

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15138

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 08.12.2015, kl. 14 ⁰⁰ .
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Fotos fra S.S:
Datering, navn og underskrift:	Den 31.12.2015

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bygningssagkyndig har overset at der mangler rygningssbånd under alle rygninger. 2. Bygningssagkyndig har overset, at der er monteret en form for lister på undertaget der har revet hul i undertaget. Udover dette, er der sket fugtindtrængning via sømhuller. 3. Vi har efterfølgende konstateret at der er urimelig meget støj fra undertaget når der er vind direkte på huset, selvom disse lister er monteret. Vores gæt er derfor, at undertaget ikke er lagt korrekt op og for at afhjælpe dette problem, har man påsat disse lister.
Klagers påstand:	Alle tegl kræves nedtaget og der oplægges et korrekt monteret undertag samt at teglene lægges på igen samt at der monteres rygningssbånd. At alle udgifter til dette bliver dækket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S.'s kvalitetsmand afviser, at der er problemer, idet der er undertag og at der ikke er konstateret nogen vandindtrængning og derfor heller ikke nærliggende risiko for skade. B.S.'s kvalitetsmand konstaterer, at der er monteret lister til opstramning af undertaget og at der ud over lidt fugt på loftlemmen, ikke er fremvist utætheder. Sætter dog spørgsmål ved måden listerne er monteret på.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr, men tørt. 7°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har givet afslag på skadesdækning af pkt. 1. Vedrørende pkt. 2 er der pr. kulance tilbudt dækning af udbedring/lapning af undertag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.: Bygningssagkyndig har overset at der mangler rygningssbånd under alle rygninger.	Det kunne konstateres at teglsten på rygning og grater er monteret/skruet på trælægter. Der er ikke monteret rygningss-/gratbånd. Der er undertag under lægterne
Ad 1. Konklusion:	S.S. vurderer at der burde have været monteret rygningss-/gratbånd som ekstra tætning og beskyttelse af toplægterne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registreret situationen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3. Der mangler rygningss-/gratbånd. Note: Manglende tætningsbånd langs rygning og grater kan medføre hurtigere nedbrydning af toplægterne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af rygningss-/gratbånd under teglene skønnes til kr. 38.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ikke at være egentlige forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Bygningssagkyndig har overset, at der er monteret en form for lister på undertaget der har revet hul i undertaget. Udover dette, er der sket fugtindtrængning via sømhuller.	Undertaget er en såkaldt banevare udlagt på spærerne, hvor de er fastholdt med afstands-lister. Mellem spærerne ses at der er påsømmet nogle tynde lister, som trykker undertaget ud mod lægterne for at holde undertaget stramt og forhindre at undertaget blaffer i blæsevejr. Listemontagen har medført at undertaget er blevet perforeret. Der ses ingen vand-/fugt-skader, hvilket vurderes at skyldes at undertaget bliver løftet ca. 25 mm af listen.
Ad 2. Konklusion:	S.S. vurderer at det er en ukorrekt måde at udbedre et slapt undertag på, idet opstramning af undertaget er muligt uden at perforere undertaget.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har karakteren K3 og bemærkning til undertaget i forbindelse med gennemføring af aftræksrør, men ikke til klagepunktet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3. Undertaget er strammet op med tynde lister med søm gennem undertaget og ud i taglægterne. Note: Metoden for opstramning af undertaget vurderes at kunne medføre defekt undertag.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af lister, lapning, montering af lægter på underside af spær og montering af undertagsstrammere på nye lægter skønnes til kr. 18.000. Lapning alene skønnes til kr. 8.000.
Ad 2. Forbedringer:	Her vurderes ikke at være egentlige forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	B.S. har pr. kulance tilbudt kr. 10.000 eller kr. 12.500 incl. moms. Ejerskifteforsikringen har tilbudt pr. kulance at dække lapningen, men ikke opstramning af undertaget, der er en selvrisiko på kr. 5.000.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3 : Vi har efterfølgende konstateret at der er urimelig meget støj fra undertaget når der er vind direkte på huset, selvom disse lister er monteret. Vores gæt er derfor, at undertaget ikke er lagt korrekt op og for at afhjælpe dette problem, har man påsat disse lister.	S.S. kunne ikke konstatere at undertaget blafrede og frembragte støj. Dertil blæste det ikke nok og undertaget vurderedes rimeligt godt opstrammet.
Ad 3. Konklusion:	S.S. vurderer at undertaget med hensyn til opstramning er som forventeligt for en banevare.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til undertaget.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer ikke at der skal registreres yderligere end hvad der er anført til klagepunkt 2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opstramning af undertaget skønnes til kr. 10.000. Beløbet indgår i udbedringsudgift for klagepunkt 2.
Ad 3. Forbedringer:	Her vurderes ikke at være egentlige forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.