

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 18-09442

Besigtigelsesdato:	21.03.2019
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	21.03.2019

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Overløb ved tagrender på bygning. 2. Utæthed ved taggennemføring for emhætte.
Klagers påstand:	Ad 1: På grund af overløb fra tagrender opfugtes underliggende træværk i udhænget med nedbrydning af træet til følge. Klager mener, at denne konsekvens burde være oplyst i tilstandsrapporten. Ad 2: Ved regnskyl trænger vand ind ved afkastet fra emhætten. Klager mener, at forholdene ved afkastkanalens gennembrydning af undertaget burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1: Den bygningssagkyndige mener, at tagrendens tilstand ikke kunne afdækkes ved en visuel besigtigelse, der er forudsætningen for tilstandsrapporten. Ad 2: Den bygningssagkyndige henviser til, at sælger ikke i "Sælgers oplysninger" har nævnt, at der var en utæthed ved emhætten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr. Ca. 7 C°
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overløb ved tagrender på bygning.	Huset er udført med valme i begge ender af huset og på vinkelbygningen. Der er derfor tagrender hele vejen rundt om huset. Tagrenderne er skjulte i sternkonstruktionen. Foto nr. 2, 3 og 4. Tagrendesystemet er forsynet med 4 nedløb, der ikke er placeret helt jævnt langs periferien. Periferien på sternkanten er samlet ca. 65 meter og den gennemsnitlige afstand mellem nedløbene er derfor ca. 16 meter. Der er imidlertid ca. 23 meter mellem de to nedløb, der betjener nordfacaden og vestgavlen. På tidspunktet for besigtigelsen var samtlige tagrender urensede i en grad, der hindrer et normalt afløb fra tagrenderne. Foto nr. 3 og 4. På grund af de urensede tagrender, kunne det ikke vurderes, om tagrenderne er selvtømmende. På underbeklædningen i sternkonstruktionen kunne der, især på husets nordside, konstateres nedbrydning af overfladebehandlingen og begyndende nedbrydning af udhængsbrædderne. Foto nr. 6 og 7. På husets gavl mod øst, kunne der observeres et fugtigt område på murværket. Foto nr. 5. Forholdet indikerer et hyppigt overløb af tagrenden udfor fugtpletten.
Ad 1. Konklusion:	Der kan konstateres følgeskader på bygningen på grund af nedsat afløbsfunktion på tagrender.

	Hovedårsagen skønnes at være kraftig nedsat afledningsevne på grund af blade og smågrene i renderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Hvis tagrenderne har set ud på besigtigelsestidspunktet, som de gjorde ved gennemgangen forud for denne skønserklæring, er det en fejl at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapport nr. H-17-xx. Ligeledes skønnes det at være en fejl, at de synlige nedbrydninger på udhængsbrædderne ikke er omtalt i rapporten. Derimod skønnes det ikke at være en fejl, at den sagkyndige ikke kommenterer hældninger på tagrender, da disse ikke fremtræder entydigt ved en visuel besigtigelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	De manglende oplysninger i tilstandsrapporten kunne have været udformet således i to punkter: Punkt A 1.5, Udvendigt træværk ved tag. Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning af malingen på det vandrette udhæng under tagrenderne og begyndende nedbrydning af træværket. Forholdet ses på nordsiden af bygningen. Karakter: K2 Note: Fortsat fugtpåvirkning af udhængsbrædder under tagrender vil medføre fremskyndet nedbrydning af disse. Punkt A 1.6, Tagrender/tagnedløb. Beskrivelse af skade/mangel: Tagrender er generelt kraftig forurenet af blade og grene, der hindrer den frie afvanding. Forholdet vil medføre overløb af renderne under kraftige regnskyl. Karakter: K1 Note: Ved gentagne overløb vil træværket under tagrenderne blive opfugtet. Både maling og træværk vil blive udsat for nedbrydning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af overfladebehandlingen på angrebne steder på udhængsbrædderne skønnes koste ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en

	reparation, der ikke tilfører en merværdi til huset. Rensning af tagrender prissættes ikke, da denne aktivitet er normal vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utæthed ved taggennemføring for emhætte.	Der kunne konstateres en mindre fugtskade på loftbeklædningen ved emhætten, der er indfældet i loftet. Foto nr. 10. I tagrummet kunne det konstateres, at afkastkanalen fra emhætten ikke er ført tæt gennem undertaget, der består af armeret folie. Foto nr. 8 og 9.
Ad 2. Konklusion:	Den utætte gennemføring af afkastrøret giver risiko for indtrængning af vand, der løber på undertaget ovenfor gennembrydningen. Det indtrængende vand vil opfugte loftbrædderne med risiko for skjolder og nedbrydning på disse, samt give risiko for fugtskader på emhætten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. At sælger ikke har omtalt forholdet under "Sælgers oplysninger", har ingen vægt i forhold til hvilke undersøgelser den sagkyndige forventes at foretage.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne være beskrevet således: Punkt A 1.4, Hætter/aftræk Beskrivelse af skade/mangel: Samlingen mellem afkastkanal fra emhætten og undertaget er ikke udført tæt. Karakter: K3 Note: Forholdet medfører, at vand kan trænge ind og nedbryde loftbeklædningen. Herudover vil emhætten kunne påføres fugtskader. Endelig kan der opstå hygiejnemæssige problemer, hvis vand fra undertaget drypper ned i kogegejr på komfuret.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at koste ca. 2.000 kr. inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke tilfører en merværdi til huset.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.