

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16084

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

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Rådskader på stern, underbeklædning og spær.
Klagers påstand:	1. De konstaterede rådskader i stern, underbeklædning og spær (primært mod syd og vest) er opstået fordi konstruktionen ikke er udført håndværksmæssig korrekt, og tagrenden er monteret for lavt, således at regnvand fra taget kan løbe forbi tagrenden. Kravet er en dækning af udbedringsudgifterne, med fradrag for selvrisko og afskrivninger – i alt 55.606,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB kunne ved sin besigtigelse i oktober 2015, ikke konstatere utætheder i tagrenden, og heller ikke skader på spær eller træværk, som følge heraf. Til gengæld kunne BB konstatere at tagrenderne var urensede og fyldte med mos, hvilket i tilstandsrapporten er angivet med K1, suppleret med en note om at "der er skjulte tagrender, som kræver særlig opmærksomhed omkring rensning". Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, finregn, ca. 17 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Sommerhuset, der er opført i 1979, har ydervægge af træ, og taget er belagt med græstørv. Under tørvene er der eternitplader, formodentlig med asbest.

	Der er skjulte PVC tagrender, oplagt i rendejern. Tagnedløb er udført som kæder. Stern og vindskeder består af 2 sammensatte brædder. Underbeklædningen er udført af profilerede brædder. KK overtager huset 1. december 2015, og opdager forholdet ultimo januar 2016. Dette anmeldes til forsikringen den 6. februar 2016, hvorefter taksator besigtiger forholdet den 17. april 2016. KK har ikke oplevet skader indvendigt. Det i sagen fremlagte tilbud omfatter udskiftning af træværk mv. på både bolig, og garage.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Rådskeer på stern, underbeklædning og spær.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Boligen:

På stern og vindsker kunne der stikprøvevis, ikke konstateres rådskeer, dog kun enkelte skævheder og vindrevner, især mod syd (foto 4).

Underbeklædningen fremstod flere steder med løstsiddende brædder, særligt ved gavlene og omkring tagedløbene, hvor der også var flere fugtafegn samt råd (foto 5 + 6).

Enkelte steder på underbeklædningen kunne der ses rustafegn, på de søm eller skruer, som fastholder brædderne (foto 7).

I et mindre område foran køkkenvinduet mod nord, var der et mindre rådanreb i underbeklædningen (foto 8).

Mod vest var der demonteret enkelte brædder – disse brædder har KK selv demonteret. Herfra kan man se fugtafegn på det bræt, som tagrenderne hviler på, og ydermere et enkelt spær der har et mindre rådanreb (foto 9).

Langs tagfoden er der opsat en planke til at holde på tørvne. Der kan ikke konstateres råd i denne.

Der forekommer meget beplantning, mos mv. langs tagrenderne, men udformningen med en meget begrænset plads mellem stern og tagplader, besværliggør oprensning en hel del (foto 10).

	<u>Garagen:</u> Der ses enkelte løse underbeklædningsbrædder, særligt ved gavlene og ved tagnedløbene (foto 11). På sydsiden er der demonteret et enkelt bræt – dette er foretaget af KK. Oppefra ses der fugt på dels dækbrædt over sternen, samt på sternbræddernes bagside (foto 12). Vindskederne fremstår generelt i god stand. Langs tagfoden er der, som på boligen, monteret en planke til at holde på tørvene. Denne planke fremstår uden skader. Der er over tagrenderne monteret et trådnæt, og selve tagrenderne fremstår meget fyldte, bl.a. med mos, og er også her, meget besværlige at oprense.
Ad 1. Konklusion:	De indbyggede tagrender kræver særlig opmærksomhed omkring oprensning, og da de dels fremstår meget fyldte, og med en besværlig mulighed for oprensning, vil dette kunne medføre overløb, som efterfølgende kan give skader på de underliggende trækonstruktioner. Flere steder på underbeklædningen ses der tydelige tegn på at der kan være overløb fra tagrenderne, dels ses der rustne søm / skruer, løse brædder og angreb af råd.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for både boligen og garagen, under pkt. 1.6 <i>Tagrender / tagnedløb</i> anført: <i>(K1) Tagrenderne har lidt opfyld af mos mm. Note: Der er skjulte tagrender, som kræver særlig opmærksomhed omkring rensning.</i> Skadesteksten er <i>mangelfuld</i>, og karakteren er <i>forkert</i>, idet der ikke tages hensyn til tagrendernes udformning, og de tegn der ellers er på at dette har medført følgeskader, og fremadrettet vil gøre det.

	Det findes sandsynligt at forholdet har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen. Dog skal det bemærkes at skader som nu er synlige, i de områder hvor underbeklædningen er fjernet af KK, ikke vil have været synlige for BB i forbindelse med besigtigelsen.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: <u>Boligen:</u> <i>1.5 Udvendigt træværk ved tag</i> (K2) Der ses huset rundt flere løse underbeklædningsbrædder, bl.a. ved gavlene samt omkring tagedløbene – endvidere områder med råangreb, bl.a. i hjørnet mod sydøst samt ud for køkkenvinduet mod nord. Note: Skaderne skyldes, med stor sandsynlighed, utætheder eller overløb fra de skjulte tagrender – se pkt. 1.6. <i>1.5 Udvendigt træværk ved tag</i> (K1) Stern og vindskeder fremstår med enkelte skævheder og vindrevner, bl.a. mod syd og øst. <i>1.6. Tagrender/tagedløb</i> (K3) De skjulte tagrender forekommer generelt fyldte med bl.a. mos og blade – endvidere er de udført således, at en oprensning vil være meget besværlig. Note: Der vil være risiko for overløb, der kan give skader på de underliggende trækonstruktioner i udhænget, bl.a. ses der her flere tegn på dette, som anført i pkt. 1.5. <u>Garagen:</u> <i>1.5 Udvendigt træværk ved tag</i> (K2) Der ses bygningen rundt løse underbeklædningsbrædder, bl.a. ved gavlene samt omkring tagedløbene. Note: Skaderne skyldes, med stor sandsynlighed, utætheder eller overløb fra de skjulte tagrender – se pkt. 1.6.

	<i>1.6. Tagrender/tagnedløb</i> (K3) De skjulte tagrender forekommer generelt fyldte med bl.a. mos og blade – endvidere er de udført således, at en oprensning vil være meget besværlig. Note: Der vil være risiko for overløb, der kan give skader på de underliggende trækonstruktioner i udhænget, bl.a. ses der her flere tegn på dette, som anført i pkt. 1.5.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i sagen fremlagt et tilbud (bilag 4 jf. klageskemaet) på udbedring af forholdet, lydende på kr. 96.200,- inkl. moms. Tilbuddet vurderes at være rimeligt, men indeholder dog nogle konstruktive / materialemæssige forbedringer, som f.eks. ståltagrender fremfor PVC, og alukapper langs sternbrædderne, fremfor træ. Stilladsudgiften vurderes at udgøre ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Idet tagdækning, tagrender, træværk mv. er ca. 36 år gammel, fastsættes restværdien til 50 %, herunder er der også taget hensyn til de materiale- og konstruktive forbedringer som anført i ovenstående afsnit. <i>Samlet:</i> 50 % x 86.200 kr. = 43.100 kr. Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16084



Foto 1 Oversigtsbillede set fra nordøst – garagen anes yderst til højre.



Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest – garagen ses yderst til venstre.



Foto 3 Garagen set fra øst.



Foto 4 Vindskeder, her mod syd på boligen, fremstår med lidt skævheder og vindrevner.



Foto 5 Underbeklædningsbrædderne sidder flere steder løse, dog særligt ved gavlene.



Foto 6 Der ses også løse brædder omkring tagedløbene – her ses der også tydelige tegn på fugtpåvirkninger samt angreb af råd.



Foto 7 Enkelte steder – her under den sydvestlige skotrende – ses der rustne fastgørelser.



Foto 8 Underbeklædningen har her (ud for køkken mod nord) angreb af råd.

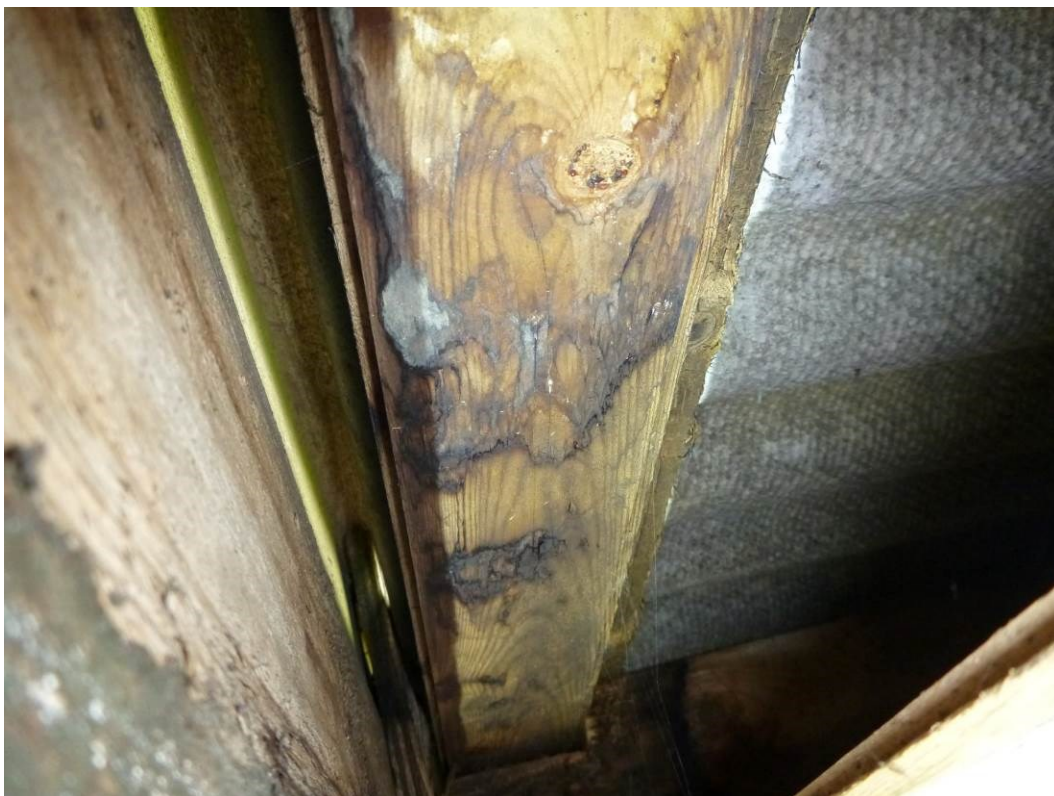


Foto 9 Mod sydvest er der demonteret en række brædder, og fugtskjolder under tagrenderne ses herfra.



Foto 10 Tagrenderne er generelt meget fyldte – bemærk den meget begrænsede plads / mulighed for oprensning af disse.



Foto 11 Underbeklædningen, her på garagen, ses også at hænge ved gavlene.



Foto 12 Fra tagrenden ses der fugt på sternbræddernes top og bagside – bemærk også de fyldte tagrender samt den begrænsede / besværlige mulighed for oprensning