

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12145

Besigtigelsesdato:	Fredag d. 4. januar 2013 kl. 11.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / 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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud): Foruden sagens bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12145

Oversigt over klagepunkter:	1): Tilstandsrapportens pkt. 8.3 + pkt. 8.5 giver ikke en retvisende vurdering af husets tilstand mht. tagkonstruktion og indvendige overflader.
Klagers påstand:	BB burde have været opmærksom på, at hussælger ikke har givet korrekt information i tilstandsrapporten samt, at BB ikke i tilstrækkelig grad har undersøgt og målt fugtforhold indvendigt i loft- væg- og gulvflader under og omkring skotrender. Bl.a. at BB ikke bemærkede tydelige tegn på, at sælger har søgt at tætnes omkring spær i stuen. Vi opdagede fugtskjolder i beklædning straks ved ejerskifte 15. 10. 2011. Efterfølgende har det medført bekostelige renoveringsudgifter for os.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De synlige skader udvendigt er korrekt beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.1 + 8.2 + 8.5 + 8.6. Indvendigt var der ingen synlige tegn på skader i alle rum. Fugtmåling blev udført sporadisk på træoverflader uden at der var indikation på fugt. Huset var møbleret, som det fremgår af billeder i salgsopstillingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet/diset + 8 gr.C.
Øvrige forhold:	
Kort beskrivelse af huset:	Fritidshus opført 1975 som typehus i trækonstruktion. Foto: 1 + 2 + 3 + 4

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12145

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagkonstruktion - skotrender - inddækninger:	Huset har to skotrender hhv. mod sydøst (foto 3 + 5) og mod sydvest (foto 4 + 6). Skotrende SØ fremstår i renoveret stand, (foto 5) - som det er oplyst af sælger i TR side 12 pkt. 8.2. Alle tagflader er efter ejerskifte blevet gennemgået for løse/manglende skruer og plader. Tagflade mod N har enkelte revnede tagplader med lapningskit (foto 7). Skotrende SV er netop renoveret i forbindelse med udskiftning af kehlspær, underbeklædning og vægbeklædning etc. (foto 4 + 8 + 9). Indvendigt er der nu udført indgreb i loft-vægbeklædning i området ved og under kehlspær (skotrende SV) i stue og naboværelse. Kehlspær i hjørne er stærkt nedbrudt på skjult del (foto 10). og bag beklædning ses svampepåvirkning (foto 11 + 12 + 13). Bag vægbeklædning med alucraft ses fugt og svampespore (foto 14 + 15 + 16). I naboværelse er beklædning nedtaget ind mod stuen (foto 17 + 18). Alt øvrigt træværk i vægge og lofter fremstår uden visuelle tegn på fugt. Ligeledes indvendigt under skotrende SØ. KK + BB oplyser, at terræn - under skotrende SV - tidligere havde hældning ind mod hjørnet samt tæt bevoksning; der nu er ændret (foto 4 + 19). Ligeledes oplyser begge, at huset indvendigt fremstod almindeligt møbleret, som det fremgår af salgsbrochure (bilagt), samt at der for dem ikke var noget usædvanligt, da de besigtigede; BB d. 01.07.11 og KK i august-september s.å.
Ad 1. Konklusion:	Indsivende nedbør gennem tagdækningen – som helhed - har over tid medført udvikling af svampeskade i bærende konstruktion, - i udvendig beklædning/udhæng samt indvendigt i den skjulte trækonstruktion under skotrende SV.

	TR pkt. 8.1 oplyser om revner og huller i og ved tagplader og skotrende SV. I note konkluderes, at der er risiko for skader i underliggende tagværk. Karakter K3 skønnes korrekt. Pkt. 8.5 oplyser nedbrydning i kehlspær (SV) udvendigt. Ligeledes skade i underbeklædning i området ved hjørnet under kehlspær. Karakter K2 skønnes korrekt. Pkt. 8.6 oplyser risiko for skade i udvendig beklædning pga. manglende tagrende, da tagvand dermed løber ind mod hushjørnet. Karakter K3 skønnes korrekt. KK+BB oplyste, at terræn dengang havde hældning indad samt, at der var tæt bevoksning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR side 8 pkt. 8.1: BB har med K3 og note advaret om risiko for skader i ikke-tilgængelig konstruktion. Noten om "<i>underliggende tagværk</i>" kan misforstås, da K3 - korrekt - dækker alle underliggende bygningsdele. Ud fra husets nuværende tilstand, er det ikke muligt fuldt ud at vurdere, hvilken tilstand huset faktisk var i pr. 1. juli 2011.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation/udbedring af skjulte skader under og omkring skotrende SV indvendigt skønnes kr. 60.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at tilføre forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	