

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10075

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige installationer ikke beskrevet 2. Manglende ventilation i tagrum 3. Mangler ved lofter er ikke beskrevet 4. Trykbeholder ikke tilgængelig i top pga. loft i fyrrum 5. Ikke godkendt vinduesparti er ikke beskrevet 6. 40 år gammelt fyr er ikke beskrevet 7. Generelle kommentarer til bygningernes tilstand er ikke retvisende 8. Supplerende fejl og mangler ved Skyttedal 40
Klagers påstand:	Dækning af anslåede omkostninger til udbedring kr. 385.000 ekskl. moms + murerarbejde og nyt fyr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ud over de skriftlige bemærkninger til Ankenævnet for Huseftersyn af xx.xx. 2010 kan det tilføjes, at flere af de supplerende fejl ikke var til stede ved besigtigelsen den xx.xx. 2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 14 °C
Øvrige forhold:	De forhold, der klages over, er afvist af ejerskifteforsikringen. Klager oplyste, at der føres sag mod sælger for så vidt angår elinstallationen. Klagepunkt 7 menes ikke at skulle besvares af skønsmanden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ----	Ud over skjulte installationer, som er fundet ulovlige, fremvistes følgende synlige installationer: Elkabel i opholdsstue, værelser og i bryggers mangler fastgørelse. Lampeudtag på væg i værelse og vindfang er delvist skjult af nedhængt loft. Klemkasse i entre er skjult af nedhængt loft hhv. skab.	
Ad 1. Konklusion:	Manglende fastgørelse af elkabel langs fodpaneler m.v., delvis skjulte lampeudtag og klemkasse på grund af nedhængte lofter er ikke i overensstemmelse med gældende regler. Under punkt 7.11 El-installationer i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er beskrevet følgende: Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer. Det er derfor ikke tilladt for den beskikkede bygningssagkyndige at adskille eller lette dæksler m.m. i forbindelse med gennemgangen af ejendommen. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen. Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler. Det kan være "bløde" ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskærmet korrekt. Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, det er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De synlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler, burde have været bemærket i TR.	
Ad 1. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms:	Omkostningerne ved ændring af lampeudtag i værelse og vindfang samt fastgørelse af løse kabler skønnes at andrage kr. 10.000.	
Ad 1. Forbedringer:	50 %	

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ----	I gavl af tilbygning kan der efter demontering af 1 stk. lægte i udhæng konstateres, at vindbræt er monteret klods på x-finer tagplader. Der ses ingen umiddelbare tegn på skader som følge af mangelfuld ventilation.
Ad 2. Konklusion:	Ved montering af det lodrette vindbræt helt op mod tagpladen lukkes der af for ventilationsmuligheden via udhæng. Dette kan dog ikke umiddelbart konstateres ved den almindelige visuelle besigtigelse i forbindelse med et husefter-syn.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	På grund af udhængets udformning (som indikerer ventilationsspalter) menes der ikke begået fejl eller forsømmelser under dette punkt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ventilation via udhæng kr. 2.500
Ad 2. Forbedringer:	50 %

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ----	Tagkonstruktionen er udført som paralleltag og der er efterfølgende opsat nedhængte lofter af hhv. gipsplader og træ i det meste af huset. Oprindeligt er huset opført med pudsede lofter. På besigtigelsestidspunktet var elinstallationernes gennemførsel i lofter blotlagt.
Ad 3. Konklusion:	Ved besigtigelsen kunne der ved ledningsgennemføring i loftet i stuen ses alukraft over bræddebeklædning. Ligeledes kunne afslutning af loftsbeklædningen nu iagttages gennem stuevinduer i nord-øst facaden. Konstruktionen er ikke undersøgt nærmere, idet det kræver destruktivt indgreb, men umiddelbart menes dampspærrens placering i konstruktionen korrekt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser under dette punkt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. ----	I det nedhængte loft i bryggers er der udskåret omkring gammel ekspansionsbeholder således, at top af beholder ikke er tilgængelig.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet menes ikke at være en skade eller ulovligt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser under dette punkt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 4. Forbedringer:	

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. ----	Omkring brændeovn er skillevæg og vinduesbrystning beklædt med murstensskaller.
Ad 5. Konklusion:	Hvorvidt brændeovnsinstallationen er godkendt af skorstensfejer og behørigt anmeldt til kommunen vides ikke. Forholdet menes ikke at skulle beskrives i tilstandsrapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser under dette punkt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. ----	Ejendommens kedelunit er fra 1997 ifølge mærkeplade og ikke 40 år gammelt, som anført i klagen.
Ad 6. Konklusion:	Klagepunktet skyldes sandsynligvis en misforståelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. ----	Bundstykke i udhusdør har begyndende delaminering. Tæring på 2 rør i bryggers og radiator i badeværelse. Hårfin revne mellem sokkel og bundkarm. Løst puds i et område på 10x30 cm i gavlmur. Revner i væg i bryggers. Udvendigt puds på tilbygning armeret med glasvæv. Enkelte revnede murværksfuger i skorsten i bryggers. Utætte fuger i sålbænk samt fraslået puds 5x10 cm. Opfugtet lysning i ovenlys i værelse.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet ved udhusdøren henhører under ejendommens vedligeholdelsestilstand, som ikke skal medtages i TR. Tæringer på rør og radiator bure have været nævnt i TR. Revne i sokkelpuds er nævnt under pkt. 1.2 i TR. Såfremt skaden i gavlmur var til stede på tidspunktet for huseftersynet burde forholdet have været bemærket i TR. Revner i væg i bryggers er nævnt under pkt. 3.6 i TR. Glasvæv på udvendig puds menes ikke at være en skade. Revnede mørtelfuger i skorsten kunne være nævnt i TR. Såfremt de utætte fuger i sålbænken og det fraslåede puds var til stede på tidspunktet for huseftersynet, burde forholdet have været nævnt i TR. Opfugtet hjørne i lysning, 14 %. Skaden er oplyst opdaget ved dryp efter skybrud den 14. august 2010 og derfor ikke omfattet af TR.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Tæringer på rør i bryggers og i bunden af radiator i badeværelse er måske nok forventelige, men det menes at være en fejl, at disse skader ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af de tærede rørstykker og radiator skønnes at kunne udføres for kr. 6.000
Ad 8. Forbedringer:	60 %

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt	