

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10130

Besigtigelse foretaget den:	11.04.2011
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved mødet:	
Bilag:	

d.	Navn:
Aalborg den: 20.04.2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulve med nedlægningsfejl registreret med karakteren K1. 2. Fejl på el-installationer. 3. Manglende fald til afløb i brusenichen. 4. Fejl på tagrender ved udhus. 5. Udvendig dør til bryggers kan ikke lukkes. 6. Fejl på tagrender mod syd. 7. Fejl på tagrender mod vest. 8. Vindue i badeværelse er utæt. 9. Hul i en rygningsplade 10. Utætheder i skotrende.
Klagers påstand:	Klager har via sin advokat fremskaffet oversigt over ovennævnte fejl og mangler samt prisoverslag fra håndværkerfirmaer som omfatter klagepunkterne. Der henvises til korrespondancer fra klagers advokat.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede og dennes forsikringsselskab har afvist, at der er begået fejl og forsømmelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Indklagede har efterfølgende erkendt at manglende fald i bruseniche og fejl på tagrende mod vest er oversete.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 6 sek./m. Temperatur ca. 13 gr. C ved skønsmødet den 11-04-2011. Ved tilstandsrapport: Sol og 4 minusgrader.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Gulve med nedlægningsfejl: Fotos nr. 3, 4, 5, 6 og 7.	Klagen omfatter 22 mm parketgulve i bøg nedlagt på strøer i opholdsstue og gang/trappeniche. Areal henholdsvis 39 m² og 17 m². Gulv i opholdsstuen var forsynet med væg-til-væg tæpper på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet mens gulvet i gang og trapperum er og var uden belægning. Se fotos: 3 og 4. Ved nærværende besigtigelse var væg-til-væg tæppe fjernet på størstedelen af stuegulvet – jf. foto nr. 5 og 6. Herved kunne det konstateres at gulvbrædderne i stuen ikke er korrekt befæstet efter fabrikkens anvisninger. Cirka hvert 5. bræt er forsynet med søm (dykker) ovenfra. Det var hvad der umiddelbart var muligt at se uden destruktive undersøgelser. En del af gulvbrædderne lå løse ved radiator – se foto nr. 7. Ved at gå hen over gulvet i stuen kunne det registreres, at gulvet fjedrer i mellem ovennævnte befæstelser, men gulvet er i øvrigt fast og uden områder, hvor gulvet synker mistænkeligt. Ved en visuel gennemgang af gulvet i gang og trappeniche kan det ikke umiddelbart afgøres om der er helt samme nedlægningsfejl, som i stuen. Der er isat en række søm ovenfra ned i et bræt i overgang mellem gang og trappeniche, men der ud over kan der godt forekomme befæstelser, der er skjulte. Kun en destruktiv undersøgelse vil kunne afgøre det.
Ad.1. Konklusion:	Parketgulvet i stuen er ikke håndværksmæssig korrekt nedlagt mens der godt kan være tvivl om gulvet i gang og trappeniche. Nedlægning af hårdtræs gulve kræver fagfolk – tømrere, idet der forinden nedlægningen skal foretages nødvendige fugtmålinger til bl.a. fastlæggelse af "10-brætsmål". Normalt skal hvert bræt fastgøres med skjult sømning ved fjer. (Fordækt sømning) Indklagede har i sin rapport under pkt. 6.1 Gulvkonstruktioner oplyst med karakteren K1: <i>Gulvet giver sig i stue (knirker)</i> <i>Gulvet i gang giver sig især ved trappe.</i>

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Der er oplyst at gulvene giver sig/knirker, men der er ikke konstateret områder, hvor gulvene synker som tegn på dårlighed i underliggende bjælker/strøer. De oplyste tekster og karakterer må derfor være korrekte. Ud fra dette har indklagede ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	For optagning af gulvbrædderne, rengøring af brædder, evt. opretning af strøers opklodsninger samt genmontering anslås udgiften til ca. 45.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Det skønnes at gulvene er cirka 40 år gamle, hvorfor forbedringen andrager ca. 25.000,00
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.2. Fejl på el-installationer: Foto nr. 8.	Aut. EL-installatør har gennemgået installationen og oplyst om fundne ulovlige installationer, som alt sammen kunne udbedres for kr. 6.600 excl. moms. Heraf har sælger fået rettet de fleste fejl og mangler, hvorfor disse af de fundne ikke indgår i nærværende skønserklæring. Ved besigtigelsen var der følgende mindre visuelle fejl: 1. Blød ledning fra vægudtag til transformer over overskab i køkken er samlet med muffe. Se foto nr. 8. 2. Samledåser i tagrum er ikke fastholdt til bygningsdele. Der henvises til Bilag 5 i klagers advokats bilagsfortegnelse.
Ad.2. Konklusion:	Indklagede har ikke nævnt noget om fejl og mangler på el-installationen i sin tilstandsrapport. Som bygningssagkyndig bør man registrere synlige mangler på installationen, bl.a. hvor der findes "bløde el-ledninger" ført gennem lofter og vægge eller skjulte transformere.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede vurderes at have udvist mindre omhyggelighed ved gennemgangen af el-installation, selvom de fleste fejl og mangler efterfølgende er blevet udbedret på sælgers foranledning. Bemærk at sælger har krydset NEJ i Sælgeroplysninger under pkt. 11.1.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsudgifterne for de resterende mangler skønnes til kr. 1.000,00.
Ad.2. Forbedringer:	Ingen – idet der er tale om en nødvendig udbedring.
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.

Ad.3. Manglende fald til afløb i brusenichen: Fotos nr. 9 og 10.	Gulvet i brusenichen på 1. sal har ikke korrekt fald mod gulvafløbet – jf. foto nr. 9 og 10. Der vil kunne stå vand langs højre side.
Ad.3. Konklusion:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Karakteren for denne type fejl bør gives K1.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har erkendt fejlen og derved udvist mindre omhyggelighed.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag over udbedringen vurderes til kr. 5.000,00
Ad.3. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til kr. 1.000,- vurderet ud fra brusenichen tilstand.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.4. Fejl på tagrender ved udhus: Fotos nr. 11, 12 og 13.	Klagen vedrører tagrender mod naboskel på udhus og carport. Tagrender på udhus er udført i zink mens den indbyggede tagrende i carport er udført i plast. På zinktagrender blev der ikke konstateret synlige fejl og tilløb til nedløbene synes at fungere. Derimod er der en udførelsesfejl på den indbyggede tagrende. Jf. foto nr. 13 kan der konstateres, at der er sat en skrue i som derved har trukket endestykket fra tagrenden, hvorved den er blevet utæt.
Ad.4. Konklusion:	Der er tale om en bagatelagtig fejl, som let lader sig rette.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl – vi taler om ca. kr. 200,00
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt
Ad.4. Forbedringer:	Ikke aktuelt
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.5. Dør til bryggers kan ikke lukkes: Foto nr. 14.	Låsetøj på udvendig dør til bryggers kan ikke gå i indgreb, hvorved døren vanskeligt kan lukkes.
Ad.5. Konklusion:	Der er tale om en simpel fejl, som nemt lader sig rette ved at flytte slublikket i karmen.
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at afgøre om fejlen var eksisterende ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Derfor ingen belæg for at sige, at indklagede har begået fejl og forsømmelse.

Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag kr. 400,00
Ad.5. Forbedringer:	Ingen – almindelig vedligeholdelse.
Ad.5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.6. Fejl på tagrende mod syd: Foto nr. 15.	Der er skader på tagrende og nedløb i plast jf. foto nr. 15.
Ad.6. Konklusion:	I tilstandsrapporten er der taget forbehold under Tilgængelighed pkt. 2 pga. snedække.
Ad.6. Fejl og forsømmelser:	I en senere Allonge er omtalte skader nævnt. Derved ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt
Ad.6. Forbedringer:	Ikke aktuelt
Ad.6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad.7. Fejl på tagrende mod vest: Fotos nr. 1 og 16.	Tagrende i plast på tilbygningens side mod vest er fejludført, idet plasttagrende og rendejern/konsoljern ikke passer sammen. Tagrenden er fastholdt med metaltråde – jf. fotos nr. 16.
Ad.7. Konklusion:	Fejlen er ikke omtalt i tilstandsrapport eller den senere Allonge.
Ad.7. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl fra indklagedes side.
Ad.7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag for udskiftning af f.eks. konsoljern vurderes til kr. 1.500,00
Ad.7. Forbedringer:	Forbedring skønnes til kr. 500,00
Ad.7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.8. Utæt ovenlysvindue i badeværelse: Foto nr. 17.	Der kunne konstateres misfarvede fugtstriber fornedet på ovenlysvindue i badeværelse på 1. sal – jf. foto nr. 17 (Lidt dårligt på grund af modlys).
Ad.8. Konklusion:	Der er tale om en bagatelagtig mangel, som kan rettes ved justering og eftersyn af vindue og tætningslister.

Ad.8. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at vurdere, hvorledes vinduet så ud ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Derfor ingen belæg for at sige der er begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Justering og eftersyn vurderes til kr. 1.000,00
Ad.8. Forbedringer:	Ingen – almindelig vedligeholdelse.
Ad.8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.9. Hul i rygningsplade: Foto nr. 18.	I yderste rygningsplade mod øst kan der fra tagrum konstateres et hul på Ø 35 mm ved siden af kloakudluftningen – jf. foto nr. 18.
Ad.9. Konklusion:	Tegn på at hullet tidligere har været anvendt til en TV-antenne.
Ad.9. Fejl og forsømmelser:	Selvom der er tale om et bagatelagtigt forhold, havde det været korrekt at omtale det i tilstandsrapporten. Der må derfor betegnes, som en mindre forsømmelse.
Ad.9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris ca. 600,00
Ad.9. Forbedringer:	Ca. 300,00 vurderet ud fra alder.
Ad.9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.10. Utætheder i skotrende: Fotos nr. 19 og 20.	Ved nærværende besigtigelse blev den fastskruede skunklem mod tagrum over tilbygning fjernet af klager. Det var således muligt at komme ind i tilbygningens tagrum, selvom der ikke findes nogen gangbro. Her kunne skotrendebrædder undersøges – jf. foto nr. 19 og 20. Der er gl. fugtskjolder på undersiderne af brædderne, men der kunne ikke måles for høj fugtighed i brædderne. Over brædderne er placeret en undertagsdug – type Halotén.
Ad.10. Konklusion:	Ud fra det observerede skønnes der ikke at være alvorlige utætheder – måske kun i perioder med skiftevis frost - tø.
Ad.10. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har i sin rapport under tilgængelighed pkt. 1 oplyst at skunklem var placeret bag seng og skruet fast. Derved har indklagede ikke været i tagrummet og har således ikke kunne oplyse noget om skotrenderne. Klagerne har kunnet forholde sig til dette. Der er ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Kan ikke oplyses, idet problemet ikke synes eksisterende. Skotrender bør holdes under observation.
Ad.10. Forbedringer:	Ikke aktuelt.

Ad.10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Eventuelt:	Det alvorligste problem i denne sag er de fejlnedlagte gulve. Man kunne fristes til at sige, at klager havde været bedre tjent med, at indklagede ikke havde kommenteret gulvene. Så havde der været tale om en skjult skade, som ejerskifteforsikringsselskabet burde dække. De øvrige klagepunkter er bagatelagtige.