

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10151

Besigtigelse d.	24. marts 2011
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.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Glostrup d. 5. april 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bygn. C: Træsøjler er ført under terrænniveau 2. Bygn. A: Lodret revne i facadeelement i udestue samt diverse pudsrevner på facader og gavle. 3. Bygn. B: Lodret revne i sammenbygning med hovedhus 4. Bygn. C: Bræddebeklædning er ført for langt ned i forhold til terrænniveau 5. Bygn. C: Masonitplader er med opfugtning mod fliseareal 6. Bygn. A: Dørplade til badeværelse er med revner på begge sider, ligesom håndtag er for langt i spindlen. Dørplade til kontor er finerplade med skår og gået fra forneden. Håndtag i dør til stue sidder løst. 7. Bygn. A: Køkkenvindue kan kun lukkes, hvis det løftes op udefra, ligesom der er rådskader forneden i bundramme. Vindue i kontor kan ikke åbnes. Lukketøj på vindue i soveværelse er defekt. 8. Bygn. B: Tætningsliste ved skydedør er gået fra foroven. 9. Bygn. B: Zinksålbænk under de store vinduer er gået fra og er med tæring 10. Bygn. A: Skyggeliste mangler i entre og mod skillevæg i værelse mod kontor 11. Bygn. A: Tilstøbning omkring aftræksrør i fyrrum mangler, ligesom der er mindre pudsrevner på loftet 12. Bygn. A: Fodpaneler mangler i gang samt manglende fejelister ved dørtrin. I værelse mangler fodpanel op mod klædeskab 13. Bygn. B: Fodpanel mangler mod dør- og vinduespartier 14. Bygn. B: Tag utæt over udestue 15. Bygn. C: Der mangler udhængsbrædder på den del, hvor udhus er koblet sammen med carport 16. Bygn. A: Der er løs vedhæftning af klinker i badeværelse og bruseniche 17. Bygn. A: Ifølge nye ejere forekommer der tæring på vandledninger bag vaskemaskine 18. Bygn. A: Der mangler rosetter på radiatorstik i værelse 19. Bygn. A: Afbryder og stikkontakt over køkkenbord er ramme for lille til at dække udsparring for dåser. Stikkontakter er ikke ført frem i væg, hvor der er opsat indvendig isolering
-----------------------------	--

	20. Bygn. A: Flere af lampeudtagene sidder for højt i forhold til listeloft, ligesom der mangler dæksel på flere af udtage.
Klagers påstand:	Kr. 115.000 + moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til svarskrivelse fra xx med konklusionen: Vi mener sammenfattende, at tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til Huseftersynsordningens retningslinier, men vi er da helt opmærksomme på, at to bygningssagkyndige aldrig vil udarbejde helt ens rapporter ved gennemgangen af samme ejendom. I dette tilfælde mener vi dog klart, at forskellen på ingen måde giver grundlag for det krav, De har opstillet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørst, sol ca. 9 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18	1: Nedgravede træesøjler i en carport er ikke en skade. 5: Forbehold i TR for aflåst udhus. 6: Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget. 8: Skade menes opstået efter huseftersynet. 10: Mangel, ingen skade. 12: Mangel, ingen skade. 13: Mangel, ingen skade. 15: Mangel, ingen skade 17: Installation ikke synlig – skjult bag hårde hvidevarer. 18: Mangel, ingen skade	
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18. Konklusion:	Da formålet med huseftersynet er at afdække synlige skader og forhold, der kan medføre skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt, menes ovennævnte klagepunkter ikke relevante. Efter skønsmandens opfattelse kan det ikke karakteriseres som en skade/forhold, der kan medføre/udvikle en skade, at et stykke fodpanel, skyggeliste eller fejeliste mangler i en ejendom på 50 år, der bærer stærkt præg af gør det selv arbejde.	
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser under disse 10 klagepunkter	
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18. Forbedringer:	Ejerskifteforsikringens afgørelse i sagen – udover forhold med ulovlige elinstallationer – kendes ikke.	
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 17 og 18. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2, 3 og 4	2: Der ses lodret revne i udestuens facade, hvor træfacadebeklædningen mangler samt stedvise revner i facader og gavle. I begge gavle er der revner mellem vægelementer, hvor der i gavlen mod vej endvidere er forskydning mellem elementerne. 3: I den modsatte gavl er der "åben" revne mellem gasbetonblokke og elementgavl ved påbygning af udestue. 4: Bræddebeklædning på udhus ved carport har jordkontakt, men ingen synbare skader.	
Ad 2, 3 og 4. Konklusion:	2: I TR er forholdet vedr. revner i udestuens facade m.v. beskrevet med karakteren K3. De lodrette fuger med forskydning mellem elementer er beskrevet med karakteren K1. 3: Letbetongavlen i udestuen er beskrevet med karakteren K2. 4: Der er ingen bemærkninger om bræddebeklædningen.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	2: Stabilitetsrevnerne i gavlene, hvoraf elementerne i gavlen mod vej er forskubbete, skønnes ikke at være i ro, hvorfor karakteren burde have været K2.	
Ad 2 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	De skønnede udbedringsomkostninger andrager ca. kr. 10.000,-	
Ad 2. Forbedringer:	80 %	
Ad 2, 3 og 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 2, 3 og 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	Køkkenvindue er under nedbrydning som følge af råd i bundramme. Ved forsøg på lukning af vinduet går lukkebeslag i ramme og karm mod hinanden. Vindue i kontor kan ikke åbnes og lukketøj på vindue i soveværelse er defekt.	
Ad 7. Konklusion:	Ovennævnte forhold er ikke specifikt nævnt i TR. Vinduerne er fra 1986 og bærer ligesom de øvrige bygningsdele præg af mangelfuld vedligeholdelse. Det fremgår ikke af sælgeroplysningerne, at vinduerne ikke fungerer. Ved huseftersynet må det forventes, at vinduer og døres funktion stikprøvevis kontrolleres.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at råds-kaden på netop køkkenvinduet ikke er nævnt sammen med de andre trænedbrydninger under 4.2 i TR.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsudgifterne i.f.m. udskiftning af køkkenvindue, vindue i kontor og lukketøj på vindue i soveværelse skønnes til ca. kr. 15.000,-	
Ad 7. Forbedringer:	80 %	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 7. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9.	Zinksålbænk, hvoraf der mangler et stykke, under vindue i udestue er løstsiddende og den udførte siliconefuge, som skulle fastholde sålbænken, fremstår med svigt i vedhæftningen.	
Ad 9. Konklusion:	Forholdet medfører, at der trænger nedbør/fugt ind i trækonstruktionen. Der er ingen bemærkninger om sålbænken under punkt 4.4. i TR.	
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde have været beskrevet med karakteren K3.	
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsomkostningerne til etablering af ny zinksålbænk skønnes til kr. 5.000,-	
Ad 9. Forbedringer:	50 %	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 9. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11.	Det groft huggede hul i letbetontagkonstruktionen er ikke tilstøbt omkring kedelanlæggets aftræksrør og der ses mindre pudsrevner i loftet i fyrrummet (2 m ²)	
Ad 11. Konklusion:	Den manglende tilstøbning menes ikke at udgøre en skade. De mindre pudsrevner i loftet skønnes at være rent kosmetiske, ligesom den manglende færdiggørelse af loftet.	
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt	
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 11. Forbedringer:		
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 11. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 14.	I udestuen ses spor efter fugt på bjælkespær, samt skimmelangreb på let ydervæg mod tagplader. Endvidere er der også skimmelsvamp på let ydervæg langs gulv og på gavlydervæggen.	
Ad 14. Konklusion:	De mange fugtsport og angreb af skimmelsvamp indikerer, at taget kan være utæt, eller at der er alvorlige kondensproblemer i udestuen. Skimmelvæksten var sandsynligvis vasket af på tidspunktet for huseftersynet, men fugtsporene i spærkonstruktionen var med overvejende sandsynlighed til stede på dette tidspunkt. Årsagen til, og omfanget af skimmelforekomsten, skal klarlægges ved en nærmere og destruktiv undersøgelse af forholdene.	
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Der menes at være begået fejl ved ikke at have bemærket de mange fugtspor i udestuen. Som forholdet fremstår på skønsforretningen, vil karakteren UN være korrekt.	
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der kan ikke prissættes, før der er foretaget en nærmere undersøgelse, men udbedringsomkostningerne vil muligvis overstige udestuens reelle værdi	
Ad 14. Forbedringer:	På grund af udestuens generelt dårlige tilstand, forventes forbedringer at udgøre omkring 80 %.	
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 14. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16.	Flere gulvklinter i badeværelset og i brusenichen fremstår med svigt i vedhæftningen til underlaget. Endvidere er der lunke i gulvet i brusenichen.	
Ad 16. Konklusion:	Svigt i vedhæftningen kan på sigt medføre revnede fuger og løstliggende gulvklinter, med vandindtrængen i de omkringliggende konstruktioner til følge. Skader af denne art ses ofte ved "gør det selv" arbejde. Der er ingen bemærkninger om forholdet i TR.	
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at bemærke disse skader med karakteren K1 for lunke, K2 for klinterne i badeværelset og K3 for klinterne i brusenichen er der begået fejl.	
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes at være i størrelsesordenen kr. 25.000,-, såfremt arbejdet udføres samtidigt med udbedring af de øvrige skader i badeværelset.	
Ad 16. Forbedringer:	80 %	
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 16. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19 og 20.	2 stk. afbrydere/kontakter på vægge i køkken dækker ikke udsparring, og stikkontakt i kontor er placeret delvis skjult i indvendig isolering. I forbindelse med opsætning af listelof-ter er lampeudtag på vægge delvis tildækkede.	
Ad 19 og 20. Konklusion:	Forholdene er ikke i overensstemmelse med Stærk-strømsbekendtgørelsens anvisninger/krav.	
Ad 19 og 20. Fejl og for-sømmelser:	Da forholdene ikke er nævnt, er der begået fejl.	
Ad 19 og 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er oplyst, at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af ulovlige el-installationer i ejendommen. Klagers udgift i denne forbindelse er kr. 10.000 i selvrisko.	
Ad 19 og 20. Forbedringer:	Ingen	
Ad 19 og 20. Eventuelle for-ligsdrøftelser:		
Ad 19 og 20. Eventuelt		