

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11047

Besigtigelse d.	22. juni 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.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Slagelse den 29. juni 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandskade på wc. 2. Skimmelsvamp flere steder i huset, bl.a. i soveværelse og bryggers. 3. Ulovlige elinstallationer, ved opvaskemaskine, overskab, udvendig lampe, el i garagen og skader på to kontakter. På loftet er elkablerne ikke fastgjort, men ligger løse over isoleringen. Ved eltavlen er der et mindre hul på sidenrammen. 4. Meget fugtige ydermure, fuger og sokler. 5. Ingen hulmursisolering 6. Utæt tag over bryggers/garage.
Klagers påstand:	Henviser til skrivelserne i februar og marts måned. I vinterperioderne ses der angreb af skimmelsvampe fornedet på ydervægge især i værelserne. Har malet væggene efter overtagelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til de fremsendte skrivelser af 7.09.2009 til klager og 17.05.2011 til Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og 21 grader.
Øvrige forhold:	Afløb fra sikkerhedsventilen på varmtvandsbeholderen: Klager henviste til oplysninger fra en vvs-installatør der påstår at installationen ikke er udført korrekt. Skønsmanden har ikke behandlet forhold, da der visuelt set ikke er åbenbare ulovligheder ved installationen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Vandskade på wc.	Klager har udført helt nyt badeværelse i perioden oktober 2009 til februar 2010. Klager oplyser, at der umiddelbart efter indflytning kunne konstateres en rørskader under gulvet og mener at der var synlige tegn i form af fugtige/sorte fuger i brusenichen som kunne indikere problemer under gulvet ved huseftersynet. Husforsikringen har dækket reparationen af rørskaderne. Klager har selv suppleret og betalt for en total renovering af hele badeværelset.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at foretage syn og skøn, da eventuelle beviser på skader er fjernet ved renoveringen. I øvrigt er der i tilstandsrapporten registreret to K3-skader vedrørende fuger i bruseniche og ikke korrekt udført gulvafløb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ikke vurderet
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad2. Skimmelsvamp flere steder i huset, bl.a. i soveværelse og bryggers.	Klager oplyser, at huset var nymalet ved overtagelsen. Har selv malet væggene efter indflytning. I dag kunne der ikke konstateres fugtskader eller skimmelvækst på de anviste steder i beboelsesrum. I bryggerset kunne der konstateres skimmelvækst forneden på væg i det udvendige hjørne ved yderdøren og forneden på væg ved overløbsrøret fra varmtvandsbeholderen. Fugt blev målt i træværket ved døren til 18-19 %.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at bygningsdelene var synlige ved huseftersynet. Det er oplyst at der var nymalet overalt, og det er derfor min vurdering, at der ikke kunne konstateres skader ved huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 2. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Ulovlige elinstallationer, ved opvaskemaskine, overskab, udvendig lampe, el i garagen og skader på to kontakter. På loftet er elkablerne ikke fastgjort, men ligger løse over isoleringen. Ved eltavlen er der et mindre hul på sidenrammen. Foto 2 – 6 og 8.	1. Opvaskemaskinen er tilsluttet stikkontakt over køkkenbordet. Ledningen er ført gennem bordpladen ned til opvaskemaskinen. 2. 3 stk halogenspot under overskab er tilsluttet trafo i køkkenskab. Trafo er via forlængerledning gennem skab ført til stikkontakt på væg over køkkenbord. 3. Den udvendige lampe ved dør er tilsluttet gennem elkabel uden kappebeskyttelse. 4. El i garagen – fast lysarmatur er tilsluttet med blød forlængerledning genne mur til naborum. I værkstedet er fast installationskabel afsluttet med åbne ledere i en stikprop, herfra tilsluttes stikkontakt og forlængerledning til fast lysarmatur. Og fast lysarmatur i naborum er ligeledes tilsluttet med blød forlængerledning. 5. Afbrækket hjørne på kontakt i stue og i garage. 6. I tagrummet kunne det konstateres at elkablerne var løst udlagt over isoleringen. 7. Ved eltavlen er der et mindre hul på siderammen.
Ad 3. Konklusion:	1. Det vurderes at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet, og at der er tale om en åbenbar ulovlighed. 2. Det vurderes at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet, og at der er tale om en åbenbar ulovlighed. 3. Det vurderes at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet, og at der er tale om en åbenbar ulovlighed. 4. Det vurderes at forholdene kunne konstateres ved huseftersynet, og at der er tale om en åbenbare ulovligheder. 5. Det kan ikke vurderes om skaden var tilstede ved huseftersynet. 6. Det vurderes at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet, men at der er ikke er tale om en ulovlighed. 7. Det vurderes at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet, og at der er tale om en mindre ulovlighed.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten registreret K1, Enkelte stik og afbrydere med dårlig funktion. Denne registrering er efter skønsmandens vurdering ikke dækkende for de forhold der er klaget over.

	1. Forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K1. 2. Forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K1. 3. Forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2. 4. Forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, da der kan være tale om personfare ved berøring. 5. Der er tale om en bagatel, som ikke nødvendigvis skal anføres i tilstandsrapporten. 6. Der er ikke begået fejl eller forsømmelser. 7. Forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K1. Det er min vurdering at der ikke er tale om personfare, da eltavlen sidder højt og hullet ikke giver direkte adgang til strømførende ledninger.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at udbedringsomkostninger udgør: 1. Kr. 1.000,00 2. Kr. 1.000,00 3. Kr. 600,00 4. Kr. 3.600,00 5. Kr. 400,00 6. Ikke vurderet 7. Kr. 200,00
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Meget fugtige ydermure, fuger og sokler.	Ydermure er opført i 30 cm på betonfundament. Ved destruktivt indgreb udført af klagers murermeister kan det konstateres, at facademure er opført af en 1/2-stens formur og en ca. 19 cm bagmur af letbeton. Der er således ikke hulmur i konstruktionen. Ved skønsforretningen kunne der ikke konstateres fugt, fugtskjolder eller lignende forhold der kunne indikere problemer med den pågældende konstruktion.
Ad 4. Konklusion:	BS kunne konstatere at facaderne er 30 cm tykke og opført i blank tegsstensmur og bagmur, hvilket svarer til en normal konstruktionstykkel på opførelsestidspunktet. Jeg kan ikke vurdere om der var indikationer på fugt i muren ved huseftersynet. Men eftersynet er gennemført midt i maj måned, så det er overvejende sandsynligt, at forholdene var de samme som i dag, uden tegn på fugt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse ved huseftersynet, da der er tale om skjulte forhold.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 4. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Huset er opført i 1975 uden hulmur og isolering, og opfylder ikke dagældende anvisninger for kombinationsmure. Se "SBI-anvisning 77", fra 1972. Den pågældende konstruktion kan give fugtproblemer, da der i kolde perioder kan opstå kondensfugt på indvendig side, da konstruktionen virker som en stor "kuldebro".

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Ingen hulmursisolering	Klagen vedrører energimærket, hvor der er registreret en hulmur med isolering. Skønsmanden henviste til at en evt. klage over Energimærket skal sendes til Energistyrelsen.
Ad 5. Konklusion:	Ikke vurderet
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ikke vurderet
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 5. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Se beskrivelsen af facaden under klagepunkt 4.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Utæt tag over bryggers/garage. Foto 7.	Ved skønsforretningen var hele tagfladen over garagen afdækket med presenning. Klager forklarede, at det var ved samlingen mellem taget på huset og garagen der er utætheder. Efter afdækning af den vestlige del af samlingen, kunne det konstateres, at tagpladerne på garagen var monteret op under tagpladerne på huset og tætnet med tagklæber. Selve klæberen var revnet og utæt. Taghældning på garagen var under 15 grader som forskrifterne anviser som min. hældning, her ca. 8-10 grader. I bryggerset er der foretaget en reparation af loftpladerne ved ekstra sømning og der ses deformation af gipsen der indikerer tidligere fugtindtrængning.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Efter skønsmandens vurdering burde der være registreret en skade på den simpelt udførte samling mellem de to tagplader og karakteriseret med K3. BS har registreret enkelte utætte tagplader og for lav taghældning, disse registreringer mener skønsmanden ikke vedrører klagepunktet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En mulig løsning kunne være at montere en inddækning af f.eks. Wakaflex. Tagpladerne på huset over samlingen demonteres og afkortes en smule og der monteres et passende bredt fodbræt hvorpå Wakaflexen monteres og tilpasses bølgeprofilet i en tilpas bred bane på tagpladerne over garagen. Udgifterne hertil vurderes til Kr. 10.000,00
Ad 6. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger