

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11062

Besigtigelse den:	22. august 2011 kl. 09.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
5. september 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gennemgang af el-installationer 2. Gennemgang af VVS-installationer 3. Gennemgang af bad, toilet og bryggers 4. Gulvkonstruktion og gulve
Klagers påstand:	Dækning af selvrisiko til xx 30.000 kr. incl. moms. Manglende dækning vedr. el-installation 10.000 kr. excl. moms. Opretning af skæve gulve 40.000 kr. excl. moms + 55. 000 kr. excl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til skrivelse af 15.06.2011 fra bygningssagkyndig xx
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Gennemgang af el-installationer	Klager anviser el-skab i bryggers. El-installation i skabet er ikke korrekt tilgængeligt, og der er bløde ledninger fra målerskabet. El-måleren er ikke plomberet/færdigmeldt. Klager anviser el i tagrum. El-installation er monteret på uisoleret mur ind mod køkken, og der kan ses ulovlige ledninger og samling med muffe.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra besigtigelse af el i bryggers er det min opfattelse, at der er forhold, som er så synligt ulovlige, at det kræver en gennemgang af samtlige el-installationer.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet: "Ingen bemærkninger" til el pkt. 11. Det er min opfattelse, at el-installationen alene ud fra besigtigelse af el i bryggers skulle have været anført med karakteren UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparations- og udbedringspris ud fra karakteren UN kan kun fastsættes ud fra indhentning af tilbud. Klagers krav er 10.000 kr. til dækning af selvrisiko ved ejerskifteforsikring Manglende dækning vedr. el-installationen 12.500 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Gennemgang af VVS-installationer	Klager anviser rørføring under skab i badeværelse mod syd. Det konstateres, at rørføringen ikke er ført korrekt op mod dobbeltrør over vådrumsdelen på 10 cm i badeværelset. Klager oplyser, at manglende termostater og styring af varmeanlægget er blevet udført og derfor ikke skal besigtiges.
Ad 2. Konklusion:	Det er min vurdering, at forholdet bør bringes i overensstemmelse med gældende forskrifter.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet: "Ingen bemærkninger" til VVS pkt. 10. Det er min opfattelse, at den synlige fejl i rørføring under skab i badeværelse og de manglende termostater burde have været angivet i tilstandsrapporten med karakteren UN, også set ud fra, at huset er opført i 2006.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af VVS ud fra karakteren UN kan efter min opfattelse kun fastsættes ud fra indhentning af tilbud. Klagers krav er 10.000 kr. til dækning af selvrisiko.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
3. Gennemgang af badeværelser (Bryggers/baggang beskrives under klagepunkt 4)	I bruserum i badeværelse mod nord er der bagfald til afløbet. Der kan stå vand på gulvet. Gulve i begge bruserum er lidt forsænket i forhold til det øvrige gulv i badeværelser. Gulve i badeværelser har fald hen mod dør. Der er anvendt almindelige flisefuger i hjørner i bruserum i badeværelser.
Ad 3. Konklusion:	Det er min opfattelse, at forholdene i badeværelser skal ændres, så det opfylder gældende normer for byggeri opført i 2006. I By og Byg Anvisning 200 angives, at der i SBI anvisning 189 beskrives, hvordan gulve og vægge i vådrum udføres for at overholde krav i BR-S 98 4.6.1. Vedr. gulve anføres det, at der skal være fald til afløb i bruserum og at gulve i badeværelser er vådzone. Hvor gulv i bruserum har en forsækning, kan gulvet i den øvrige del af badeværelset udføres med mindre fald hen mod forsækningen eller gulvet kan udføres vandret, men det må i så fald sikres, at der ikke opstår bagfald eller lunger. Vedr. fuger er anført, at tætheden af fugen aldrig må afhænge alene af fugemassen, man skal sikres ved korrekt vådrumssikring bag fugerne. Det er anført, at fleksible mørtelfuger kan anvendes som bevægelsesfuger, hvor der kun må forventes små bevægelser.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført "Ingen bemærkninger" til vådrum pkt. 9. Ud fra det ovenfor anførte er det min opfattelse, at der i tilstandsrapporten burde have været anført de manglende korrekt udførte gulve i badeværelser. Skævhederne i gulve i den øvrige del af huset burde have givet anledning til nærmere kontrol.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Anslået udgift for udbedring af gulve i badeværelser 80.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Gulvkonstruktion og gulve	Der blev af klager anvist skævheder i gulve i stuegulv, baggang/bryggers og køkkenalrum og entre. I stue mod vest ses der større synlige skævheder ved vindue mod nord, og der kan med vaterpas på 1 meters længde konstateres skævheder på ca. 1-1½ cm flere steder på gulve i huset i de anførte rum.
Ad 4. Konklusion:	Det er min opfattelse, at skævheder af denne art ikke er acceptabel i et hus, der er opført i 2006. Under nærværende besigtigelse oplyses det, at bygherren, der har fået huset opført, har fået et afslag på 125.000 kr. fra byggefirmaet for skæve gulve.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført "Ingen bemærkninger" til pkt. 6 gulvkonstruktioner og gulve. Ud fra den visuelt synlige skævhed ved vindue i stue er det min opfattelse, at der burde have været udført tjek med vaterpas på gulve for at konstatere, om der er skævheder. Da skævhedernes omfang kan være vanskelig at konstatere ud fra et vaterpas, er det min opfattelse, at der ud fra henvisning til skævhed ved vindue og tjek med vaterpas burde have været anført karakteren UN - også set ud fra bygningens alder.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Genetablering med opretning af skævheder i gulve kan efter min opfattelse kun prissættes ved tilbud, idet det kan have indflydelse på flere andre bygningsdele. Klagers krav er 118.750 kr. incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet