

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11065

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 28. juli 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KK fremviste - punkt for punkt - de forhold, som menes at være fejl/skade, som burde være nævnt i TR.
Klagers påstand:	Ved køb af nybygget hus forventede KK ikke at finde andre forhold, end, hvad der er nævnt i TR. Efter overtagelsen har der været problem med bl.a. el-installation og utæthed i udhugtag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder - efter denne gennemgang – sit svarskrift d. 09.06.11, at TR er retvisende og udført med omhu.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr nogle dage efter periodevis byger; solskin.
Øvrige forhold: Ejendommen generelt:	KK's E-forsikring xx har givet tilsagn om dækning af de fleste forhold, men med fradrag af samlet selvrisiko på kr. 30.000.-. ----- Ejendommen er dobbelthus i 1½ plan med lodret brandadskillelse opført 2008, (foto 1 + 2 + 3). Klagesagen vedrører kun bygning nr. 79 A med carport/udhus bygning B.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Gulv i stueetage:	Gulv i opholdsstue er lerstampet specialgulv (bilag om "lerbyg i dag"). Spredt over gulvfladen ses ridser og fordybede mærker efter belastning af møbelben og støbeskel (foto 16 + 17 + 18). Det blev demonstreret, at overfladen giver efter ved punktbelastning. Gulvfladen er ved simpel nivellering i acceptabel vage.
Ad 1. Konklusion:	KK har fremlagt litteratur om "lergulve" (er med i bilag). Da gulvfladen giver efter ved simpel belastning skønnes, at det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkning til lergulv. Sælger svarer "nej" til skader under møbler/tæpper. KK bemærker problemet, da sælger havde ryddet stuen. BS + KK oplyser, at der var anden møblering; bl.a. med et stort reol-møbel, tæpper og løbere. Det er ikke muligt nu at afgøre, i hvilket omfang gulvareal var synligt og ligeledes, om tilstedeværelsen af trykmærker var, som det er tilfældet nu. Oplysning om det specielle "lergulv" bør skærpe observationen hos BS inklusiv detailoplysninger fra sælger. Kunne gulv ikke vurderes, burde det være angivet i TR side 6 pkt. 2, som forbehold for besigtigelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det kræver specialundersøgelse at fastslå årsag til den "svage" overflade, samt omfang af nødvendig reparation/udskift. Løst anslået: kr. 20 - 50.000.- <u>Alternativt:</u> Lægning af trægulv (som de øvrige gulve) ca. Kr. 20.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1: Yderligere bemærkning:	E-forsikring har hidtil afvist dækning af lergulv med henvisning til special-litteratur om emnet. S+S konstaterer, at der findes flere udførelsesmetoder til udførelse af moderne "lerstampede gulve".

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2: Etageadskillelse:	Ved trappe (fra bryggers) er et stykke beklædning aftaget. Herfra ses, at rum mellem trægulv og loft mod stueetage er udfyldt med foam-produkt (foto 21). Ved betrædning på gulve 1. sal mærkes "fjedring", da brædder er lagt direkte på foam.
Ad 2. Konklusion:	Det er alene pga. aftaget plade, at konstruktionens opbygning kan konstateres. Der er ikke andre steder adgang til konstruktionen. Fjedrende/ujævne gulve 1.sal skønnes partielt at være mere, end forventeligt, men må tilskrives håndværksmæssig fejl.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 6.2 har bemærkning om trægulve. Det skønnes ikke sandsynliggjort, at der også var åbnet ved besigtigelsen. Umiddelbart er konstruktionen skjult for en BS.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	E-forsikring har anerkendt dækning af udgifter til lovliggørelse af etageadskillelsen incl. følgeudgifter. Der foreligger ikke projektmateriale/tegninger til brug for beregning af den omfattende konstruktionsændring.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2: Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 3: Vinduer-yderdøre – metaltag:	a: Yderdør i gavl mangler præ-fab tætningsliste i underside. Der er påsat provisorisk liste. (foto 19). b: Velux-vinduer har fejlmonterede dæklister (foto 4+ 8) således, at blik bukker op ved åbning af vinduer (foto 9+ 10).

	c: Metalinddækning af vinduesfag mod stråtag (foto 2 + 4 + 8 + 9).
Ad .3 Konklusion:	a: Manglende liste giver "træk" og varmetab. b: Opbukning bevirker utæthed ind til træværk. Skønnes først at opstå, ved fuld åbning af vinduer. Det ses nu tydeligt (foto 9 + 10) c: Der iagttages ikke skader pga. forbindelse mellem zink og stråtag.
Ad 3: Fejl og forsømmelser:	a: BS forventes ikke at afprøve alle døre/ vinduers funktion. Sælger har i TR ikke bemærkning til emnet. Det er ikke umiddelbart synligt for BS. b: Kunne være bemærket og med note om behov for eftersyn ved Velux-specialist. c: Ingen
Ad 3: Overslag over udbedrings-udgifter inkl. moms:	a: Korrekt montage af tætningsliste kr. 300.- b: Efterreparation på 4 stk. Velux-vinduer kr. 6.000.- c: ingen
Ad 3: Forbedringer:	a + b + c: ingen
Ad 3: Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4: Facader udvendigt:	a: Fugtplet på mur omkring emhætte-aftræk (foto 5). b: Hul i mur og flytning af udv. vandhane (foto 6) c: Fugtskjolder på murinddækning på udv. altan (foto 1 + 7).
Ad 4: Konklusion:	a: Det skønnes, at aftræksrør ikke er ført ud og tæt til rist i mur. Ukendt, hvornår det første gang har været synligt. b: Hul er ikke lukket. c: Nedbør vil kunne samles på overkant zink-inddækning, og derfor udtørre langsommere end på murfladen.
Ad 4: Fejl og forsømmelser:	a: Det skønnes ikke at have været synligt tidligere. b: Er bemærket i TR pkt. 3.1. Evt. frostskaade på hane er sket efter d. 10.03.10. c: Kan kun ses efter regnperiode.

Ad 4: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a+ b+ c: Ingen
Ad 4: Forbedringer:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5: Udv. træterrasse:	Terrasse af brædder foran dørparti til stue, (foto 1 + 3 + 14). Kraftige svindrevner i flere brædder (foto 11 + 15). Flæk i brædder ved skruehuller (foto 12) og begyndende afskalling af overflade (foto 13).
Ad 5. Konklusion:	Det er ikke forventeligt, at terrassebrædder efter så få år skal fremstå med nævnte revner og flækker. Årsagen kan være dårlig trækvalitet, mangler ved lagring samt manglende for-boring før tilskruining.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. En del revner må formodes at have været opstået før marts 2010. Træterrassen er samtidig "adgangstrin" til huset; og hører dermed til bygningsdel under pkt. 1.0. Bemærkning til revner/flækker savnes; evt. K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de mest skadede brædder kr. 6.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen, da det er reparation
Ad 5: Eventuelle forligsdrøftelser:	nej

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6: Carport-udhus:	Carport-udhus (foto 23) er udført med tagpap på brædder. Øverst er pålagt lyngkvas af dekorativ årsag (foto 24). Indvendigt i skur ses fugtskjolder på bjælker/brædder (foto 25 + 26). Der er visuelt ikke direkte tegn på utæthed.

Ad .6: Konklusion:	KK oplyser, at der fortsat drypper vand gennem tag ved længerevarende regnvejr. Pga. tæt lyngdække kan overpappets tilstand ikke vurderes visuelt. Det må antages, at papdækning ikke er korrekt udført.
Ad 6: Fejl og forsømmelser:	I TR side 8 er bygning B helt undtaget registrering. Side 14 pkt. 8. mangler beskrivelse af tagdækning. (Den ene carport tilhører nabo). Det må derfor antages, at bygning B ikke er blevet besigtiget/vurderet.
Ad 6: Overslag over udbedrings-udgifter inkl. moms:	Aftagning af lyng og korrekt papdækning på udhus kan udføres kr. 8.000.-
Ad 6:Forbedringer:	Ingen,
Ad 6: Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. El.installationer:	KK har oplyst om flere defekter ved husets el-installation efter ejerskifte. I bilag foreligger oplysninger om udførte el.tjek og konstatering af ulovlige installationer i huset.
Ad 7. Konklusion:	Husets el-installation er således under kontrol af aut. elinstallatør.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Umiddelbart er der ikke visuelt forhold, der indikerer, at BS kan konstatere ulovlige El-installationer. BS har i TR pkt. 11.1 bemærket en blød ledning i trapperum samt: "UN - husets el-tilslutning ser ud til at være "byggepladsstrøm". a): Dette kan tolkes, som alene at være tilslutning ind til gruppetavlen; og ikke husets installation.

	b): Det kan også tolkes således, at autoriseret UN ved udførelse af el.tilslutning forventes at ville afklare al installation i ejendommen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Iflg. El.tjek er der afsat ca. kr. 50.000.- E-forsikring har accepteret dækning – selvrisiko kr. 10.000.-
Ad 7: Forbedringer:	Ingen