

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11079

Besigtigelse den:	19. oktober 2011 kl. 14.00
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:	
24. oktober 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Boligens tegltag 2. El-installationer 3. Gulvvarme i bryggers og badeværelse
Klagers påstand:	Der henvises til bilag 3 i klagesagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til brev af 6. september 2011
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnbyger
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Boligens tegltag	I tagrum er der stedvist huller i tag - forårsaget af huller efter bindere. Der er hul i undertag ud for loftslem, og undertag ved gavl mod vej hænger ned. Der er utæthed i rygning med dryp på gangbro ud for tilbygning mod syd. Der kan ved gangbroen ikke konstateres murning af undertag. Undertaget har ikke afstandslister og fodblik ved tagrender, og undertaget har murning ved tagrender. Udvendigt har taget mange steder tagstensrester på tagfladen efter forvitring af K21 tagstenene i falsene, specielt på den ældste del af huset. På den ældste del af huset - ud mod overdækning mod syd - ses et par tagsten med større afskalninger i overfladen. Taget på tilbygning mod syd har en taghældning på ca. 12 gr.
Ad 1. Konklusion:	Tegltaget er under kraftig nedbrydning i falsene. Den synlige, kraftige nedbrydning i false med teglstensrester på taget kan ikke udelukkes at være igangsat i forbindelse med vinteren 2010/2011. Manglende afstandslister vil - efter min vurdering - fremskynde processen med afskalningerne. 25 mm afstandslister var et krav fra danske teglværker, iflg. Murfagets byggeblad nr. 27/1983. Udbygning mod syd har ikke forskriftsmæssig taghældning for det pågældende tegltag, hvilket også - efter min vurdering - vil fremskynde teglafskalninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A8.10 K1: "Undertaget er ikke udført med afstandslister mellem spær og lægter, og afslutningen ved tagfoden er ikke udført med underlagsplade og fodblik. Ved ventilationskanalernes gennemføringer er der utætheder i undertaget. Note: Udførelsen af undertaget var på opførelses-tidspunktet almindelig håndværksmæssig anerkendt,

	men det har efterfølgende vist sig, at den utilstrækkelige ventilation mellem tagsten og undertag kan medvirke til tagstens for hurtige nedbrydning samt fugtophobning i tagsten og lægter." Det er min vurdering - specielt ud fra det normale kendskab til tegltag af denne type - at karakteren burde have været anført med K3 i forbindelse med manglende afstandslister, undertag der hænger ned ved gavl og stedvist huller i undertaget. Manglende korrekt taghældning for det pågældende tegltag burde efter min vurdering også have været anført i tilstandsrapporten som en forøgende risiko for, at der kan opstå afskalninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af tag og undertag jf. tilbud af 28. marts 2011 fra xx200.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer anslås til 140.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. El-installationer	Klager anviser følgende i forbindelse med el i de i tilstandsrapporten anførte bygninger: I bygning A bolig anvises der i tagrum i udbygning mod nord ukorrekt udført samledåse og ukorrekt fremførte ledninger. Ved udbygning mod syd er der udvendig kontakt uden afledning til jord. I bygning B, carport/udhus, anvises der manglende afskærmning af ledning i jord, ukorrekt udført belysning under plasttag og defekt kontakt i udhus.
Ad 2. Konklusion:	De oven for anførte punkter er i efterfølgende el-tjek anført som fejl i el-installationerne og skal udbedres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapportens pkt. 11 under bygning A er anført: "Ingen bemærkninger". Under bygning B er punktet ikke anført. Ud fra det oven for anførte er det min opfattelse, at forholdene har været synlige ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det er min opfattelse, at de anførte forhold burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af samledåse og korrekt fastgørelse af kabler og etablering af jord til stikkontakt2.500 kr.

	Lovliggørelse af el i carport og udskiftning af stikkontakt.....2.500 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Gulvvarme i bryggers og badeværelse	Der er synlig regulator til el-varme i gulv i bryggers og det store badeværelse.
Ad 3. Konklusion:	Ud fra det oven for anførte og klagers konstatering, er der ikke vandbåren gulvvarme i de anførte rum. Efter min opfattelse udelukker dette dog ikke, at rummene kunne have været med både el og vandbåren opvarmning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring', at der er vandbåret gulvvarme i bryggers og det store badeværelse. Der er anført følgende under oven for nævnte punkt: "Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning." Ud fra det oven for anførte kan det efter min opfattelse ikke betragtes som en erstatningsberettiget skade/fejl i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten skal beskrive de skader eller tegn på skader, der måtte være i bygningen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet