

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11110

Besigtigelsesdato:	Den 15.11.2011
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. El-installationerne er ulovlige.
	Ad. 2.

	Sålbænke under vinduerne mod øst har forkert hældning, så fugten trænger ind. Ad. 3. Ingen isolering ved terrassedørens fodpanel på 1. sal. Ad. 4. Spærreerne på carportens tag er underdimensionerede og udgør potentiel nedstyrtningsfare. Ad. 5. Råd i bjælke ved vindfang ved indgangen. Ved besigtigelsen blev et ekstra punkt kommenteret, idet K.L. oplyste, at det ved specielle regnvejr / tøbrud kunne dryppe ind i køkkenet, under det flade karnaptag. Forholdet havde betydning for bl.a. ulovlig EI, hvorfor de har fået afkoblet spot m.m. i køkkenloftet. Ved overtagelse af huset oplyste sælger, at der sjældne gange kunne komme lidt vand ind i køkkenet.
Klagers påstand:	Ad. 1 – 6. K.L. ønsker at skaderne bliver udbedret og har fået en autoriseret EI-installatør til at eftergå EI-installationerne og pris for udbedring af disse er kr. 65.800,-. Forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten og K.L. henviser til argumenterne i bilag 3, hvor de har haft en byggesagkyndig til at gennemgå huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. har kommenteret på klagepunkterne i svarskrivelse af 12.10.2011 til Nævnet, men suppleret med oplysninger ved syns- og skønsforretningen. Ad. 1. Bygningen var møbleret og i brug ved hans besigtigelse, bl.a. var opsat spot og lamper ved nu synlige udtag. Sælger oplyste, at EI-arbejder var udført af autoriserede.

	Ad. 2. Ingen skade. Ad. 3. Ikke synligt og ikke et forhold, der kommenteres i en tilstandsrapport. Ad. 4. Ingen yderligere kommentarer. Ad. 5. Forholdet ændret, del af vindfang nedtaget. Ad. 6 – ekstra punkt. Ved B.S.'s besigtigelse, oplyste ejer, at der ikke var utætheder ved taget og det har han også skrevet under på i tilstandsrapporten / sælgeroplysningerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt – ca. 10°C.
Øvrige forhold:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Ad. 1 – Ulovlige EI-installationer.	Ad. 1. Ved syns- og skønsmandens besigtigelse bemærkedes udvendig 2 forhold ved EI-installationerne, en blød ledning fra en udendørslampe, der løber op i tagudhænget – se billede 3 – og en stikkontakt, der er lavt / uhensigtsmæssigt placeret – se billede 4 – bl.a. ved sne- og stødskeer. Indvendig bemærkedes ligeledes nogle forhold, hvor der dog er lidt mere usikkerhed på hvor synlige de har været, idet møblering m.m. nu er anderledes i forhold til B.S.'s besigtigelse. Punkter kommenteres enkeltvis. 1. - Løs / skadet stikkontakt til venstre for brændeovnen. Se billede 5. 2. - Løst udtag – manglende stikkontakt til højre for terrassedør syd, delvis bag skab. Se billede 6. 3. - I gang – mod køkken var uafsluttede ledninger, manglende bund / afdækning m.m. i træloftet. Se billede 7. 4. - På badeværelset var 2 uafsluttede udtag på væggen til venstre for brusekabinen. Det blev oplyst, at der nu er opsat et nyt skab, men forholdet havde været synlig i det gamle skab. Se billede 8. 5. - Løs stikkontakt til venstre for dør til "bryggers" / fyrrum, samt øverst mangler et dæksel. Se billede 9. 6. - I "bryggers" / fyrrum bemærkedes nogle løse / manglende / skævt fastgjorte kabler til / ved bl.a. fyret,
---	--

Konklusion.	selvom kablerne virker forsvarlige nok i dimension, bør de forankres / afsluttes bedre. Se billede 10. I rummet var ligeledes flere tilledninger / forlængerledninger, der ikke er en del af husets faste installationer. 7. - På 1. sal bemærkedes en stikkontakt med en blød ledning i bunden, dette er en ekstra kontakt, der forsynes via tilledningen fra en anden tænd / sluk kontakt. P.t. er strømmen til den gået og K.L. tør ikke bruge dem. Se billede 11. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at punkterne udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, nogle skadesrisiko kan dog være begrænset og her er i stedet tale om ulovlig installation og bør udbedres af elektriker, vurderet som følgende: De udvendige forhold er dels ulovlig installation med begrænset risiko for skade (blød ledning), dels nærliggende risiko for skade, stikkontakt (fugt- / stødskafer). Forholdene skønnes synlige ved B.S.'s besigtigelse. De indvendige punkter: 1. - Skade + nærliggende risiko for skade. (Nu synligt forhold, lidt usikkert hvor synligt ved B.S.'s besigtigelse). 2. - Skade + nærliggende risiko for skade. (Nu synligt forhold, lidt usikkert hvor synligt ved B.S.'s besigtigelse). 3. - Skade + nærliggende risiko for skade. (Skønnes skjult for B.S. på grund af opsat lampe ved besigtigelsen). 4. - Skade + nærliggende risiko for skade.
---------------------------	---

Fejl og forsømmelser.	(Idet der er opsat nyt skab, er der stor usikkerhed ved hvor synlig forholdet har været ved B.S.'s besigtigelse). 5. - Skade + nærliggende risiko for skade. (Skønnes synligt ved B.S.'s besigtigelse). 6. - Ulovlig installation (kabelføringer), (begrænset skadesrisiko). (Skønnes synlig ved B.S.'s besigtigelse, selvom det blev oplyst, der var mange effekter, dels anden møblering ved besigtigelsen). 7. - Ulovlig installation + nærliggende risiko for skade. (Skønnes synligt ved B.S.'s besigtigelse). B.S. har i tilstandsrapport under punkt 11.1 – El-installationer – skrevet: <i>"K1 – El mangler stedvis finish med dæksler m.v."</i> Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at de udvendige forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten, samt de indvendige punkter 1 + 2 + 5 + 6 + 7. Skaderne m.m. burde være specifikt beskrevet og den samlede karakter burde være K3, idet El-skader dels er med risiko for bygningsskader (følgeskade), dels personskade. Hvis B.S. havde kunnet se f.eks. nr. 3 + 4, burde B.S. sætte spørgsmål ved om arbejderne i huset, primært tilbygningen, var udført af autoriseret installatør, trods sælgerens udsagn og underskrift herpå og i givet fald have givet karakteren UN i tilstandsrapporten. Idet El-installationer er et autoriseret fag og Huseftersynsordningen kun omfatter åbenlyse ulovligheder, vil der være et vist spænd i den bygningssagkyndiges vurdering, hvorfor såvel K3 som UN kan være rigtig i dens enkelte konklusion.
-------------------------------------	--

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 2 - Sålbenke – forkert hældning. Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Løse stikkontakter / manglende dæksel m.v. er K3-skader og ikke lovlige udførte installationer. B.S. burde derfor, som minimum, have skrevet K3 i karakterpunktet. De udvendige forhold og synlige indvendige forhold 1 – 2 – 5 – 6 og 7, skønnes til. Kr. 15.000,-. De "skjulte" forhold i badeværelse og tilbygning m.m. kræver gennemgang af autoriseret EI-installatør, så her henvises til det samlede tilbud på. Kr. 65.800,-. Ingen. Ingen. Ad. 2. På vinduet mod syd og gavlvindue – øst var udført sålbænke i træ. Mod syd var sålbænk vandret, mod øst dog med mindre fald væk fra vinduet. Se billede 12 + 13. Der sås ikke skade på de 2 sålbænke (nedbrudt træ m.m.), men på sålbænken mod syd, vil der være en øget risiko på grund af utilstrækkelig fald, mod øst skønnes vandet at ville løbe fra. Generelt gøres opmærksom på at træ-sålbænke kræver mere vedligeholdelse end f.eks. skiffer, beton m.m., materialevalg er dog ikke omfattet af Huseftersynsordningen. B.S. burde have beskrevet den vandrette sålbænk mod syd og nævnt den med karakteren K3 og en supplerende note: <i>"Utilstrækkeligt fald kan medføre øget risiko for skade på bagvedliggende vindue / fuge m.m."</i> Omkostningerne til en tømrermæssig
--	--

moms.	eftergang / genopretning af sålbænken, ny sålbænk, skønnes til. Kr. 2.500,-.
Forbedringer.	Ingen, dog 75 %, hvis sålbænke ændres til skiffer.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 3 – Ingen isolering - terrassedør.	Ad. 3. Øverst ved trappen er der isat en dør i gavlen, ud mod en balkon. Se billede 14. Indvendig er der etableret et slags "trin" fra gang / reposen ud mod balkonen. Se billede 15. Derved bliver tykkelsen af "væg" / lysning / fodpanel minimal og der skønnes ikke meget isolering eller lignende under dørtrinnet. Udvendig er tagpappen ført op under dørtrinnet.
Konklusion.	Der skønnes ikke umiddelbart risiko for vandindtrængning eller lignende ved normalt vejrlig, dog skal der altid udvises opmærksomhed ved tøbrud og lignende ved alle balkon-konstruktioner. Ud fra tykkelsen er isoleringen / tætning minimal og der skønnes at ville kunne mærkes kulde-nedfald fra området. Idet partiet er indrettet i en ikke godkendt tagetage, er der ingen krav til forholdet og idet der er tale om en skjult "konstruktion", kan isoleringstykkelsen m.m. ikke bedømmes yderligere uden fysisk indgreb.
Fejl og forsømmelser.	Det vurderes ikke, at B.S. har begået fejl ved ikke at beskrive forholdet, idet der ikke skønnes skade eller nærliggende risiko for skade ved den udførte konstruktion. Der sås ikke vandskjolder eller målt fugt ved besigtigelsen.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en ændring / efterisolering m.m. af forholdet, skønnes til. Kr. 3.000,-.
Forbedringer.	Forbedringen vurderes til 50 % på grund af efterisoleringen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 4 – Underdimensionering af spær på carportens tag.	Ad. 4. Ved hoveddøren – indgangspartiet er der opført en større carport. Se billede 2. Carporten er opført på 4" x 4" stolper pr. 135 cm og lægter / spær i 2" x 4" reglar pr. 50 cm. Tagbelægningen er PVC kanalplader i god kvalitet. Visuelt syner carport i traditionelle materialer, dog er lægter / spær i øget tykkelse på grund af den øgede spændvidde. Ved fysisk påvirkning på stolper m.m. fremstod carporten fast og stabil.
Konklusion.	Det kan ikke uden ingeniørmæssige beregninger siges om carporten / spærene er underdimensioneret. Visuelt syner den i god stand og meget lig andre tilsvarende carport-konstruktioner. Lægter / spær er placeret relativt tæt – pr. 50 cm, under PVC-tagpladerne, så det skønnes, at forholdet er vurderet ud fra bl.a. eventuel snelast. Se billede 16. Syns- og skønsmanden vurderer ikke, der er større nærliggende risiko for skade – sne m.m., end ved øvrige carporte. Der må påregnes en normal vedligeholdelse, ligesom ved andre lette

Fejl og forsømmelser.	træbygninger. Det vurderes ikke, at B.S. har begået fejl ved ikke at kommentere tagkonstruktionen på carporten i tilstandsrapporten, idet syns- og skønsmanden ligeledes vurderer at der ikke er nærliggende risiko for skade, ved normal vedligeholdelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en ny carport, eventuelt udført i en stålkonstruktion, skønnes til. Kr. 18.000,-.
Forbedringer.	75 %, men henviser til den nuværende er en ældre carport.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 5 – Råd i bjælke - vindfang.	Ad. 5. Ved hoveddøren – indgangspartiet bemærkedes øverst nedbrudt træ i nogle sternbrædder m.m. Se billede 17 + 18 + 19. Der er dog ændret på forholdene siden B.S.'s besigtigelse, idet der er fjernet en del af vindfanget. Se billede 19. Det vurderes dog, at forholdet har været visuelt synligt, eventuelt via stikprøve ved B.S.'s besigtigelse.
Konklusion.	Der må påregnes en tømtermæssig eftergang, udskiftning af nogle brædder m.m. i området, det skønnes at forholdet kan udbedres lokalt og ikke kræve udskiftning af hele sternen m.m.
Fejl og forsømmelser.	Det vurderes at B.S. burde have registreret forholdet ved sin besigtigelse. Området er lige ved et nedløb med ekstra tilslutninger og det er de steder den bygningssagkyndige vil have øget opmærksomhed.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en lokal reparation, skønnes til.

Forbedringer.	Kr. 5.000,-. Der vurderes ingen forbedring, idet der er tale om reparation.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 6 – Taget over køkken – utæt.	Ad. 6. Over køkken er taget på karnappen udført som et fladt tagpaptag, med svag hældning. Se billede 20 + 21. Tagpapedækningen fremstod visuelt i hel og intakt stand, dog lå der en træplade, samt en del mos m.m. og taget savnede vedligeholdelse. Tagpapedækningen skønnes korrekt ført op under tagpladerne på hovedbygningen og der sås ikke visuelt tegn på utætheder. Ved skotrenden er udført reparation ved overgangen til taget og det skønnes det område vil kræve øget vedligeholdelse / opmærksomhed.
Konklusion.	Det er typisk svært at vurdere årsagen til periodevis skader / utætheder og syns- og skønsmanden kan ikke, uden fysisk indgreb, bl.a. afmontering af nederste tagplader, fremkomme med den endelige årsag til vandindtrængning. Der kan være tale om lokale revner eller ikke korrekt afsluttet tagpap ved tagfoden på hovedbygningen. Endeligt skal der bl.a. fjernes mos m.m. ved tagkanterne, ligesom skotrende skal holdes fri.
Fejl og forsømmelser.	Det vurderes ikke, at B.S. har begået fejl ved ikke at registrere vandindtrængning i tilstandsrapporten, dels idet sælger ikke har oplyst om det periodemæssige forhold ved udfyldelse af sælgeroplysningerne, dels er der ikke noget visuelt synligt på tagpapedækningen ved besigtigelsen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Omkostningerne til en udbedring, skønnes

