

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11121

Besigtigelse d.	7. december 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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Dato:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Under vindue til badeværelse er der skader ved fuger samt knækkede/revnede sten. 2. Knækket/revnet sten ved terrassedør mod vest 3. Knækkede/revnede sten i hjørne nederst mod nordøst. 4. Manglende fugning over stuevindue mod vest 5. Ved gavlen mod syd er der afskalning og løs puds i sålbænk over rulleskifte. 6. Udvendig stikdåse mod vest er uden afdækning. 7. Råd og svamp i gavlbeklædning mod nord og syd 8. I køkkenet er elforsyningen til lys under køkkenskabe udført med bløde ledninger ned gennem loftet. 9. Stikkontakt i køkken er indmuret med blød ledning 10. Belysningen i gang er strømforsynet med blød ledning ned gennem loftet. 11. Belysningen i lille værelse mod nord er strømforsynet med blød ledning ned gennem loftet. 12. I loftrummet er lysstofarmatur tilsluttet forsyningskablet via blød ledning forbundet med kronemuffe. 13. Elkabel på facade mod øst er ikke fastgjort og beskyttet ved terræn. I udhuset er kablet afsluttet ulovligt. 14. Ved gavl mod nord, det nordøstlige hushjørne, er der ulovlige forhold ved samledåsen.
Klagers påstand:	Der er mangler i tilstandsrapporten. Ovennævnte forhold er ikke nævnt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til sin mail til Klagenævnet dateret den 1. november 2011.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 5 grader
Øvrige forhold:	Der klages over tilstandsrapport xx. Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Under vindue til badeværelse er der skader ved fuger samt knækkede/revnede sten. Foto: 2.	Ejendommen er opført med facader i hulmur, med formur i prægede, brændte teglsten. I facaden mod øst er der en mindre fugerevne under vinduet til badeværelset. Revnen forløber under 45 grader fra højre nederste kant af vinduet til overside sokkel. 3 sten er knækket i revnen. Der ses ingen revne i soklen.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at der er tale om en mindre forskydningsrevne i vandret retning, der er ikke tegn på lodrette sætninger. Det vurderes at forholdet kunne registreres ved huseftersynet, men at det ikke har konstruktiv betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret ved huseftersynet og karakteriseret med K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at revnen udbedres ved at udkradse fugen med efterfølgende ny fuge. Udgiften hertil skønnes til kr. 2.500,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Knækkede/revnede sten ved terrassedør mod vest. Foto: 3.	Ved terrassedøren mod vest, er der en knækket mursten i nederste skifte.
Ad 2. Konklusion:	Stenen er knækket af ukendt årsag. Skaden vurderes at kunne ses ved huseftersynet
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret og givet karakteren K1.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af en sten vurderes at koste kr. 800,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Knækkede/revnede sten i hjørne nederst mod nordøst.	Ved hjørnet mod nord øst er der mursten med hårfine lodrette revner. Generelt forekommer der teglsten med hårfine lodrette revner i alle facader.
Ad 3. Konklusion:	Det er ikke ualmindeligt, at der forekommer fine revner i hårdtbrændte sten som her. Der er ikke tale om et forhold, som har indvirkning på bygningens konstruktionsforhold eller giver nærliggende risiko for at udvikle sig til skader. Efter fælles overenskomst, var der enighed om at klagepunktet bortfalder.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 3. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Klagepunktet bortfalder
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende fugning over stuevindue mod vest Foto: 4	Over vestvendt stuevindue er der ikke udført fuge mellem overkarm og fodremmen til tagkonstruktionen. Bagstop er udført med skummateriale.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes at der er tale om en mangel og at forholdet kunne ses ved huseftersynet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten og givet karakteren K1. Skaden sidder oppe under tagudhængen, så der er ikke risiko for vandindtrængning. Fugen tjener til beskyttelse af bagstopningen.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Vurderes til kr. 1000,00
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en mangel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Ved gavlen mod syd er der afskalning og løs puds i sålbænk over rulleskifte. Foto: 5	Den murede gavl er afsluttet med et rulleskifte som er afdækket med en pudset sålbænk med hældning udad. Ved terrassedøren er mørtlen skallet af og stedvis er der løstsiddende mørtel – ingen vedhæftning til underlaget.
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes at skaden kunne ses ved huseftersynet
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. Burde være registreret og karakteriseret med K2, da der er risiko for at vand trænger ned i murværket.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udførelse af ny mørtelafdækning vurderes at kunne udføres for Kr. 3.000,00
Ad. 5. Forbedringer:	Det vurderes, at afdækningen er den oprindelige fra 1978, og dermed udtjent. Forbedringsdelen vurderes til 80 %
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Udvendig stikdåse mod vest er uden afdækning. Foto: 6	Ved siden af terrassedøren mod vest er placeret en udvendig stikkontakt med afbryder. Dækslet over stikkontakten mangler.
Ad 6. Konklusion:	Det er overvejende sandsynligt at forholdet kunne ses ved huseftersynet, da bundpladen tydeligt bærer præg af ikke at være afdækket i længere tid.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret og karakteriseret med K3, da der er risiko for fugtindtrængning og personskaade.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ny kontakt vurderes at kunne monteres for Kr. 800,00
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Råd og svamp i gavlbeklædning mod nord og syd Foto: 7	Ved begge overgavle er der udført træbeklædning af profilbrædder. Der kan registreres en del områder med gammelt rådgreb.
Ad 7. Konklusion:	BS oplyser at beklædningerne var nymalet ved huseftersynet. Det vurderes, at selvom gavlene var nymalet ved eftersynet kunne BS ved en stikprøvekontrol havde konstateret råd i flere profilbrædder.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	Skaderne burde være registreret i tilstandsrapporten
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af begge gavlbeklædninger inkl. overfladebehandling vurderes at koste Kr. 25.000,00
Ad. 7. Forbedringer:	Det vurderes, at beklædningen er den oprindelige fra husets opførelse i 1978. Med en skønnet levetid på 40 år, vurderes forbedringsdelen til 80 % .
Ad. 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. I køkkenet er elforsyningen til lys under køkkenskabe udført med bløde ledninger ned gennem loftet. Foto: 8	Ved overskabe mod nord og øst i køkkenet er elforsyningen til belysning over køkkenbordene ført via bløde ledninger gennem loftet uden loftdåser.
Ad. 8. Konklusion:	Installationen er åbenbar ulovlig.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret og karakteriseret med UN, da det er uvidst hvorledes installationen er udført.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at installationerne skal fjernes og nye opsættes. Samlet udgift vurderes til kr. 2.500,00
Ad. 8. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en installationsfejl.
Ad. 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 8. Eventuelt Foto:	BS gør opmærksom på, at genstande placeret på overskabe kan have skjult forholdene. SS bemærker, at ved overskabet mod øst er gennemføringen i loftet placeret udenfor overskabets kant.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9. Stikkontakt over køkkenbord er installeret med blød ledning	Når kontaktdelen fjernes fra dåsen, kan det konstateres, at elforsyningen er udført med blød ledning.
Ad. 9. Konklusion:	Det er tale om en skjult fejl, da kontaktdelen skal fjernes før man kan se det ulovlige forhold.
Ad. 9. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 9. Forbedringer:	Ingen
Ad. 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 10. Belysningen i gang er strømforsynet med blød ledning ned gennem loftet. Foto: 9	I gang er elforsyningen til lampen udført via blød forlængerledning ført gennem loftet.
Ad. 10. Konklusion:	Der er ikke monteret en loftdåse og der er ikke udført tilledning med installationskabel. Forholdet er afdækket med roset.
Ad. 10. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser da skaden er skjult med en roset.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at forholdet kan udbedres for Kr. 1.200,00.
Ad. 10. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl.
Ad. 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11. Belysningen i lille værelse mod nord er strømforsynet med blød ledning ned gennem loftet. Foto: 10	I lille værelse mod nord, er elforsyningen til lampen via blød forlængerledning ført gennem loftet.
Ad. 11. Konklusion:	Der er ikke monteret en loftdåse og der er ikke udført tilledning med installationskabel. Der er tale om en åbenbar ulovlighed.
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	Fejlen burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3 eller UN, da konsekvenserne af en eventuel skade ikke kan vurderes.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at forholdet kan udbedres for Kr. 1.200,00.
Ad. 11. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl.
Ad. 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 12. I loftrummet er lysstofarmatur tilsluttet kabel via blød ledning og forbundet med kronemuffe. Foto: 11	Der er monteret et lysstofarmatur under kip på loftet. Armaturet er strømforsynet via løsthængende gummikabel fra en fastmonteret lampe ved loftstigen. Gummikablet er afsluttet ca. 30 cm over armaturet, i en kronemuffe, herfra er der monteret en blød forlængerledning til armaturet.
Ad. 12. Konklusion:	Det er en åbenbar ulovlighed, at tilledningen til armaturet sker via en blød ledning der er samlet med gummikablet via en kronemuffe.
Ad. 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten og givet karakteren K3.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at forholdet kan lovliggøres for Kr. 1.200,00
Ad.12. Forbedringer:	Ingen
Ad. 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 13. Elkabel på facade mod øst er ikke fastgjort og beskyttet ved terræn. I udhuset er kablet afsluttet ulovligt. Foto: 12 og 13	Ved hushjørnet mod nordøst ses et lodret installationskabel der går ned i jord og som forsyner udhuset med strøm. I udhuset er kablet afsluttet i løsthængende stikkontakt uden beskyttelse.
Ad. 13. Konklusion:	Der er tale om en åbenbar fejl. Kablet mangler fastgørelse på mur og beskyttelsesskinne ved terræn. I udhuset bør el-kontakten udskiftes med egnet type.
Ad. 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet, der ikke er registreret i tilstandsrapporten, burde være registreret og karakteriseret med K3, da der kan være risiko for personskade ved installationen i udhuset.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at forholdene kan udbedres for Kr. 2.000,00
Ad. 13. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en fejl
Ad. 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 14. Ved gavl mod nord, det nordøstlige hushjørne, er der ulovlige forhold ved samledåsen. Foto: 14	Ved det nordvestlige hushjørne kan der konstateres en samledåse lige over terræn. Ved dåsens øverste tilgange er to kabler klippet over, og lederne ligger blottet.
Ad. 14. Konklusion:	Der er tale om en åbenbar ulovlig installation. Det vurderes, at forholdet var synligt ved huseftersynet. Klager har efter synet fremsendt ejendomsmæglerens præsentationsfoto, der dokumenterer dette.
Ad. 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, burde være registreret og karakteriseret med UN.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det var ukendt hvad installationen forsyner, formentlig en terrænbelysning i indkørslen, det var også ukendt om den er afbrudt. Så skønsmæssigt sættes en udgift på kr. 800,00 for at bringe eldåsen i lovlig stand.
Ad. 14. Forbedringer:	Ingen
Ad. 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 14. Eventuelt	BS gjorde ved synet indsigelse og påpegede, at eldåsen kunne være tildækket ved huseftersynet. Foto fra ejendomsmægleren synes at afkræfte den påstand.