

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12127

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 22. november 2012 kl. 10:00
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Fald i terræn mod boligdelen, mod nord og vest (der er ingen tagrender mod nord) Ad. 2. Fugt i skillevægge Ad. 3. Skævheder i gulve og lofter. Ad. 4. Manglende brandadskillelse mod stald/fyrrum mellem lofter i disse to bygninger. Ad. 5. Ulovlige EI-installation. Der er med flere åbenlyse fejl. ved el-tavle og der er bløde ledninger til fast installationer flere steder. Ad. 6. Taksator (fra xx, ejerskifteforsikring) har udtalt at staldbygningen burde have været medtaget i tilstandsrapporten, idet den ikke er så ringe at den kan fraskrives, men den er undtaget i rapporten. Ad. 7. Optimering af loftisolering
Klagers påstand:	K.K. mener at tilstandsrapporten er meget misvisende Idet K.K. havde regnet med at udføre mindre ombygningsarbejder og udskifte tagbelægningen ved overtagelsen af ejendommen. Efter overtagelsen af ejendommen viser det sig at ejendommen er i meget dårligere stand end forudsat, idet der kunne bl.a. konstateres følgende • De ombyggede gulve er ikke plane. • Lofter er skæve. • Der trækker grundfugt op i ydervægge og i skillevægge. • Flere elinstallationer er udført med bløde ledninger og ved måler er der ubeskyttede ledninger. • I forbindelse med ejerskiftet ville K.K. flytte ejendommens forsikring over til xx, som efter besigtigelse ikke ville brandforsikre bl.a. pga. manglende brandadskillelse mellem bolig og staldbygning. • Boligen er ikke isoleret med 200 mm mineraluld som oplyst i energimærkningsrapporten. K.K. har indhentet priser fra håndværkere på nødvendige ombygninger og det viste sig, at de samlede ombygningspriser var så høje, at banken ikke ville låne penge ud til ombygningen. Ved familiens hjælp er det lykkedes K.K. at få et byggelån til at opføre et nyt hus ved siden af det gamle og byggetilladelsen er givet mod at den eksisterende ejendom fjernes, før der kan gives ibrugtagningstilladelse for den nye.

Skønsmandens erklæring

	K.K. kræver betaling på ialt kr. 320.375,- inkl. moms for udbedring af af oversete punkter. Beløbet fremkommer således: <table><tr><td>1.</td><td>Fald i terræn mod facaderne</td><td>kr.</td><td>31.250,-</td></tr><tr><td>2.</td><td>Etablering af brandadskillelse BD 30 mod lade</td><td>kr.</td><td>43.750,-</td></tr><tr><td>3.</td><td>Optimering af loftisolering</td><td>kr.</td><td>17.875,-</td></tr><tr><td>4.</td><td>Lovliggørelse af el-installation</td><td>kr.</td><td>100.000,-</td></tr><tr><td>5.</td><td>Genetablering af lofter (efter udført el-installationer)</td><td>kr.</td><td>77.500,-</td></tr><tr><td>6.</td><td>Opretning af skæve gulve</td><td>kr.</td><td>50.000,-</td></tr><tr><td colspan="3">I alt</td><td><u>kr. 320.375,-</u></td></tr></table>	1.	Fald i terræn mod facaderne	kr.	31.250,-	2.	Etablering af brandadskillelse BD 30 mod lade	kr.	43.750,-	3.	Optimering af loftisolering	kr.	17.875,-	4.	Lovliggørelse af el-installation	kr.	100.000,-	5.	Genetablering af lofter (efter udført el-installationer)	kr.	77.500,-	6.	Opretning af skæve gulve	kr.	50.000,-	I alt			<u>kr. 320.375,-</u>
1.	Fald i terræn mod facaderne	kr.	31.250,-																										
2.	Etablering af brandadskillelse BD 30 mod lade	kr.	43.750,-																										
3.	Optimering af loftisolering	kr.	17.875,-																										
4.	Lovliggørelse af el-installation	kr.	100.000,-																										
5.	Genetablering af lofter (efter udført el-installationer)	kr.	77.500,-																										
6.	Opretning af skæve gulve	kr.	50.000,-																										
I alt			<u>kr. 320.375,-</u>																										
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. erkender at have overset et par bløde ledninger, men i øvrigt henvises til bilag 6, hvor B.B. afviser øvrige klagepunkter, herfra kan bl.a. nævnes: B.B. mener ikke, at der er unormal meget terrænfald mod bolig. B.B. har ikke registreret fugt i skillevægge og bagmure. • Der er lidt skævheder i gulv og loft hvilket er almindelig forekommende ud fra alder og konstruktionsopbygning. • Den manglende brandadskillelse i loft i staldbygning er ikke medtaget, da hele bygningen er undtaget i tilstandsrapporten. B.B. oplyser at tilbuddet om betaling af kr. 2.000,- inkl. moms til fuld og endelig afgørelse stadig står ved magt.																												
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og letskyet.																												
Øvrige forhold:	K.K. har ejerskifteforsikring hos xx. K.K. har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen, som afviser at dækker de anmeldte forhold. Der er en selvrisiko på kr. 34.000,- B.B. og K.K. var enige om at klagepunkterne i dag ser ud som ved B.B.'s udarbejdelse af tilstandsrapporten den 08-09-2011 Ejendommen er en vinkelbygget landejendom opført i 1877 og er iflg. BBR-Meddelelse opdelt i 2 bygninger. Bygning A - boligdelen er på i alt 120 m². Foto nr. 1. Bygning B - udhus/tidligere stald er på i alt 120 m², Foto nr. 2.																												

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Fald i terræn mod boligdelen, mod nord og vest	Langs boligens nordside og ved østgavl er der ved sokkel etableret en ca. 10 cm bred stenrende og ca. 50 cm flisebelægning. Belægningen har fald væk fra huset og der er etableret fald i flisebelægningen fra udestue på nordsiden mod østgavl og videre herfra til gårdsplads. Terrænet i haven falder en del ned mod flisebelægningen. Foto nr. 3 På nordsiden er der i vestenden ligeledes fra udestue etableret langsgående fald med fliser mod vestgavl og ved vestgavl falder terrænet fra haven ind mod gavlen og mod NV hjørne, hvilket vil sige at overfladevand og tagvand vil samles ved NV hjørne. Foto nr. 4. Ved vestgavl og en del af nordfacaden mod vest kan der konstateres at terrænet er ca. 15 cm over gulvniveau i værelser.
Ad 1. Konklusion:	Det konstaterede fald mod vestgavlen skønnes at medføre skadelig vandophobning især ved NV hjørne, hvor der ikke er mulighed for bortledning af overfladevand og tagvand.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det er en fejl, at ovennævnte forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 1.1 Udvendig terrænfald med karakteren K3 og med følgende tekst: Ved vestgavl og en del af nordfacade i den vestlige ende ligger udvendig terræn ca. 15 cm over gulvniveau. Terrænet ved vestgavl falder ind mod huset og der er ikke bortledning af eventuel overfladevand fra kraftige regnbyger eller ved tøbrud. Note: Der er fare for fugtskader på udvendig og indvendig ydermur samt fare for fugtopstigning i skillevejge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan foregå ved afgravning af terræn, etablere sokkelfrihøjde og terrænfald bort fra huset. Samlet pris ved afgravning og reetablering er skønnet til kr. 7.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Fugt i skillevægge	Der kunne i værelse mod nord i vestenden af huset konstateres en relativ høj opfugtning af ydervæg langs gulv. I værelser mod vest kan der ligeledes måles en forholdsvis høj opfugtning ved gulv langs ydervægge. I skillevægge i stue og i væg mod køkken kan der ligeledes måles en relativ høj opfugtning langs gulv.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes, at opfugtningen i værelserne i vestenden af ejendommen skyldes at terrænet ligger over gulvniveau og at der ikke er muligheder for bortledning af overfladevand. Fugtopstigningen i skillevægge i stuen kan skyldes at ejendommens sokkel antagelig er bygget på småsten, som er tænkt som dræn og at det således er drænvand, der trækker i ejendommens vægge. Den målte fugtighed i væggene er uacceptabelt høj, men skønnes at kunne komme ned i et acceptabelt niveau ved udførelse af den foreslåede afgravning af terræn og bortledning af overfladevand.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at forholdet var til stede på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det burde være beskrevet som et selvstændigt punkt med præcis stedfæstelse og have fået karakteren K3 med en note om at karakteren K3 er givet, da der med den målte fugtighed kan være fare for nedbrydning ved fodlister og at der kan opstå skimmelsvampe langs de opfugtede vægge.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter er indeholdt i Ad.1.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Skævheder i gulve og lofter.	Gulve: Der kunne konstateres at gulv i mellemgang falder 9,5 cm på 3 m og lokalt ved indgangsdør falder gulvet 7,5 cm pr. m. Foto nr. 5. Gulvene i værelser i vestenden af ejendom har mindre skævheder. Gulvet i stuen har generelt mindre skævheder, især langs ydervægge og lokalt ved ydervæg mod nord ved udestue er der et område med kraftig skævhed ud mod facade. Foto nr. 6. Lofter: I værelser mod vest har lofter meget synlig skævhed mod udhus. Foto nr. 7. I stuen har loftet flere åbenlyse skævheder.
Ad.3. Konklusion:	De registrerede skævheder i gulve og lofter bør rettes.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at det ikke er nævnt i TR, at gulvene har de nævnte skævheder. Forholdet burde være beskrevet og have fået karakteren K1. Det samme er tilfældet for de beskrevne skævheder i lofterne, hvor forholdet burde være beskrevet og have fået karakteren K1.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter for stedvis demontering og genmontering af gulvbelægning i stue, samt opretning af gulvunderlag. Gulv i mellemgang ophugges og der udføres nyt plant gulv med flisebelægning. Lofter i stue og værelse demonteres, loftunderlaget rettes op og der genmonteres evt. nyt loft. Udbedringsudgifterne er skønnet til kr. 52.900.- inkl. moms.
Ad.3. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad.3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Manglende brandadskillelse mellem bolig og udhus /tidligere stald.	Der er ikke udført brandadskillelse mellem loftrum over bolig og udhus/tidligere stald.
Ad.4. Konklusion:	Ejendommen består af bygning A, bolig, der er sammenbygget med bygning B, udhus/tidligere stald. På staldloftet er der oplag af halm fra tidligere husdyrproduktion. Da ejendommen består af 2 bygningsafsnit med forskellige anvendelseskategorier, som skal udgøre selvstændige brandmæssige enheder, er det nødvendigt at der bliver udført brandadskillelse mellem bolig og udhus med halmoplag.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3 og evt. have følgende tekst: I tagrum mellem bolig og udhus mangler der brandadskillelse. Note. Har karakteren K3, da der er personfare ved brand på grund af den manglende adskillelse.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til brandadskillelse er anslået til kr. 24.000,- inkl. moms.
Ad.4. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om udbedring af overset forhold.
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad.4. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Ulovlige EI-installationer der er med flere åbenlyse fejl ved el-tavle og der er bløde ledninger til fast installationer flere steder	I værelse mod nord er der fra stikkontakt trukket blød ledning til den faste loftbelysning. I mellemgang ved værelser er der fra stikkontakt trukket blød ledning, som er ført ind i væg bag dørindfatninger. Det vides ikke, hvad denne ledning forsyner. Fra overkant dør i mellemgang er der monteret en blød ledning til den faste loftbelysning. Foto nr. 8. Ved indgangsdør er der fra stikkontakt trukket en blød ledning gennem væg til den udvendige belysning, der er fastmonteret på staldbygning. Foto nr. 9 Ved målertavle er der en afisoleret kabelstykke, som skønnes ikke at være i brug.
Ad. 5. Konklusion:	Bløde ledninger til faste installationer til udvendig belysning samt til loftbelysningen i værelse og gang er ikke i overensstemmelse med gældende regler. De skjulte installationer er ikke gennemgået. Under punkt 7.11 EI-installationer i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er beskrevet følgende: Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes og det er ikke tilladt for den bygningssagkyndige at lette dæksler mm. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen. Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler. Det kan være "bløde" ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskærmet korrekt. Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, der var muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	De synlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler, burde have været medtaget i tilstandsrapporten med en K1.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lovliggørelse/udbedring af elektriske installationer ved udskiftning af bløde ledninger til udendørs belysning langs udhus og ved loftbelysning i gang og værelse skønnes at kunne udføres for kr. 8.200.- inkl. moms.
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6 Taksator (fra Gjensidige Forsikring, ejerskifteforsikring) har udtalt at staldbygningen burde have været medtaget i tilstandsrapporten, idet den ikke er så ringe at den kan fraskrives, men den er undtaget i rapporten.	Bygning B, udhus/ tidligere stald er af B.S. undtaget fra besigtigelse pga. ringe byggeteknisk værdi. Bygningen er gennemgået og det kan konstateres at bygningen har flere fejl og mangler, men dog ikke flere mangler end man kan forvente af en tilsvarende bygning fra 1877. Af skader kan nævnes at tagkonstruktionen har samme skader som stuehus med bl.a. nedbrudte tagplader, svækket tagkonstruktion pga. borebilleangreb, nedbrudt etagedæk til halmloft og enkelte revner i ydervægge samt nedbrudt tømmer i ydervæg mod nord ved SV hjørne.
Ad. 6. Konklusion:	Bygning B, udhus/ tidligere stald antages at være i en sådan stand at den kan være anvendelig. Ved lidt vedligehold og istandsættelse kan bygningen anvendes til oplagring og lignende. I dag er en del af bygningen indrettet som hobbyrum og til opbevaring og bliver opvarmet af kedel med oliefyr. Foto nr. 10.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at bygning B, udhus/ tidligere stald ikke er medtaget i tilstandsrapporten. For at undtage bygningen skal den byggetekniske værdi være ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den undtagne bygning antages at have en værdi på ikke under kr. 60.000.- svarende til 500 kr.-/ m ²
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 6. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 7. Optimering af loftisolering	Der kan konstateres at loftisoleringen over boligen især i vestenden ligger meget uens og der er områder uden isolering.
Ad. 7. Konklusion:	Den konstaterede isoleringstykkelse over boligens vestende svarer ikke til de 200 mm, som er forudsat i energimærket.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er fejl i TR, da der under pkt. 8.12 Isolering, er givet karakteren K2 med følgende beskrivelse: "Isoleringen er meget rodet og mangler delvis".
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne er skønnet til kr. 15.000,-
Ad. 6. Forbedringer:	Udgiften skønnes at give 100 % forbedring.
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 6. Eventuelt:	Ingen