

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12166

Besigtigelse d.	7. februar 2013
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) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder ved taget over kældernedgangen, væggen er fugtig 2. Gulvet i kælderen i tilbygningen er utæt, grundvand stiger op. 3. Gulvet i viktualiekælderen er utæt, grundvand stige op. 4. To ulovlige tilslutninger på spildevandsledningen (garagen og gården). 5. Elinstallationer ikke i orden på 1.sal. Forkert anvendte ledninger og kontakter virker ikke. Og i kælderen er der åbenbare ulovligheder ved installationen under loft. 6. Vandforhold/afvandingsforhold er ikke ordentlig undersøgt og dokumenteret i tilstandsrapporten. 7. Remender under tag er rådne. 8. Nyt klagepunkt optaget af skønsmanden. Trappereposen i stueniveau er ikke brandbeskyttet på undersiden.
Klagers påstand:	Der henvises til mail af 21. januar 2013. Vedrørende klagepunkt 1 er der indgået forlig mellem ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges forsikringsselskab.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til skrivelse af 17. december 2012.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, men tørt og ca. +1 grad.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utætheder ved taget over kældernedgangen, væggen er fugtig	Klager oplyser, at der netop er indgået forlig mellem ejerskifteforsikringsselskabet xx og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, xx. KK og BB bekræfter, at forliget er indgået på vilkår så KK ikke belastes af selvriskoen på ejerskifteforsikringen.
Ad 1. Konklusion:	Klagen vedrørende dette punkt behandles derfor ikke i denne erklæring.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulvet i kælderen i tilbygningen er utæt, grundvand stiger op. Foto 3 og 4.	Ved husets vest gavl er opført en nyere tilbygning indeholdende en trappeforbindelse mellem stueetage og kælder. Det er ukendt hvornår tilbygningen er opført men det vurderes, at det er sket indenfor de seneste 5-10 år. Gulvet i tilbygningen, der er belagt med gulvfliser, ligger ca. 60 cm under det omgivende terræn. Omgivende vægge er støbt i beton til ca. 80 cm over gulvniveau. Ved synet kunne der konstateres vandpytter på gulvet. I hjørnet mod nordøst, til højre for døren ind til den øvrige kælder og på gulvet under trappen.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at vand trænger op/ind i støbeskel mellem gulv og fundament, hvor der ikke er udført nødvendig fugtspærre. Der er således tale om en skjult byggefejl, som hvis der ikke var indsigning ved huseftersynet, ikke kunne konstateres. KK bekræfter, at problemerne først er erkendt efter overtagelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke i henhold til reglerne for huseftersynsordningen er begået fejl eller forsømmelser.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vil kræve en nærmere undersøgelse og projektering for at kunne prissætte udgifterne til afhjælpning af forholdet.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da det vurderes at der er tale om en byggefejl.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Gulvet i viktualiekælderen er utæt, grundvand stige op. Foto 5 og 6.	I viktualiekælderen, beliggende i hjørnet mod sydøst, kan det konstateres, at der er fugt på gulvet. Kælderen er fra 1938 hvor den nederste del af ydervægge er udført i beton ligesom gulvet. Parterne udtalte, at der ved huseftersynet og ved indflytning ikke var tegn på fugt i rummet.
Ad 3. Konklusion:	Der er tale om en traditionel kælderkonstruktion fra 1938, hvor der normalt ikke er foretaget særlige foranstaltninger til sikring af vandtæthed. Som f.eks. vandtætte gulv- og vægkonstruktioner og evt. omfangsdræn. Det er skønsmandens vurdering, at det er forventeligt, at ved forøgede regnmængder og ved tøbrud kan der sive vand ind ved støbeskel mellem væg og gulv.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet. Alene af den grund at der åbenbart ikke var synlig fugt ved huseftersynet. Der er almindeligvis ikke tale om en skade, når det som her drejer sig om et ældre hus, hvor det kan være almindeligt forekommende med fugt, jf. bemærkningerne så side 2 i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Ikke vurderet, da det må bero på en nærmere analyse og projektering før en prissætning kan finde sted.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. To ulovlige tilslutninger på spildevandsledningen (garagen og gården) Foto 7.	Der er tale om to drænrender i gårdbelægningen, som er tilsluttet kloaksystemet. I henhold til kloakmesterens redegørelse er de tilsluttet forkert.
Ad 4. Konklusion:	I henhold til reglerne for huseftersynsordningen er kloakledninger udenfor husets sokkel ikke omfattet af eftersyn.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 4. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Elinstallationer ikke i orden på 1.sal. Kontakter virker ikke og forkert anvendte ledninger. Og i kælderen er der åbenbare ulovligheder ved elinstallationer under loft. Foto 8, 9 og 10.	A: På 1. sal blev påvist ledninger gennem væg i lille værelse mod øst. Det blev afklaret, at der er tale om en antenneledning, og at forholdet ikke er ulovligt. På 1.sal i store værelse og i værelse mod vest blev påvist stikkontakter og loftudtag som ikke var strømførende. B: I kælderen kunne det konstateres, at der var fejl ved flere (5 stk) fordeler dåser placeret under loft. Der manglede støttemuffer ved de fleste indføringer. KK klager ligeledes over, at der er udført en lukning mellem flere kabler under loft med spartelmasse. Og over at kabler under loft (over dør til vaskekælder) ikke er behørigt fastgjort. Der klages fordi elinstallatøren betegner forholdene som ulovlige.
Ad 5. Konklusion:	A: Forholdene på 1.sal falder udenfor huseftersynet. Jf. side 3 i tilstandsrapporten, skal den bygningssagkyndige ikke holde øje med elinstallationernes funktion i form af afprøvning o.l. B: Det er en åbenbar ulovlighed, at der ikke er monteret støttemuffer i fordeler dåserne, et forhold den sagkyndige kunne have set ved huseftersynet. At der er spartlet/malet over kablerne under loft og at kabler ikke er fastholdt over døren vurderes ikke som en skade, ligesom det vurderes at der ikke er personrisiko ved disse forhold.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	A: Der er ikke begået fejl eller forsømmelser. B: I henhold til reglerne for Huseftersyn skal åbenbare ulovligheder registreres. De manglende støttemuffer burde være registreret i rapporten og givet karakteren K3 da der kan opstå personrisiko. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten. Vedrørende de overmalede kabler og de løst siddende over dør, mener skønsmanden ikke der er begået fejl eller forsømmelser.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	A: Ikke beregnet, da forholdet ikke er omfattet af ordningen. B: Montering af supplerende støttemuffer vurderes at kunne udføres for Kr. 2.500,00 Frigørelse af kabler og fastgørelse over dør vurderes at kunne udføres for Kr. 5.000,00
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Vandforhold/afvandringsforhold er ikke ordentlig undersøgt og dokumenteret i tilstandsrapporten.	Klager har oplysninger fra en kloakmester der påpeger, at der i forbindelse omlægning af det kommunale afløbssystem fra enkeltstrænget til separering i spildevand og regnvand (2009) kan være sket nogle fejl. Ledninger kan være afbrudt uden at være afproppet, således af jorden stadig tilføres "forkert" vand. Dette kunne være årsag til fugt i kælderen.
Ad 6. Konklusion:	Det er skønsmandens konklusion, at det drejer sig om skader/forhold der ikke er omfattet af Huseftersynsordningen, fordi der er tale om forhold der ligger udenfor ejendommens sokkel og forhold som ikke kan besigtiges ved en visuel gennemgang.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet.
Ad 6. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Remender under tag er rådne.	Forholdet er udbedret, se faktura fra tømrer på Kr. 80.486,90. Eventuelle skader på remender kunne derfor ikke besigtiges. Ved skønsforretning blev fremvist en foto serie af forholdene før udbedringen, heraf ses det tydeligt, at der er nedbrudt træ i remender.
Ad 7. Konklusion:	Det er ikke muligt at besigtige de oprindelige forhold, og skønsmanden kan derfor ikke vurdere hvad der visuelt kunne registreres ved huseftersynet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden har ikke mulighed for at vurdere hvorledes forholdene var ved huseftersynet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Faktura: Kr. 80.486,90
Ad 7. Forbedringer:	Det er overvejende sandsynligt, at remenderne er fra husets opførelse for nu ca. 75 år siden. Forbedringsdelen skønnes derfor til min. 80 %

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Nyt klagepunkt optaget af skønsmanden. Trappereposen i stueniveau er ikke brandbeskyttet på undersiden. Foto 11 og 12.	I tilbygningen er udført en repose plade i stålkonstruktion. Reposen ligger i niveau med stueplan i huset. Undersiden af konstruktionen er ikke brandbeskyttet.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet kunne ses ved huseftersynet og burde være registreret. Trapperummet nedenunder reposen tjener som eneste udgang fra kælderen, der kan derfor være risiko for personskaade ved evt. brand.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten. Det vurderes, at der er begået forsømmelser og at forholdet burde være registreret og givet karakteren K3.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Beklædning og brandbeskyttelse af undersiden af konstruktionen vurderes at kunne udføres for kr. 10.000,00
Ad 8. Forbedringer:	Ingen, en mangel
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger