

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysninger i rapport om synlige loftsbjælker. 2. Manglende oplysninger i rapport om råd/borebilleangreb i træværk. 3. Manglende oplysninger om fugtoptrængning/indeklima 4. El-installation ikke lovlig. 5. Dårlig mærkning fra mæglerkæde, misvisende for køberbeslutning.
Klagers påstand:	At få rettet op på ovennævnte klagepunkter. Der foreligger et overslag fra tømrermester: pkt. 1-2 på 97.000 kr. eksil. moms pkt. 3 på 75.000 kr. eksil. moms pkt. 4 på 15.000 kr. eksil. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige var ikke selv til stede og kunne derfor ikke afgive forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt
Øvrige forhold:	Klagepunkt nr. 5 "Dårlig mærkning fra mæglerkæde" ligger uden for ankenævnets område og er derfor ikke behandlet i nærværende syns- og skønsrapport. Syns- og skønsmanden anmodede køber og dennes rådgiver til at fremvise klagepunkternes værste skader, hvilket efterfølgende blev gjort. Huset fremstod "afklædt" indvendig således at mange konstruktive forhold var blotlagt. Denne "afklædning" var sket efter købet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Bilag foto 3, 4	De synlige loftsbjælker er ikke fuldkantede og de hænger lidt. I tilstandsrapporten er gulvkonstruktioner beskrevet som: <i>K1 med bemærkninger: Gulve på 1. sal er med nedbøjning. Gulvene er endvidere med lunger og ujævnheder under tæppebelægningen.</i>
Ad 1. Konklusion:	Loftskonstruktionen er svækket og hænger lidt. I et hus af denne type er det normalt at der er anvendt ikke fuldkantet tømmer og efter 113 års anvendelse er mindre svækkelser ikke usædvanlige. Nedbøjningen på loftsbjælkerne er ikke usædvanlige for et hus af denne type og årgang. Beskrivelsen i tilstandsrapporten vurderes som værende dækkende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et overslag over udskiftning af bjælker på 97.000 kr. eksil. moms, men dette omfatter også klagepunkt 2. For udskiftning af etageadskillelse vurderes overslaget at være dækkende, men bør ses i sammenhæng med pkt. 2.
Ad1. Forbedringer:	Da en 113 år gammel etageadskillelse har passeret sin normale levetid må en udskiftning svare til forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad2. ---- Bilag foto 5, Bilag foto 6, 7 Bilag foto 8 Bilag foto 9, 10, 11 Bilag foto 12 Bilag foto 13	I de synlige loftsbjælker kan konstateres huller efter borebiller. Der blev ligeledes påvist områder hvor træet var smuldret. På førstesalen kan det konstateres at der er mørnede gulvbrædder, bærende bjælker med råd. Det blev samtidig fastslået at alle førstesalsgulvene havde været dækket af tæpper og masonitplader ved overtagelsen. Ved stikprøve i skunkrum mod vest kan der ved løft i isoleringen ikke konstateres svækkelse. I skunkrum nord kan mindre svækkelse konstateres, hvis stikprøvekontrollen rammer. I tilstandsrapporten er gulvkonstruktioner beskrevet som: <i>K1 med bemærkninger: Gulve på 1. sal er med nedbøjning. Gulvene er endvidere med lunger og ujævnheder under tæppebelægningen.</i>
Ad 2. Konklusion:	Etageadskillelsen er væsentlig svækket ved råd som det nu kan konstateres ved den nu frilagte etageadskillelse. Det vurderes at borebilleangrebene kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet. Det vurderes samtidig at angrebene omfang ikke var usædvanligt for et 113 år gammelt hus.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Borebilleangrebene burde have været omtalt som insektskader med karakteren K1 på baggrund af de synlige tegn. Med den nu frilagte konstruktion og bærende bjælker med råd måtte karakteren have været K3 såfremt konstruktionen og dens svækkelse havde været synlig på besigtigelsestidspunktet..
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et overslag på 97.000 kr. ekskl. moms der omhandler både klagepunkt 1 & 2
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes at udskiftning af bjælker med decideret råd vil andrage ca.: 30.000 kr. inkl. moms medens resten vurderes at måtte henregnes til forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	intet

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ---- Bilag foto 14, 15, 16, 17	Der er ved frilægning af panelplader, glasvæg og gipsplader fremkommet tydelige tegn på fugtoptrængning mange steder indvendigt i husets vægge. I tilstandsrapporten er følgende beskrevet under pkt. 3.6 Indv. Vægge UN Skilleveg mellem køkken og stue er med opfugtning i et område mellem entredør og køkkendør. Situationen er givet karakteren UN fordi, da denne undersøgelse ikke kan fastlægge årsagen til opfugtningen. En eventuel undersøgelse skal afdække årsag og omfang af skaderne samt eventuel afhjælpning.
Ad 3. Konklusion:	Fugtoptrængning i vægge er tilsyneladende generelt for stort set hele huset. Det vurderes at fugtskaderne har været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det vurderes også at de nu konstaterede skader har været dækket af panelplader og glasvæv.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Karaktergivning UN vurderes at være korrekt. Det oplyste omfang i tilstandsrapporten er ikke dækkende for det aktuelle. Det er ikke muligt for syns- og skønsmanden at fastslå om omfanget af fugtskaderne kunne have været konstateret ved besigtigelsen uden destruktive prøver.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger overslag på 93.750 kr inkl. moms på udførelse af fugtstop i vægge. For udførelse af fugtstop med indpresning af metalplader vurderes overslaget at være dækkende.
Ad 3. Forbedringer:	Da der tilsyneladende aldrig har været indlagt fugtspærre i væggene kan der enten være tale om 100% forbedring eller 100% reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. ---- Bilag foto 18 Bilag foto 19 Bilag foto 20	Det konstateredes at HPFI-relæ er monteret over hovedkabel under målertavle. Stort set alle kontakter og lampesteder var demonteret således at kontaktmateriellet med ledninger "hang" ud fra væggene. Det konstateredes at der ikke var dåser bag panelkontakterne og at der ikke var dåser bag mange øvrige kontakter. Det konstateredes at lampesteder ved loft var forlænget med løse ledninger. Tilstandsrapporten har intet om disse fejl. Sælger har dog oplyst at der ikke er udført el-arbejder af personer uden autorisation.
Ad 4. Konklusion:	At HPFI-relæet er monteret over hovedtilgangskablet til måleren kan indikere at det el-mæssigt sidder før der måles strøm. Dette er i så fald i strid med stærkstrømsbekendtgørelsen. Det kan dog ikke uden demontering udelukkes at hovedkablet kører ubrudt igennem til måler og derefter trækkes til HFI-relæet. Panelkontakter uden dåse vurderes at stamme fra et tidspunkt hvor dette var tilladt efter stærkstrømsbekendtgørelsen. De øvrige kontakter uden dåser samt lampesteder, der er "forlænget" med løse ledninger har altid været i strid med stærkstrømsbekendtgørelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da de nævnte ulovligheder ikke vil kunne konstateres direkte uden demontering vurderes det derfor at der ikke er tale om fejl og forsømmelser fra den bygningskyndige.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Der foreligger et overslag på 18.750 kr. inkl. moms for lovliggørelse af el-installation. For opretning af ovennævnte punkter vurderes overslaget at være dækkende. Der er risiko for at der er tale om en så stor ændring af den samlede installation at der kan kræves nyinstallation for hele huset. I så tilfælde vurderes beløbet at overstige overslaget i ikke uvæsentlig grad.
Ad 4. Forbedringer:	Det vurderes at dåser bag panelkontakter vil være forbedring og resten reparation. Det vurderes samtidig at panelkontakterne udgør ca. halvdelen af kontaktmateriellet.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Intet