

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Huset er opført i 1999 ifølge BBR.	1. Fejludførelser på undertag ved skotrende og gavl samt støjgener fra undertaget og bindere har slidt sig igennem undertaget. 2. 3 indvendige døre er ikke monteret i lod, hvorved de åbner eller lukker af sig selv. 3. Flere fejl og mangler på gas-kedelanlæg. Efter flere vandpåfyldninger, problemer med at få over 18 grader i stuen og til sidst nedbrud på gasfyret blev der monteret ny gaskedel, fabrikat Bosch med opstart den xx.xx.-2006. 4. Flere fejl og mangler på EL-installationerne, jf. installationseftersyn fortaget af EL-installatørfirma. 5. Manglende vådrumssikring i badeværelser.
Klagers påstand:	Vi overtog huset den xx. 2005, hvor vi også flyttede ind. Kort tid herefter opstod der problemer med varmeanlægget. Der skulle fyldes vand på anlægget og der kunne ikke opnås tilfredsstillende varme i stuen. Vi anmeldte varmeinstallationens tilstand til ejerskifteforsikringen. Efterfølgende konstaterede vi, at der var fejl og mangler på el-installationen samt fejl på undertag mod skotrende m.m. og 3 indvendige døre, der ikke står i lod, hvorved de enten lukker eller åbner af sig selv. Der er indhentet prisoverslag fra tømrer-, VVS- og EL-firmaer over de konstaterede fejl og mangler, specielt er der udført et omfattende installationseftersyn på el-installationen.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i brev oplyst at klagepunkterne ved taget er skjulte og de anførte punkter kan kun besigtiges ved at fjerne tagsten. Med hensyn til VVS- og EL-installationerne er det kun åbenlyse ulovligheder, der beskrives, eller hvis der er synlige skader. På dette grundlag afvises klagepunkterne.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Skyet og spredte byger, vind ca. 5-7 sek./m. Temperatur ca. 18 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet. De konstaterede skader er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, som i brev af xx 2006 har meddelt accept på ca. kr. 60.000,- dog undtagen på el-installationen, som endnu mangler færdigbehandling. I brev af xx 2006 har ejerskifteforsikringsselskabet efterfølgende meddelt, at lavvolt installationen, der skal lovliggøres, ikke er omfattet af forsikringen. Til forandring og lovliggørelse på enkelte af de øvrige punkter kan der anerkendes max. Kr. 15.000,-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Fejludførelser på undertag: Fotos. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.	Skotrende imellem de to bygningsafsnit er opbygget af finerplader med påklæbet tagpap. Skotrenden er ikke udført med fald ud til tagnedløb i hver ende og har i stedet lidt fald mod midten, jf. fotos nr. 3. I huset ene afsnit følger lofterne taghældningen, mens der i det andet afsnit (børneafdeling) er udført vandret loft, hvor det er muligt af bese tagrummet. I dette tagrum kan det konstateres, at der ligger finerplader langs udhæng og ind mod skotrenden. Undertaget består af en banevare type Tyvek, som er ført mellem 5-8 cm ud over pap og finerplader mod skotrenden og kun fastholdt med afstandsklodser af finerstykke placeret, hvor lægterne er fastgjort. Undertaget er ikke klæbet fast til tagpappen. Dette er muligt at konstatere indefra i tagrummet og udefra ved at stikke en hånd ind. Se fotos nr. 4, 5 og 6. Undertagets afslutning ved gavl var ikke muligt at undersøge fra tagrum, idet hele gangbroen var fyldt med bohaver, jf. foto nr. 20. Udefra kan det kun undersøges ved af fjerne tagsten, hvoraf de yderste er nedmurede mod de murede fremspring/gesimse ved gavlene. Der mangler afdækning på gesims i hjørne mod sydøst, jf. fotos nr. 7 og 8 og afslutningerne mod tagrenderne er udført af fugemasse, jf. fotos nr. 9 og 10. Undertaget er ikke forsynet med strammere/fjedre som sikring mod blafring og evt. skader på undertaget ud fra tagstensbindere. Der kunne ses en mindre revne i undertaget i tagrum, men om den stammer fra en tagstensbinder er uvis.
Ad.1. Konklusion:	Manglende fald på skotrende kan umiddelbart konstateres. I BR-S 98, afsnit 4.5 skal tage have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. I noten i højre side står bl.a. nævnt, at skotrender bør udføres med fald. Mangelfuld afdækning af gesims er synlig ligesom afslutningerne mod tagrenderne er udført med fugemasse. Skotrenden er ikke håndværksmæssigt korrekt udført, idet pladeunderlag og tagpap burde have været ført mindst 2 rk. tagsten op for at sikker sig mod vandindtrængen fra smeltevand efter is og sne. Evt. fejl og mangler på undertaget ved gavlen kan ikke udføres uden destruktivt indgreb. Det er ikke noget krav, at undertaget skal sikres mod blafring, men det burde have været omtalt i tilstandsrapport og herunder henvist til BYG-ERFA blad nr. (27) 97 11 25.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det konstaterede vurderes der at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side, idet nævnte forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Prisoverslag for ændringer på skotrenden vurderes til ca. kr. 40.000,-
Ad.1. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til kr. 25.000,- idet der sker en væsentlig bedre sikring mod smeltevand langs skotrenden.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt
Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har accepteret kr. 31.250,- inkl. moms for omforandring af skotrende ved sammenbygning.
Ad 2: 3 indvendige døre: Fotos: Ingen.	Karmene på 3 indvendige døre står ikke helt i lod og har et udsving på 5-8 mm i højden. Derved lukker eller åbner dørene af sig selv, ikke voldsomt, men stille. Dørene går ikke i indgreb derved. Det vedrører dørene mellem bryggers og køkken, dør mellem stue og soveværelse samt døren til badeværelse (børneafd.)
Ad.2. Konklusion:	Forholdet vurderes bagatelagtigt. Der er ikke sket nogen skade på dørene, men det kan være generende. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side, idet sådanne bagatelagtige forhold ikke kan forventes registeret ved gennemgangen.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad.2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har afvist at dække.

Ad 3: Fejl og mangler på gas-kedelanlæg m.m. Fotos nr. 11 og 12. Bilag 1.	Som tidligere nævnt er den oprindelige gas-kedel blevet udskiftet i xx 2006, hvorfor klagepunkterne kun fremgår af redegørelse inkl. fotos fra klager samt prisoverslag fra et VVS-firma. Klager afleverede sin redegørelse over varmeinstallationen og hvad der er sket siden indflytningen, vedlagt diverse fotos. Se Bilag 1.
Ad.3. Konklusion:	Der synes ingen tvivl om, at der har været væsentlige fejl og mangler på varmeanlægget jf. det foreviste, men VVS - installationernes funktion falder udenfor eftersynet. Muligvis har der været tegn på skader, såsom rustangreb og begyndende tæringsskader på rør og fittings ved gas-fyret, men idet forholdene er udbedret, er det ikke muligt at vurdere, hvad der var synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Der er således ingen belæg for at sige, at der er begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad.3. Forbedringer:	Ingen.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har accepteret kr. 13.500,- inkl. moms for udbedringer vedrørende adgang til gashane, afløb fra sikkerhedsventil og regulering af trykbeholder.
Ad 4: Fejl og mangler på EL-installationer: Fotos nr. 13, 14, 15, 16, 17 og 18. Bilag 1.	Ifølge installationseftersyn foretaget af aut. Installatørfirma er der ingen tvivl om, at der er udført flere alvorlige fejl og mangler på installationen, både på stærkstrøms- og lavvolts installationer. På synsmødet kunne det konstateres, at halogenlamper i bræddeloft i baggang har fremkaldt brændemærker på brædderne omkring lampene og der var tydeligt tegn på nedsmeltning af samlemuffe. Se fotos nr. 17 og 18. Skaderne på halogenlamper i lofterne vurderes ikke at have været synlige ved eftersynet. I teknikskab kunne der konstateres mangler og uregelmæssigheder på transformere, samling af ledninger med muffe og løse ledninger og kabler. Se fotos nr. 13 og 14. I tagrum kunne konstateres løse kabler og ledninger samt transformere lidt vilkårligt monteret på gitterspær, jf. fotos nr. 15 og 16.

Ad.4. Konklusion:	Uregelmæssigheder på kabler, ledninger og transformere i teknikskab og i tagrum vurderes at have været synligt ved tilstandsrapportens tilblivelse. Dette sammenholdt med sælgers oplysninger om, at opsætning af spots indv. og udvendig er udført af person(er) uden autorisation, burde have vagt mistanke hos indklagede om, at der udover de synlige fejl måske også kunne være skjulte fejl og mangler.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Man kan ikke forvente at en bygningssagkyndig er "ekspert" i el-installationer i lighed med aut. Installatører. Indklagede burde hæfte sig ved, hvad sælger oplyste om ejendommen og sammenholdt dette med, hvad der var synligt, f.eks. sjusket udført el-installationer i teknikskab og tagrum som indikation på andre mulige fejl og mangler. Det havde derfor været mest korrekt at have oplyst dette i rapporten med karakteren UN – bør undersøges nærmere af aut. Installatør.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Undertegnede har ikke mulighed for selv at vurdere omfang og prisoverslag på fejl og manglerne. Der foreligger Installationseftersyn vedlagt prisoversigt på ca. kr. 84.500,- excl. moms for rettelser af installationen indhentet af klager selv. Selvom materialet virker omhyggeligt udarbejdet, bør der indhentes uvildig oversigt inkl. prisoverslag fra anden aut. installatør.
Ad.4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer, idet det alene vedrører rettelser af fejl og mangler på el-installationer.
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Ejerskifteforsikringsselskabet har meddelt, at lavvoltage installationen, der skal lovliggøres, ikke er omfattet af forsikringen. Til forandring og lovliggørelse på enkelte af de øvrige punkter kan der anerkendes max. Kr. 15.000,-
Ad 5: Manglende vådrumssikring i badeværelser. Fotos:	Væggene omkring begge badeværelser er murede, vandskurede og malerbehandlet. I børneafdelingens badeværelse har klager efter overtagelsen opsat vægfliser i br-nichen og der er ifølge klager blevet anvendt vådrumsmembran. Væggene i forældreafdelingens badeværelse står som ved overtagelsen med de vandskurede vægge, der er malet uden anvendelse af vådrumssikring - også i br-nichen. Der kunne ikke måles fugt på bagside af væg mod br-nichen.
Ad 5. Konklusion:	Huset er opført i 1999, hvor BR-S 98 afsnit 4,6 vedr. Vådrum var gældende. Her henvises til SBI-anvisning 189. Under vandtætning side 80-81 oplyses, at bl.a. vægge af tegl kan være vandsugende og sådanne materialer bør derfor i de mest udsatte områder have en vandtæt overfladebehandling.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Idet ordet " bør " anvendes må det tolkes således, at det ikke var noget krav på opførelsestidspunktet. Der vurderes derfor ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side ved ikke at omtale det i sin rapport.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Det er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har afvist klagen, idet der ikke kunne konstateres fejl eller forhold der indikerede nogen skade. Derimod er der accepteret et beløb på kr. 1875,- til rettelse af aftræk fra badeværelse som er understøttet af plastspand, jf. foto nr. 15 og 16.