

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9005

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1 EI-installationer – der er ulovlige installationer – der umiddelbart kan ses med løse ledninger m.v. Pkt. 2 VVS-installationer – defekte termostatventiler og en cirkulationspumpe. Pkt. 3 Manglende trin eller stige til skorstensfejer. Pkt. 4 Stuegulvet buler kraftigt – det kan mærkes når man går over dette. Pkt. 5 Havestuen – kraftig revne hele vejen rundt - gulvet sunket.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af ovennævnte skader
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kravene er afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	Hændelsesforløbet i hovedpunkter : - Tilstandsrapporten/fornyelsen er udført/dat. xx.xx.2008 - Tidligere HE-rapporter - se ovenfor.

	- Ejendommen er overtaget af køber/klager d. xx.xx.2009 - Ejerskifteforsikring er tegnet i xx - Klage indgået til Ankenævnet for Huseftersyn d. xx.xx.2009 Div. bilag/breve herunder : Brev til Ankenævnet fra BB dat. xx.xx.2008 Brev til adv. xx fra sælger dat. xx.xx.2008 Kopi af skøde dat. xx.xx. 2009 Brev fra KK til adv. xx dat xx.xx.2009 Installationseftersyn/overslag fra el-installatør dat. xx.xx.2009 Tilbud fra tømrer dat. xx.xx.2009 Kopi af brev fra ejerskifteforsikring dat. xx.xx.2009 (modtaget fra adv. xx)
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Pkt. 1 El-installationer – der er ulovlige installationer – der umiddelbart kan ses med løse ledninger m.v.	Ved besigtigelsen kunne både i bygning A (beboelsen) og i bygning B (værkstedet) generelt konstateres løse installationer/kabler og manglende færdiggørelse. I beboelsens stueetage og kælder var manglende el-dåser i nedhængte lofter ikke synlige pga rosetter/lamper. En manglende færdiggørelse af el-installation i skab i bad kræver at skabet åbnes for at være synligt og denne mangel anses derfor ikke for åbenlyst synligt ved besigtigelsen. I kælderen ses stedvis løse kabler og manglende låg på el-dåser. (se fotos)
Pkt. 2 VVS-installationer – defekte termostatventiler og en cirkulationspumpe.	Ingen synlige indikation af defekter i termostater og cirkulationspumper. VVS-installationernes funktion er ikke omfattet af Huseftersynet.
Pkt. 3 Manglende trin eller stige til skorstensfejer.	Der er ikke monteret trin på taget til skorstenen. Manglende trin på taget til skorstenen - således at skorstensfejeren lettere/sikrere kan rense skorsten/røgrør fra top af skorstenen er ikke et ulovligt forhold. Ejendommen (incl. skorstenen) er opført lovligt og der er ikke efterfølgende fremkommet krav fra myndighederne som kræver ændringer. Skorstenen kan fejes fra renseløm som dog kan medføre sodskader/ extra rengøring. Evt. kan skorstensfejeren oplægge stiger på taget – hvilket dog koster lidt extra.

Pkt. 4 Stuegulvet buler kraftigt – det kan mærkes når man går over dette.	Gulvbelægningen i stuen er et svømmende laminatgulv. Der ses stedvis mindre buler/rejsning i laminat ved samlinger i laminat. Årsagen kendes ikke med sikkerhed men kan være fremkommet p.g.a. opfugtning/vand f.eks. fra gulvvask eller lign.. Endvidere kan ved betrædning fornemmes at gulvet ikke er helt plant. Det er oplyst at målinger med en 3 m retskede viser forskelle på 2-3 cm og at der er niveauforskelle i stuen på 6-7 cm.
Pkt. 5 Havestuen – kraftig revne hele vejen rundt - gulvet sunket.	Udestuen er opført med beton sokkel og klinkegulv på terræn. Der er vandbaseret gulvvarme i klinkegulv i udestuen. I overgangen mellem randfundament og terrændækket/klinkegulvet ses forholdsvis store revner hele vejen rundt.
Ad pkt.1 . Konklusion / fejl og forsømmelser El-installationer – der er ulovlige installationer – der umiddelbart kan ses med løse ledninger m.v.	I tilstandsrapporten under de generelle kommentarer har BB anført følgende : ” I bygning A og D er enkelte ufærdige / løse el-installationer; forholdet betragtes ikke som en alvorlig mangel ”. I pkt. 11 / bemærkningsfeltet for el-installationer er ikke anført bemærkninger. I sælgeroplysninger har sælger svaret nej til spørgsmålet ” er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation”. Når bemærkninger/kommentarer alene anføres under ”generelle kommentarer” medfører dette, at der ikke fremkommer oplysninger under rubrikken for el-

	installationer og derfor afkrydses i resumeskemaet under "ingen bemærkninger" - hvilket kan misforståes på en sådan måde at der ikke er oplysninger/bemærkninger vedr. el-installationerne – uanset at der er bemærkninger under "generelle kommentarer". BB kunne istedet have valgt at skrive bemærkningerne til el-installationerne under rubrikken for el-installationer. I de tidligere tilstandsrapporter er anført følgende vedr. el – installationer i beboelsen : Rapport dat. xx.xx.2005 – K3, K1,K1 (OBH) Rapport dat. xx.xx.2006 _ K3,K1,K1 (OBH) Rapport dat. xx.xx.2008 _ ingen oplysning (xx) Rapport dat. xx.xx.2008_ oplysning under "generelle kommentarer". (xx) Det er min vurdering at BB`s beskrivelse af el-installationerne under de generelle kommentarer er korrekt og videregiver information til købere vedr. ufærdige el-installationer – ud fra en ren visuel vurdering – at der efterfølgende viser sig funktionsproblemer og ulovlige installationer kan ikke lastes BB. Samlet vurderes at der ikke er begået fejl af BB
Ad pkt. 2. Konklusion / fejl og forsømmelser VVS-installationer – defekte termostatventiler og en cirkulationspumpe	VVS-installationernes funktion er ikke omfattet af Huseftersynet. Evt. defekter i termostater og cirkulationspumper er ikke synlige. Sælger har oplyst, at de ikke er bekendt med defekte termostater / cirkulationspumper.

Ad pkt. 3. Konklusion / fejl og forsømmelser Manglende trin eller stige til skorstensfejer.	Der er ikke monteret trin på taget til skorstenen. Trin på taget til skorstenen - har til formål at skorstensfejeren lettere og sikrere kan rense skorsten/røgrør fra top af skorstenen. Manglende trin på taget til skorstenen er ikke et ulovligt forhold. Ejendommen (incl. skorstenen) er opført lovligt og der er ikke efterfølgende fremkommet krav fra myndighederne som kræver ændringer. Skorstenen kan fejes fra renselem som dog kan medføre sod/ extra rengøring. Evt. kan skorstensfejeren oplægge stiger på taget – hvilket dog ofte koster lidt extra.
Ad. pkt. 4 Konklusion / fejl og forsømmelser Stuegulvet buler kraftigt – det kan mærkes når man går over dette.	Gulvbelægningen i stuen er et svømmende laminatgulv. Det vurderes ud fra stuens størrelse at der er fjernet en skillevæg i stuen. Den underliggende konstruktion vurderes at være opbygget af gulvbjælker pålagt gulvbrædder samt med indskud, forskalling med rør og puds mod kælderen. Der ses stedvis mindre buler/rejsning i laminat ved samlinger i laminat. Årsagen kendes ikke med sikkerhed men kan være fremkommet p.g.a. overfladefugt/vand f.eks. fra gulvvask eller lign.. Endvidere kan ved betrædning fornemmes at gulvet ikke er helt plant. Det er oplyst at målinger med en 3 m retskede viser forskelle på 2-3 cm og at der er niveauforskelle i stuen på 6-7 cm. Endvidere bemærkes at evt. skævheder i gulve ofte ikke er synlige når ejendomme er møbleret – først når indbo fjernes vil skævheder være mere synlige. Det er min vurdering at de synlige forhold vedr. gulvet er et "mindre forhold" som kan ses af personer uden byggeteknisk fagviden og forholdet må anses for alm. i ejendomme

Ad pkt. 5 Konklusion / fejl og forsømmelser Havestuen – kraftig revne hele vejen rundt - gulvet sunket.	med tilsvarende alder. Endvidere vurderes at der er tale om forhold som har været tilstede i lang tid – den mindre ”forhøjelse” på gulvet vurderes opstået i forbindelse med fjernelse af en skillevæg med niveauforskelle til eks. gulve. Der ses ingen opfugtning eller revner i bygningsdele som indikerer udvikling i skævheder eller sætninger. Det vurderes at der ikke er begået fejl. I overgangen mellem randfundament og terrændækket ses forholdvis store revner hele vejen rundt. I tilstandrapporten pkt. B 6.1 er med karakteren K2 nævnt ”I betongulv i overgangen mellem terrændæk/randfundament er en forholdsvis kraftig revne. Note : Udbedring med flisemurer anbefales; evt. efterfølgende etablering af flexfuge. En omlægning af gulvet må overvejes. Forholdet er for korrekt beskrevet i tilstandsrapporten / der er ikke begået fejl.
Ad pkt.1-5 . Fejl og forsømmelser:	Se tekst ovenfor
Ad pkt.1-5 . Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at vurdere udgifter til udbedring uden supplerende undersøgelser Bemærk følgende : Der er tegnet en ejerskifteforsikring uden lovliggørelse med en selvrisiko på kr. 34000 Det er oplyst at forsikringen i xx delvist dækker el-installationerne i den udstrækning der er øget risiko for brand –eller personskade. Endvidere dækker forsikringen en nøjere undersøgelse af gulvet med henblik på at fastslå årsager til gulvets beskaffenhed.

	Det fremgår endvidere af skødet at at der er givet et afslag i kontantprisen på kr. 145000 til bl.a. at dække udbedring af fejl og mangler der er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad1. Forbedringer:	Evt. forbedringer kan først vurderes når omfang af udbedring er fastlagt.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Fotos vedlægges til orientering