

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	'1) A) Manglende rørisolering på loftet. '2) B) Manglende isolering "af" loftet. '3) C) Rumudluftning fra badeværelset er ikke ført op gennem tagdækningen. 1, 2 og 3 er lagt sammen. '4) D) Fugt i kældervæg. '5) E) Bruseniche i kælder er ikke ok. Ved skrivelse modtaget 3/3-2021 er det afklaret, at der ikke er tale om brusenichen i kælderetagen, men om gulvafløbet i vaskekælderrummet. Se bilag 110. '6) F) Garage / udhus: Tagplader med mange småhuller. '7) Ulovligt afløb i badeværelse. - UDGÅR. Er udbedret.
Klagers påstand:	Der er tale om en hastig overtagelse af ejendommen. Klagesagen begyndte med skrivelser bl.a. mellem ejendomsmægleren / håndværker / BS /anonymiseret Bilag 7. Punkt 1, 2 og 3 blev opdaget ved at: KK ønskede at få malet 1. salen og få loftspots indbygget. El-installatøren påtalte 1::0rholdene i loftrummet. Da der intet var bemærket i tilstandsrapporten, havde KK ikke besigtiget loftrummet tidligere.

	'4) D) Fugt i kældervæg; blev opdaget ved: KK så vandskaden ved overtagelsen, men troede der var tale om en gammel skade og kælderen lugtede da heller ikke dårligt (kældersurt). Ved førstkommende regnvejr løb der vand ind i kælderen og KK kontaktede sit forsikringsselskab, der besigtigede. KK rekvirerede en kloakmester, der forsøgsmæssigt førte det udenfor placerede tagnedløb direkte med udløb på terrænet. Det viste sig efterfølgende, at kloakken (recipienten) var tilstoppet.
	Punkt 5) E) Bruseniche i kælder er ikke ok. Forsikringsselskabets taksator påpegede endvidere, at brusenichen i kælderen var ulovlig. Dette er ikke korrekt. Ved skrivelse af 3/3-2021 er det klarlagt at klagen omhandler ulovligt gulvafløb i vaskekælderrummet. Se bilag 10.
	'6) F) Garage / udhus: Tagplader med mange småhuller. Dette påtaltes også af forsikringsselskabets taksator. På grund af de manglende oplysninger i tilstandsrapporten har KK ikke kunnet forhandle købsprisen. KK prøver at forhandle med BS, som ikke reflekterede. Der var ikke muligt for KK at sende de ønskede fotografier til Disciplinær og klagenævnet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Se Bilag 7, sidste side.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. + 14°C og tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad

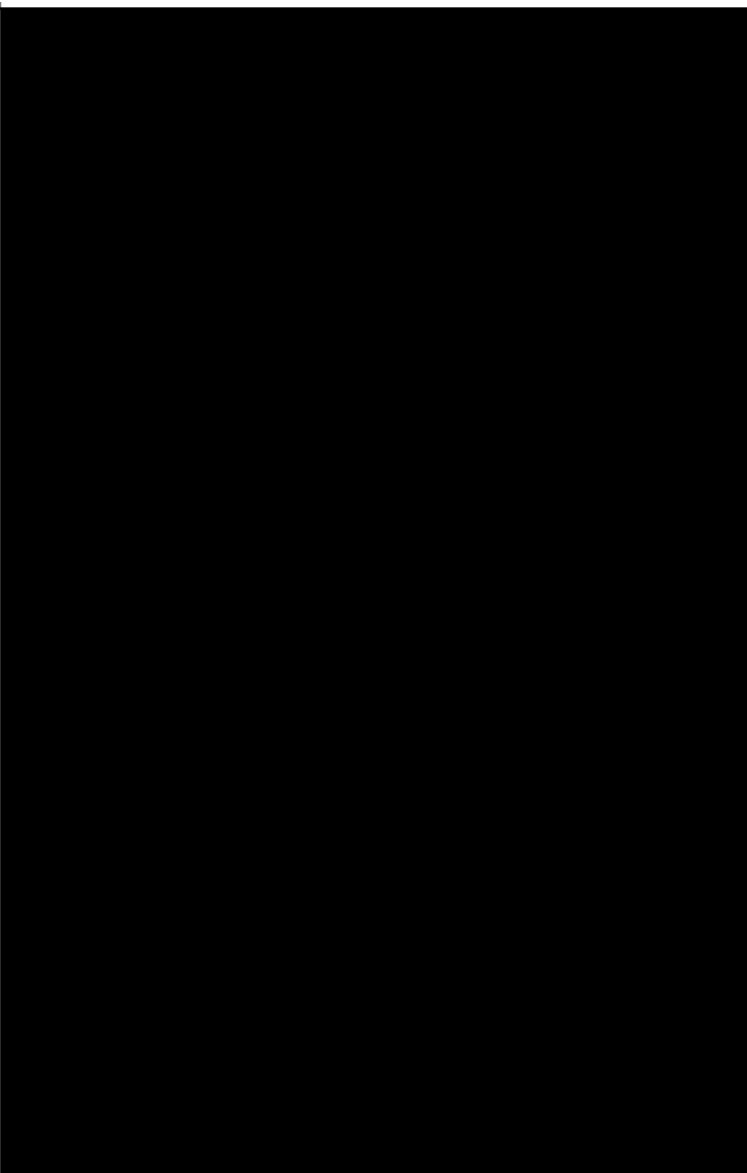
'1) A) Manglende rørisolering på loftet.

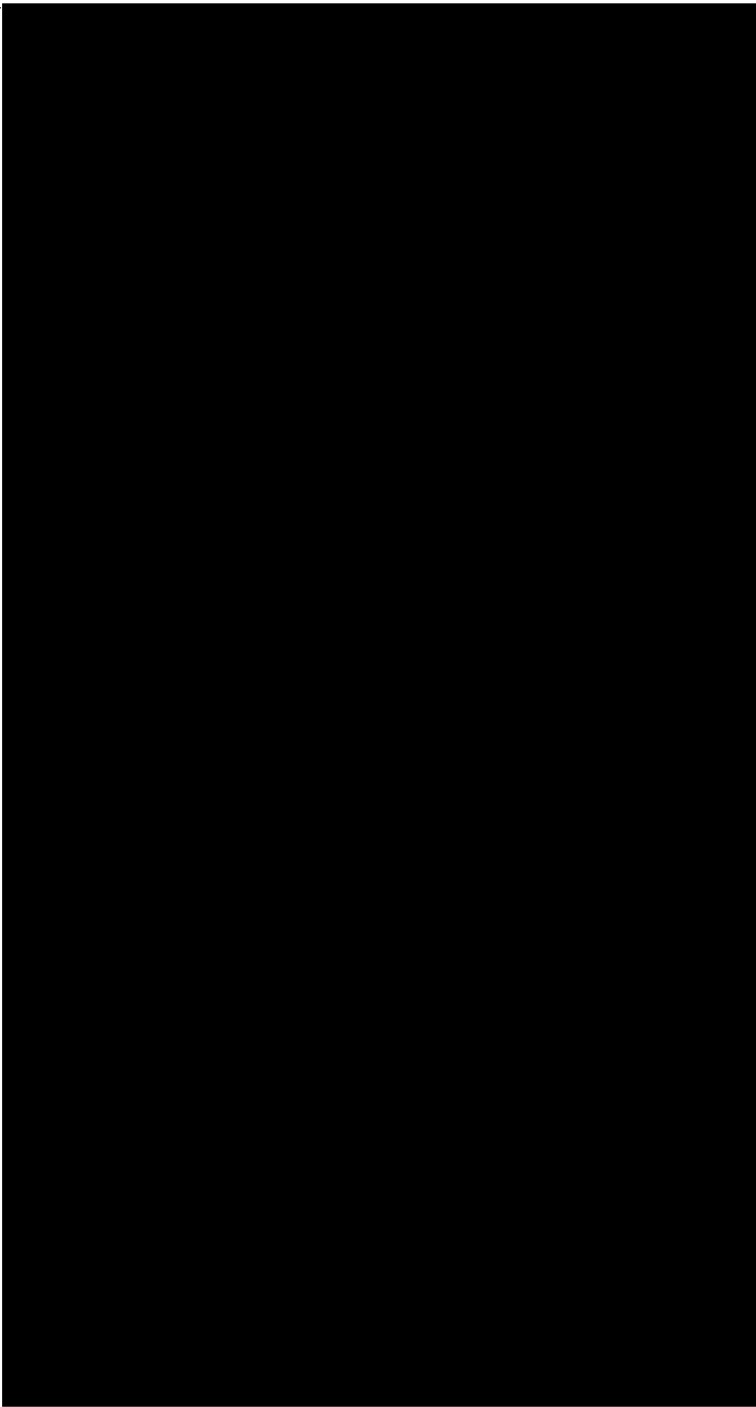
'2) B) Manglende isolering "af" loftet.

'3) C) Rumudluftning fra badeværelset er ikke ført op gennem tagdækningen.

1, 2 og 3 er lagt sammen.

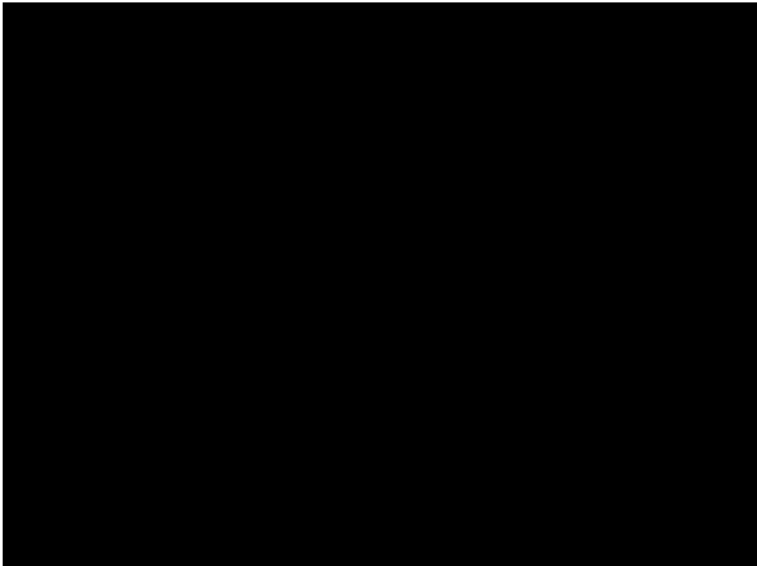
Fra loftlemmen og med lygte konstateredes 3 store bunker isoleringsbatts, den uisolerede rørinstallation samt det nu udførte rumluftafkast.

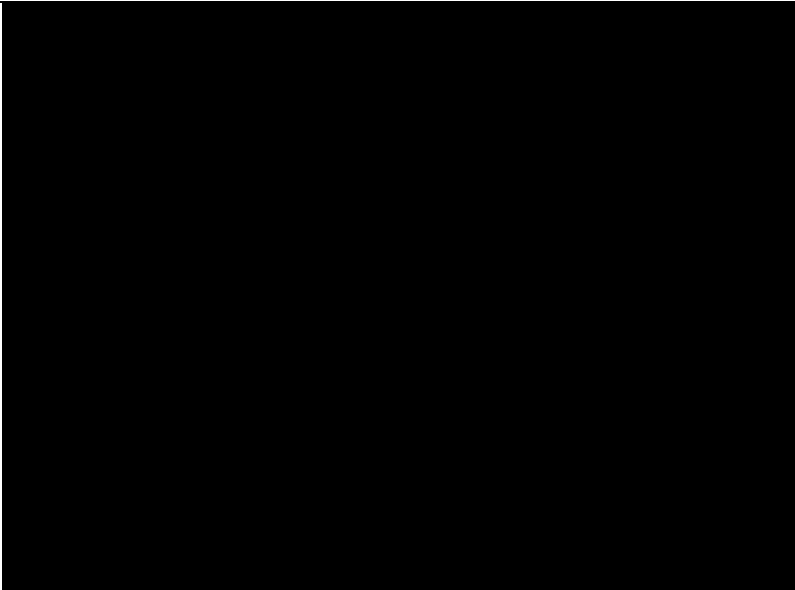


	
Ad 1. Konklusion:	Forholdene kunne nemt ses ved at stikke hovedet og kameraet op ad loftlemmen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har begået fejl og forsømmelser. Beskrivelse: I loftrummet over hanebåndet ses rodet og dårligt liggende isolering, Karakter: K1. Beskrivelse: Mangelfuld teknisk isolering (rørisolering). Note: Forholdet giver risiko for frostskaade. Karakter: K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har afholdt udgift til etablering af rumaftræk. Kr. 4.500. Håndværkertilbuddet i forbindelse med isoleringsarbejder skønnes rimeligt. Kr. 10.437,50.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad '4) D) Fugt i kældenæg.	Der er en stor fugtskjold på kældenæggen, men der kunne på nuværende tidspunkt ikke måles forhøjet fugt. KK oplyste, at der efter afløbet fra tagnedløbet er renset ikke længere, løber vand ind ad væggen når det regner.  Vandskjolder mv. set indefra.

	 Udefra ses et tagnedløb og den højtliggende repos.
Ad 4. Konklusion:	Fugttegnene er større end sædvanlig for tilsvarende kældre. Årsagen til opfugtningen / vandskaden skyldes, med al sandsynlighed, dårligt afløb fra tagnedløbet og dårlig afvanding af reposen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: I vaskekælderrummets nord-øst-lige hjørne er der kraftige fugtskjolder på væg og nogle på gulvet. Note: Skjolderne er kraftigere end sædvanligt for lignende kældre og skyldes sandsynligvis ikke fungerende afløbsforhold. Karakter: K2.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har afholdt udgift til kloakmester. Undersøgelse og rensning. Kr. 3.073,77 Indvendig afrensning og malerbehandling med egnet materialer. Kr. 2.500.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedringer

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad'5) E) Punktet er ændret til: Ulovligt gulvafløb i vaskekælderrummet.	Gulvafløbet er tilsyneladende udført sammen med huset i år 1938. Det skønnes, at gulvet senere er pålagt klinker, udført tilløb fra 2 standrør og istøbt ny karm. Mellem gulvafløbets skål og karm er der betonkant.
Ad 5. Konklusion:	Gulvafløbet er ikke udført efter gældende regler. 
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: I vaskekælderrummet er gulvafløbet med betonkant mellem skål og karm. De indførte afløb fra 2 standrør er ikke udført efter foreskrifter. Note: Skadesrisiko er meget lille grænsende til ingen. Karakter: K1.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nyt gulvafløb med korrekt tilløb. Kr. 6.000.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 6) F) Garage/ udhus: Tagplader med mange småhuller.

Tagdækningen er udført med trapezplader af galvaniseret stål. Der er mange småhuller i de opadvandende bølger.



Defekterne var kun synlige indefra.

Ad 6. Konklusion:

De anvendte stålplader anvendes sædvanligvis som del af etagedæk og der er sandsynligvis tale om genbrug.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Tagdækningspladerne har mange småhuller i de opadvandende bølger. Note: Hullerne forårsager kun meget lille, eller ingen, risiko for følgeskader. Karakter: K1.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning til pandeplader. Kr. 12.000.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7) Ulovligt afløb i badeværelse.	Er udbedret via KK og udgår.
Ad 7. Konklusion:	Punktet udgår.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Punktet udgår.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Punktet udgår.
Ad 7. Forbedringer:	Punktet udgår.