

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10132

Besigtigelse d.	27. januar 2011 kl. 10.00
-----------------	---------------------------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er et hul på 15 x 15 cm på det flade tag og taget har hældning den forkerte vej. 2. Tagnedløb er ikke ført til afløb. 3. Der mangler aftræksventiler i badeværelse. 4. Diverse mangler ved VVS-forhold i hele huset. a. Varmeforzinkede stålrør er forbundet efter kobber. b. Varmeforsyningsrør er ikke isoleret. c. Varmemåler er ikke lovligt monteret. d. Der mangler varmestyring til alle rum. e. Sikringsventil er ikke ført til afløb. f. Pex-rør i de forskellige rum er ikke isolerede og er visse steder monteret på radiatorer. g. Der er ikke tilbageløbsventil på vandtilfyldning til akvarium. h. Aquastop til opvaskemaskine er ikke monteret rigtigt. i. Gulvrist i badeværelset er forskudt i forhold til afløbsskål.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let frost, solskin.
Øvrige forhold:	Klager oplyste, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Klagers påstand: Efter indflytning er der konstateret væsentlige mangler ved ejendommen, der umiddelbart er synlige uden brug af værktøj, men som ikke er anført som skade i

	tilstandsrapporten eller anført som forhold, der giver nærliggende risiko for skade på bygninger eller er forhold, der kan udvikle sig til skader. Den bygningssagkyndiges forklaring: Besigtigelsen var berammet. Efter anmodning fra den bygningssagkyndige blev besigtigelsen flyttet 2 dage. Den bygningssagkyndige mødte ikke op.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Der er et hul på 15 x 15 cm på det flade tag og taget har hældning den forkerte vej.
Ad. 1: Klagers påstand:	Der er ikke kun sødannelser, men et tag, der er udført med fejl hældning, samt et hul på 15 x 15 cm, som jeg har fået lukket. Så der ikke skete flere skader på taget, indtil der var fundet en løsning med den bygningssagkyndige.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Hul i tag: Jf. fotos, som klager har medsendt klageskemaet, fremgår, at der er et hul i taget i det ene hjørne. På besigtigelsestidspunktet er hullet repareret, foto 2. Manglende fald: Der henstår flere vandsamlinger på taget, som dels skyldes manglende faldopbygning samt flere reparationer af tagpappen.
Ad 1. Konklusion:	Hul i taget er udbedret. Manglende faldopbygning fremgår af tilstandsrapporten pkt. 8.2.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Faldopbygning: Der er således ikke begået fejl eller forsømmelser, da det fremgår af tilstandsrapporten, at der er sødannelser. Hul i taget: Det er ikke muligt at kontrollere omfanget af hullet i tagpappen, idet dette er blevet repareret.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Såfremt hullet har været der, som det fremgår af klages foto, vil udbedring udgøre kr. 1.600.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Tagnedløb er ikke ført til afløb.
Ad. 2: Klagers påstand:	Tagnedløb skal føres til afløb, enten til kloakanlægget eller til nedsivningsanlæg.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Tagnedløb mod sydøst har klager ført til afløb, foto 3. Tagnedløb mod nordøst er afsluttet med et skydestykke, som er ført ned til terræn. Tagnedløb mod nord, foto 4, er ført ned til en firkantet betonkumme.
Ad 2. Konklusion:	Det fremgår af tilstandsrapporten, at nedløb er udledt på terræn ved bagside/vestfacade. Øvrige tagnedløb (2 stk.) er ligeledes udledt på terræn uden afløb.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have anført, at alle tagnedløb ikke er ført til afløb.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Nedgravning af 1 stk. faskine samt fremføring af de 2 nedløb hertil via 110 mm PVC-ledning vurderes at udgøre kr. 9.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes, at forbedring udgør ca. 50%, idet en faskine skal vedligeholdes/oprenses ca. hvert 15-20. år.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 3:	Der mangler aftræksventiler i badeværelse.
Ad. 3: Klagers påstand:	Der er ikke monteret aftræk fra badeværelse iht. bygningsreglementet. Begge badeværelser er nye.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Boligen er blevet total ombygget i 2007 samt der er blevet udført til tilbygning mod vest hvor det ene badeværelse er beliggende. Der er ikke monteret aftræksventiler fra de 2 badeværelser.
Ad 3. Konklusion:	Iht. gældende regler skal der være aftræk fra badeværelser.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at anføre i rapporten, at der mangler aftræk fra badeværelser.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af 2 stk. aftræksventiler ført op over tag med hætte og indvendig klapventil udgør kr. 3.750.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4:	Diverse mangler ved VVS-forhold i hele huset. a. Varmeforzinkede stålrør er forbundet efter kobber. b. Varmeforsyningsrør er ikke isoleret. c. Varmemåler er ikke lovligt monteret. d. Der mangler varmestyring til alle rum. e. Sikringsventil er ikke ført til afløb. f. Pex-rør i de forskellige rum er ikke isolerede og er visse steder monteret på radiatorer. g. Der er ikke tilbageløbsventil på vandtilfyldning til akvarium. h. Aquastop til opvaskemaskine er ikke monteret rigtigt. i. Gulvrist i badeværelset er forskudt i forhold til afløbsskål.
Ad. 4: Klagers påstand:	Min VVS-mand har gennemgået huset og fundet store fejl og mangler samt håndværk, der er udført ulovligt. (Hans holdning var, at dette ikke kunne være udført af en uddannet VVS-installatør). Der har ingen dialog været mellem sælger og min VVS-installatør. Gulvafløb, pkt. 9.4: Det har ikke noget med en tættere flade at gøre, men at den ikke er monteret efter reglerne, det vil sige midt i hullet.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	- a. Der er anvendt varmemeforzinket stål som filling de fleste steder ved fordelerrangement, foto 5 og 6. - b. Vand- og varmerør fra fordelerboks og op til 1. sal er ikke isoleret, foto 7 og 8.

	c. Varmemåler er ikke fastgjort, foto 9. d. Der er ikke monteret rumtermostater i rum med gulvafløb. e. Afløb fra sikkerhedsventil ved VVB er ikke ført til afløb, foto 10 og 11. f. I værelse er tilgang til radiator udført med PEX-rør, foto 12. g. Der er ikke monteret tilbageløbsventil på vandtilfyldning til akvarium, foto 13. h. Aquastop skal være monteret lodret for at kunne fungere. i. Gulvafløbsskålen er ikke centreret over afløbet, foto 14.
Ad 4. Konklusion:	a. Der må aldrig bruges varmemeforzinket stål samlet med rødgodsfillings og lignende i samme installation. b. Vand- og varmerør er ikke isoleret. Idet rørene er beliggende indenfor klimaskærmen, er det ikke et krav, at forholdet skal anføres. c. Varmemåleren er fjernvarmeværkets ejendom og derfor normalt, at det er værket, der tilslutter denne. d. Det er ikke muligt at styre temperaturen i de enkelte rum, hvor der er gulvvarme. Jf. DS 469 skal det være muligt at regulere temperaturen i de enkelte rum.

	e. Der er ikke monteret slange fra sikkerhedsventil til afløbsrør. f. PEX-rør skal være beskyttet med forerør. g. Der er risiko for, at der suges vand fra akvariet og ud i drikkevandssystemet. Forholdet vedrører ejendommens VVS-funktion og skal derfor ikke medtages. h. Aquastop skal være monteret lodret for at fungere. Forholdet vedrører ejendommens VVS-funktion og skal derfor ikke medtages. i. Gulvafløbsristen er ikke centreret over afløbsskålen, hvorved der er risiko for skade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	a. Den bygningssagkyndige burde have bemærket, at der er en sammenblanding af rødgods og varmtforzinket stål. b. Manglende isolering af vand- og varmeslanger beliggende indenfor husets klimaskærm vedrører ejendommens drift. c. Varmemåleren er fjernvarmeværkets ejendom, hvorfor den ikke skal medtages i tilstandsrapporten. d. Manglende rumtermostater henhører under ejendommens driftsfunktion. e. Den bygningssagkyndige burde have anført den manglende slange.

	f. Den bygningssagkyndige burde have bemærket den manglende beskyttelse af PEX-rør i værelset. g. Manglende tilbageløbsventil henhører under ejendommens driftsfunktion. h. At aquastop ikke er monteret lodret vurderes at henhører under ejendommens driftsfunktion. i. Den bygningssagkyndige burde have bemærket, at riste og afløbsskål ikke er beliggende over hinanden. Den store afstand imellem rist og skål er dog bemærket under pkt. 9.4.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af pos. a, e, f, og i udgør kr. 14.000.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.