

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. El-installation
2. VVS-installation
3. Fugt i ydervægge.
4. Understrygning/skorsten
- 5.
- 6.
- 7.

Klagers påstand:

I forbindelse med håndværkerbesøg kort tid efter indflytningen har disse påpeget væsentlige mangler ved el- og vvs-installationer. Der er endvidere konstateret betydelige mangler ved mørtelunderstrygning, skorsten samt fugt i ydervægge.

På denne baggrund er klagers tillid til den foreliggende tilstandsrapport blevet betydelig svækket. Derfor ønskes klagepunkterne nærmere vurderet.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Indklagede/B.B. afviser klagen og påpeger bla. at huset er fra 19xx og at eftersynet er foretaget under hensyntagen hertil. Det er endvidere fremført, at huseftersynet er baseret på en visuel besigtigelse og at funktion af el- og vvs ikke er omfattet af eftersynet.

Det bemærkedes endvidere, at tagbelægning og skorsten havde fået en alvorlig bemærkning i TP. Mente generelt, at indholdet i tilstandsrapporten var dækkende for huset under hensyntagen til alder og bygningstype. Henviste i øvrigt til sin skrivelse af xx.xx. 2004.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Fugtigt/regn, næsten stille, ca. 5°.

Øvrige forhold:

Indklagede B.B. oplyste, at der iflg. notat fra eftersynet d. xx.xx.2004 var ca. 150 mm mineraluldsisolering på hanebåndsloft.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. El-installation

Ved udv. og indv. besigtigelse af ejendommen incl. carport kunne der flere steder registreres væsentlige og betydelige ulovligheder ved el-installationen.

Over væghængte overskabe i køkken, bag udtrækskuffe nederst i højskab, gennem ydervæg ved østvendt terrasse, i kælder gennem kælderydervæg til udv. terræn og på bagsiden af ydervægge i carport og på loft til udv. væghængte lamper var el-installationen udført af "bløde" ledninger, der ikke er egnet til formålet. Flere samlinger var udført med synlige/ubeskyttede kronmuffer.

På hanebåndsloft konstateredes ældre såvel som nyere el-installationer. Ældre installation var udført af stofledninger i stålrør. Nyere installation var udført af installationsledninger i 7/8" pvc-rør. Som det fremgår af vedhæftet billedserie var installationen ikke forskriftsmæssig fastgjort, og beskyttet, bla. mod kondens p.g.a. manglende mineraluldsisolering. Enkelte samledåser var delvis defekte.

Ældre gruppetaflearrangement var monteret med HFI-relæ.

Forud for besigtigelsen havde klager flere steder demonteret dæksler over lampeudtag i loft. Her kunne ses en blanding af gamle såvel som nyere installationsledninger i gamle dåser, hvoraf nogle var af træ.

Ad 1. Konklusion:

Med baggrund i ovennævnte registrering fremstod den synlige/tilgængelig del af el-installationen som en blanding af nye og gamle installationer. Gamle installationer formodes at være fra 19xx, medens dato for nyere installationer ikke kendes. Det antages imidlertid, at disse er udført løbende over nogle år i forrige ejeres tid.

Set under ét bærer nyere del el-installationsarbejdet præg af ikke at være udført af aut. Installatør.

Henset til, at store dele af nyere/tilgængelig installation ikke er lovlig, kan det ikke udelukkes, at dele af utilgængelig/skjult installation kan være behæftet med tilsvarende fejl og mangler.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er skønsmandens opfattelse, at den nu konstaterede tilstand af el-installationen var synlig og dermed konstaterbar på besigtigelsestidspunktet den xx.xx.2003, hvorfor den bygningssagkyndige burde have opdaget forholdet, som burde have været karakteriseret med karakteren UN.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter Da omfanget af el-installationens tilstand ikke kendes fuldt ud anbefales det, at den undersøges nærmere af aut. el-installatør med henblik på lovliggørelse.

Ad 1. Forbedringer Ca. 60%.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: Ingen.

Ad 1. Eventuelt Intet.

----- 0 -----

2. VVS-installation

Dele af nyere vandinstallation i kælder var udført af plast efter rør-i-rør-princippet. Installationen var udført meget sjusket og var ikke forskriftsmæssig fastgjort med egnede rørbæringer. Kobberrørsforbindelser under håndvask i stueetagen var meget klemte og bevirkede reduceret vandtryk i blandingsbatteri.

Gulvafløb i bruseniche i stueetagen var meget forsænket i forhold til overkant flisegulvbelægning. Skålen/risten er ikke af egnet type. Risiko for utæthed.

50 mm PVC-afløb fra køkkenvask var trukket vandret under kælderdek og tilkoblet støbejernsfaldstamme i kældergang. Afløbsinstallationen er ikke udført med forskriftsmæssig fald. Der kunne endvidere registreres tendens til bagfald og lunger. Kan bevirke tilstopning.

Jfr. klagers oplysninger var der mistanke om utæthed ved afløbsinstallation i kælder, hvor lodret støbejernsfaldstamme er ført ud gennem kælderydervæg (ca. 60 cm over kældergulv) og udv. i terræn formodentlig tilkoblet udv. afløbsinstallation. Iflg. klagers påstand har der kunnet registreres udsivning af kloakvand nederst i trappeskakt, når badeværelset er i brug. Ved afprøvning kunne dette ikke konstateres.

2. Konklusion:

Store dele af VVS-installationen består, som den øvrige del af huset, af gamle såvel som nyere installationer. Nyere vandinstallation i kælder er udført meget sjusket og er ikke forskriftsmæssig fastgjort med egnede bæringer. Bortset fra mistanke om utæthed ved udv. afløbsinstallation ved trappeskakt, som ved eftersynet ikke lod sig dokumentere, vurderes installationen under et at være funktionsdygtig.

2. Fejl og forsømmelser:

Jfr. vejledning for bygningssagkyndige side 35 er VVS-installationer udført af specialister (autoriserede håndværkere), hvis arbejde falder uden for den

almindelige bygningssagkyndiges viden og muligheder. Eftersynet omfatter således ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationer, herunder om der er tilfredsstillende vandtryk, samt om afløbsforholdene virker. Det er derfor skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl el. forsømmelser f.s.a. dette klagepunkt.

Den perfekte tilstandsrapport ville imidlertid i det mindste have indeholdt oplysninger om den sjuskede vandinstallation i kælder samt om det uegnede gulvafløb og en generel vurdering af, om installationen er udført af ikke-autoriserede personer. Sælgers oplysninger herom, har imidlertid været en ringe hjælp for den bygningssagkyndige.

2. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms

Forskriftsmæssig fastgørelse og opretning af vandrørsinstallation i kælder, etablering af korrekt fald på afløb fra køkkenvask, ommontering af kobberrørsforbindelse til håndvask, st. samt udskiftning af gulvafløb i bruseniche skønnes at kunne udføres for kr. 12.000,00.

2. Heraf forbedring:

Kr. 6000,00.

2. Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.

2. Eventuelt:

Evt. utæthed ved udv. afløbsinstallation ved trappeskakt er ikke indeholdt i ovennævnte udbedringsoverslag. Stillingtagen hertil kræver nærmere undersøgelser af autoriseret kloakmester.

----- 0 -----

3. Fugt i ydervægge.

Primært i sydgavl kunne partielt konstateres mørke fugtaf tegn og områder med letter pudsafskalninger samt løst/hult vægpuds. Endvidere forekom i mindre omfang opfugtning af, hult/løst samt tegn på tidligere reparation vægpuds nederst ved forhøjet terrasse mod syd/øst.

3. Konklusion.

Der er ikke gjort bemærkninger hertil i tilstandsrapporten, hverken i sælgers oplysninger el. af den bygningssagkyndige.

Indklagede/B.B. mente ikke at forholdet var synlig el. konstaterbar på besigtigelsestidspunktet.

Tilstedeværelsen af fugt i ydervæggen i sydgavl kan have flere årsager. For det første kan der være tale om forkert vægbehandling. Dernæst kan damptryk fra badeværelset være en medvirkende årsag. Manglende fugtisolering i

murværket kan ligeledes have indvirkning. Nederst langs terrasse ved syd/østfacade er højt terræn (manglende sokkelfrihøjde) en nærliggende årsag.

3. Fejl og forsømmelser:

Henset til den bygningssagkyndiges oplysninger er det usikkert om fugten var tilstede/synlig på besigtigelsestidspunktet d. xx.xx..2003.

Den manglende sokkelfrihøjde (højt terræn) langs terrasse burde imidlertid have været bemærket som en alvorlig fejl med K2 i TP.

3. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.

Afhugning af løst vægpuds i sydgavl og østfacade samt efterfølgende udbedring med puds og maling samt etablering af dræn el. anden sikring langs østfacade ved terrasse skønnes at kunne udføres for ca. kr. 20.000,00.

3. Heraf forbedring:

Kr. 10.000,00.

3. Forligsdrøftelser:

Ingen.

3. Eventuelt:

Intet.

----- 0 -----

4. Understrygning/skorsten.

Tagdækningen består af ældre vingetegl med mørtelunderstrygning. Er formentlig fra husets opførelse i 19xx. Set udefra ser tagdækningen generelt ud til at være i god stand.

Ved besigtigelse af den synlige del af tagdækningen indefra (hanebåndsloftet) var der flere tegn på mangler og defekter ved mørtelunderstrygningen. Nogle steder var der tegn på sporadiske utætheder. Lægter og spær samt udveksling omkring skorsten bar i nogen grad præg af alder og havde mørke aftegn. Der blev ikke konstateret egentlig råd. Der var således ingen tegn på længerevarende utætheder.

I muret skorstenspipe var der udv. omfattende tegn på udfaldne murværksfuger. Indv. var renselem meget nedbrudt og utæt. Der forekom endvidere revner i muret skorsten i tagrum samt betydelige tegn på løbesod. Se billedserie!

4. Konklusion:

Ovenstående forhold er i tilstandsrapporten omtalt med karakteren K1 – uden nærmere noteforklaring.

Henset til tegltagdækningens generelt gode tilstand og alder (67 år) kan karakteren k1 forsvares, men burde have været suppleret med en fyldig og retvisende noteforklaring om nødvendigheden af omfattende og fremtidig vedligeholdelse og reparation af mørtelunderstrygningen samt advarsel om snarlig fremtidig udskiftning.

Skorstens generelt dårlige tilstand, der indebærer latent risiko for utæthed, burde have været karakteriseret med K3.

4. Fejl og forsømmelser:

Det er skønsmandens opfattelse af mørtelunderstrygningens tilstand er fejlagtigt beskrevet. Der mangler især forklarende/advarende notetekstforklaring. Skorstenens dårlige tilstand er forkert karakteriseret.

4. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms:

Udbedring af den synlige/tilgængelige del af mørtelunderstrygningen samt tætning og reparation af skorstenpipe herunder isætning af ny renselem skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,00.

4. Heraf forbedring:

Kr. 18.000,00 incl. moms.

4. Evt. Forligsdrøftelser:

Ingen.

4. Eventuelt:

Intet.