

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 1:

(Generel forkert/ulovlig el-installation)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en 1 plans ejendom med ikke udnyttet tagetage opført i 18xx med ca. 45 graders taghældning (betontagsten oplagt for ca. 3 år siden) på langfacader af murværk på syldsten; -se foto nr. 1 (bygning A) & foto nr. 2 (bygning B). Der er ikke kælder.

Foto nr. 3 og 4 viser el-udtag i lofter (loftrosetter) efter nedtagning af lamper. Der er tale om en helt klar ulovlig installation da loftsdåse ikke er flyttet med ned, da loftet blev sænket. Dog kan på foto 4 ses monteret kraftig ophængningskrog.

På foto nr. 5 ses manglende montage af trykplade ved stikkontakt i stue.

På foto nr. 6 ses uskøn fremføring af ledning til bordlampe.

I badeværelse er i loftet indbygget diverse spots, og i tagrum ses på foto nr. 7 placeringen af transformer herfor.

Over erhvervsdelen (bygning B) ses ophængte installationskabler tillige med uafdækket samledåse.

Foto nr. 9 viser tidligere udvendig bassin med oprindeligt springvand (er ændret til blomsterbed af KK). Den for springvandet tidligere anvendte el-installation er bibeholdt og viser anvendelse af stikdåser og lignende der kun er beregnet for indvendigt brug.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en ret så uprofessionel/forkert udførelse af el-installationen.

I TR er intet beskrevet om el-installationer.

Skønsmanden tager ikke stilling de de udfyldte sælgeroplysninger.

Fejl og forsømmelser :

ad. foto nr. 3 & 4 (loftinst.):

Da der ved BB's gennemgang var ophængt lamper i loftsrosetter, har det ikke været muligt at afklare ulovligheder/fejl herved.

ad. foto nr. 5 (manglende trykplade):

Manglende tryk anses for være at en kosmetisk fejl. Der ses ej heller risiko for personskaade.

ad. foto nr. 6 (blød ledningsføring):

Dette er ikke en byggeteknisk skade/fejl;- derimod en ikke kosmetisk Tilfredsstillende udførelse.

ad. foto nr. 7 (transformer på loft):

Dette er ikke udført iht. regulativ herfor og derfor ulovlig. BB burde have bemærket dette og angive karakteren K3.

ad. foto nr. 8 (løse kabler på loft):

Installationskablerne er ikke ophængt/aflastet korrekt. BB burde have beskrevet dette samt den uafdækkede samledåse, og angivet karakteren K2.

ad. foto nr. 9 (udvendig inst.):

Da installationsmateriel beregnet for indvendig brug ikke må anvendes udendørs, burde BB have bemærket dette, og angive karakteren K3.

Det skal medgives at dette har været endog meget synligt – også for lægmand – ligesom KK efterfølgende af andre årsager har nedlagt springvandet.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

ad. foto nr. 7: Flytning/korrekt installation af transformer.

ad. foto nr. 8: Korrekt fastgørelse af kabler/samledåse.

ad. foto nr. 9: Lovliggørelse (nyt installationsmateriel).

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 15.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 2.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 2:
(Generel forkert/ulovlig
VVS-installation.)

Der kunne konstateres følgende:

Bygning A: Ved installationernes synlige dele kunne konstateres enkelte uhensigtsmæssige forhold.

Under varmtvandsbeholder i bryggers kunne konstateres galvaniske rør sammenbygget med kobberør (= risiko for tæring) – se foto nr. 10 - ligesom overløb fra sikkerhedsventil ikke ses ført til afløb.

I hjørner i rum med gulvvarme kunne ses nedføring af varmerør fra loft med synlige samlinger (fra kobber/stålrør til PEX-rør).

Enkelte radiatorer mangler følere.

I tagrum (uden gangbro) ses udlagt ca. 20 cm løs Rockwool-granulat – se foto nr. 11 – og ved partiel fjernelse af dette kunne konstateres, at varmerør (kobber) havde generel uhensigtsmæssig fremføring ligesom disse rør ses fastgjort til bjælker med søm bøjet ”ind over” – se foto nr. 12.

I stort spisekammer ses gammelt afløbsrør over gulv som er afproppet med plasticpose.

Bygning B:

Den foreviste el-vandvarmer sås indbygget i skab over køkkenbord og videre forløb af rørføring kunne ikke besigtiges.

Diverse installationsforsyning til bad mv. ses udført som skjult installation, og kunne derfor ikke besigtiges.

På baggrund af rørforløb i badeværelse må det kunne antages at der forefindes skjulte ulovlige rørsamlinger i væg.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en ikke optimal udførelse af VVS-installationer. Der ses en blanding af direkte forkerte installationer og kosmetisk uskønne installationer.

Da TR ikke omfatter vurdering af skjulte installationer ligesom funktion af el- og VVS-installationer er undtaget, skal dette ikke nærmere beskrives

Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt der er tale om en autoriseret udførelse, vil en inddragelse af denne autorisation være realistisk.

Der tages således ikke stilling til sælgeroplysningernes sandhedsværdi.

Den af fremmed konsulent udarbejdede vurdering af gulvvarmeinstallation medtages ikke, da der er tale om beskrivelse af funktion/skjult konstruktion.

I TR er intet beskrevet om VVS-installationer.

Fejl og forsømmelser :

Bygning A:

Det er skønsmandens opfattelse,

- at sammenbygningen af galvaniske rør med kobberør ved varmtvands- beholder, samt manglende tilslutning af overløb til afløb burde være beskrevet i TR med karakteren K2.

- at manglende følere på enkelte radiatorer burde være beskrevet i TR med karakteren K1,

- at forkert afproppet afløbsrør i spisekammer burde være angivet i TR med karakteren K1

Bygning B:

Det er skønsmandens opfattelse,

- at kommentar om VVS- installationernes mulige uhensigtsmæssige forløb i badeværelse burde været medtaget; - alternativt med karakteren UN.

Økonomisk overslag**incl. moms: :**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

Bygning A:

1. Udskiftning af jernrør ved varmtvandsbeholder til kobberør samt installation for tilslutning af overløb til afløb.....kr. 6.000
2. Montering af manglende radiatorfølere.....kr. 4.000
3. Korrekt afpropning af afløbsrør.....kr. 600

Bygning B:

Omlavning af vandinstallation.....kr. 25.000

I alt kr. 35.600

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 6.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 3:
*(Tag/øverste del af mur
på erhvervsdel)*

Der kunne konstateres følgende:

Ved østgavl mod vej på bygning B sås ingen tegn på revnedannelse – se foto nr. 13. I bagvedliggende tagrum sås kraftig revnedannelse i bagmur – se foto nr. 14.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet det ovenfor nævnte forhold i TR.

Det anses i denne forbindelse ikke at være dækkende, at der pkt. B – 3.1 er nævnt følgende: *Der er områder med lidt revnedannelse i murværk.* Forholdet burde være beskrevet i TR med karakteren K2.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 3 omfatter følgende:

1. Partiel udbedring af bagmur

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 5.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 1.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 4: *Der kunne konstateres følgende:*
(Revner ved erhvervsdel/ På nordside af erhvervsdel sås enkelte revnedannelser over stik ved vinduer.
garage)

Konklusion: Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser : Det er skønsmandens opfattelse, at BB i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR.

**Økonomisk overslag
incl. moms:** Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 4 omfatter følgende:

1. Partiel udbedring af revnedannelser.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 4.000

Heraf forbedringer : Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 2.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 5:

(Karnap på erhvervsdel)

Der kunne konstateres følgende:

På bygning B's sydfacade ses udført karnap – se foto nr. 16 -, hvorover der konstateredes revnedannelse i murværk – se foto nr. 17.

Karnap er sandsynligvis fastgjort foroven samt understøttet forneden. Den statiske konstruktion/fastgørelse kan ikke besigtiges.

Konklusion:

Skønsmanden kan ikke afklare om forholdet kan anses for at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Skønsmanden kan heller afgøre om den pågældende revnedannelse muligvis er opstået ifm. udførelsen af karnappen.

Fejl og forsømmelser :

A. Såfremt revnedannelsen ikke var tilstede ved BB's gennemgang kan der ikke ses at være fejl eller forsømmelser.

B. Såfremt revnedannelsen var tilstede ved BB's gennemgang burde dette have været beskrevet med karakteren K2.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 5-B omfatter følgende:

1. Partiel udbedring af murværk;- eventuel forstærkning af karnapfastgørelse.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 8.500

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 1.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 6:
(Tagkonstruktion på
hovedhus)

Der kunne konstateres følgende:

I tagrum i bygning A ses spærkonstruktion udført af ca. 100 x 100 mm spær med en centerafstand på ca. 60 cm – se foto nr. 18.

Som det fremgår af foto nr. 20 er der ved valme en lidt større spærafstand, men her er i tillæg valgt en ås/lægtekonstruktion, som skønsmanden anser for at være tilstrækkelig.

Konklusion:

Denne tagkonstruktion vurderes at være fuldt tilstrækkelig som underlag for en tagbeklædning af betontagsten.

Fejl og forsømmelser :

Der gives ikke anledning til bemærkninger.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Intet

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr.

0

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 7:
(Sydgavl på hovedhus).

Der kunne konstateres følgende:

Ved sydgavl på bygning A ses større områder med begyndende defekte tegloverflader/mørtelfuger – se foto nr. 19.

I tagrum bag ved gavl ses fremskredent tegn på begyndende nedbrydning af såvel træværk (rem) som murværk – se foto nr. 20.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Sydgavlens udvendige fremtoning anses ikke at være anderledes end det måtte kunne forventes ved en ejendom fra 18xx.

Fejl og forsømmelser :

BB har i TR angivet karakteren K2 for sydgavlens udvendige beskaffenhed, og det anses af skønsmanden for at være retvisende.

Der er i TR ikke beskrevet noget om den begyndende nedbrydning i bagvedliggende tagrum, og dette anses for at være en fejl. Dette burde være beskrevet med karakteren K2.

Det bemærkes, at 2 vinduer i denne gavl er beskrevet med karakteren K2.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 7 omfatter følgende:

Udbedring/partiel ommuring af gavls bagmur samt udskiftning af rem.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 12.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 6.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5025

Klagepunkt nr. 8: *Der kunne konstateres følgende:*
(Revnedannelser i facader på hovedhus) Enkelte steder kunne ved bygning A konstateres mindre revnedannelser i facader – se f.eks. foto nr. 21.

Konklusion: Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.
Det er skønsmandens opfattelse at dette må anses for at være normalt forekommende ved et hus af denne alder, og vil ikke kunne tilskrives beskaffenheden af den nye tagbelægning.

Fejl og forsømmelser : Der gives ikke anledning til bemærkninger, idet disse normalt forekommende revner er beskrevet i TR.

**Økonomisk overslag
incl. moms:** Intet

Heraf forbedringer : Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 0