

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Synligt ulovlige el-installationer. 2. Revner i flisevæg i badeværelse + def. fliser.. 3. Revner i syd og vestlig væg, inde og ude. 4. Manglende tagrende på tilbygning. 5. Gulvafløb i badeværelser 6. Cement belægning i kloset (tilbygning). 7. Bagfald på tagrende 8. Manglende fuger i sålbænke (bortfalder)
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xx af xx.xx. 2005
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2005 afviser indklagede/xx samtlige punkter, som bagatelagtige, klager tilbydes kr. 5.000,-. I brev af xx.xx.2005 afvises klagen af xx, med uddybende forklaring til de enkelte punkter. Alle punkter afvises på ny som bagatelagtige, samtidigt med at beløb hæves til 12.500,- (klager afviser)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet og 2 grader.
Øvrige forhold:	Enkelte forhold er ikke længere synlige hvilket fremgår af beskrivelse til de enkelte punkter. Det fulde og hele brev fra xx, xx til Ankenævn har skønsmanden modtaget af xx.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Synlige ulovlige EI-installationer: • I gang forekommer der løs termostat, til gulvvarme. • I køkken forekommer der "blød" ledning i væg uden tilslutning. I dag er der sat ny pladebeklædning på væg og stikkontakt er fjernet. De reelle forhold som de var, kan ikke besigtiges. • I tilstandsrapport er der ikke angivet noget vedrørende el.
Ad 1. Konklusion:	Termostat er fortsat løsthængende i gang, og i køkken er forhold ændret, så forholdet kan ikke vurderes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke fastslås i hvilken grad der evt. er begået fejl og forsømmelse. Med baggrund i det af klager fremlagte materiale, vurderes punktet som bagatelagtigt (som følge af at udbedrings udgiften er under ankenævnets fastlagte grænse)
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Xx Forsikring fastslår udgift til udbedring af el til kr. 3.750,-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Revner i flisevæg i badeværelse + def. fliser • I badeværelse forekommer der løse vægfliser, som kan fjernes, bagved ses revne i skillevæg (gammel gavlvæg). • Revnen i skillevæggen bag fliserne har medført forskydning i væggen, som ses i form af at fliser forskyder i forhold til hinanden. • Der forekommer manglende og revnede fuger i område omkring løse fliser og hvor fliser forskyder. • Der forekommer revnet og manglende fuge i hjørnefuge i overgangen mellem skillevæg og facadevæg (modstående væg).

	• Ud over ovenstående forekommer der enkelte hulltlydende vægfliser. • Der forekommer defekt gulvflise. • Badeværelset er 24 år gammelt. • Fliserne er opsat på gasbeton. • Der er ikke nævnt forhold vedrørende dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Flisebeklædningen i badeværelset er ringe og yder ingen beskyttelse mod fugtindtrængning. Der er stor fare for opfugtning af tilstødende bygningsdele. Skade omkring fliser og fuger skal have karakteren K3
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vedrørende fuger og fliser burde være bemærket af den bygningssagkyndige..
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	For at udbedre nærværende kræves det at fliserne nedtages i område på ca. 1 kvm i brusenichen og bagvedliggende revne udbedres. Tillige kræves der udbedring af fuger. En nødtørftig udbedring vurderes til kr. 5.000,- incl. moms. En håndværksmæssig korrekt udbedring af nærværende vil kræve at flisebelægningen i badeværelset fornys, da det ikke er muligt at få samme type fliser og da der også i forbindelse med nye fliser skal laves vådrumssikring vil en sådan udbedring beløbe sig til ca. kr. 26.000 incl moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen af badeværelset er forskellen i de to ovenstående beløb.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Revne i syd og vestvæg inde og ude • Husets facade er opbygget af 10 cm multiplader (gasbeton) • Der ses mindre revner i facadevæg ved hoveddør. (ikke nævnt i tilstandsrapport.) • På huset bagside mod øst forekommer revne i overgang mellem tilbygning og gl. del (dette er nævnt i tilstandsrapport.) • I værelse ved hoveddør oplyser klager at der tidligere sås revner, dette forhold er nu "gemt" bag nyopsat plade.

Ad 3. Konklusion:	De forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten er mindre, konstruktivt ubetydelige revner ved hoveddøren. Denne type revner er forventlige på baggrund af husets konstruktion og vurderes at ville opstå løbende.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De revner som kan ses ved hoveddøren burde have haft karakteren K1. Forholdet indvendigt kan ikke vurderes på baggrund af opsat plade.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af revner ved hoveddør vurderes at ville koste kr. 2.000,-. incl moms
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	Manglende tagrende på tilbygning • På tilbygningens facade er der stykke på ca. ½ meter som ser ud til at mangle tagrende. • På taget kan det konstateres at der er opbygget en vulst, således at vandet først løber ud over tagkanten, der hvor tagrenden begynder. • Der er ikke i tilstandsrapporten skrevet noget om nærværende punkt.
Ad 4. Konklusion:	Der mangler ingen tagrende, fordi taget er udført således at vandet først løber ud over tagkanten, hvor der er tagrende
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	Gulvafløb i badeværelser: • I det "store" badeværelse kan der konstateres at gulvafløbet under håndvasken er med betonkant mellem afløbsrist og afløbsskål. • I "lille" badeværelse er der mindre afløbsskål under del af risten. Resterende del består af betonkant.
Ad 5. Konklusion:	Begge afløb er ældre, og kan med nutidens øjne forekomme uhensigtsmæssige, men som udgangspunkt er de ikke udført ulovligt. For at mindske faren for vandudsivning i omkringliggende gulvkonstruktion kan kanten forsegles med epoxy eller lignende.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der er sket fejl i forbindelse med nærværende punkt Der henvises til afgørelse i sag 5018
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Forsegling af afløbsskant vurderes at kunne gøres for kr. 1250 kr. incl moms.
Ad 5. Forbedringer:	Ved forsegling af betonkanter sker der forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6:	Cementbelægning i closet • Ejer oplyser at der i bunden af kumme i overgang til vandlås, er en betonbelægning. • Der kan konstateres at der i bunden af toiletkumme er et mørkt område, samt aflejringer af kalk i området omkring det mørke felt.
Ad 6: Konklusion:	At der sider en cementbelægning i bunden af wc-kummen har ikke betydning for wc'ets funktion, og forholdet må alene betragtes som en kosmetisk. Det vurderes ikke at der er tale om skade eller tegn på skade.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der er sket fejl i forbindelse med nærværende punkt
Ad 6. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Levering og montering af nyt wc kr. 5.000,-.
Ad 6. Forbedringer:	Eksisterende wc vurderes så gammelt så dets teoretiske levetid er udløbet. Dermed vil nyt wc være en 80% forbedring..
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	Bagfald tagrende • På husets bagside (øst) er den nordlige del af tagrenden med bagfald. • Tagfladen ligger højt i forhold til tagrenden. • Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport
Ad 7. Konklusion:	Tagrenden har bagfald, mod nord. Skaden vurderes til en K1 skade
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være bemærket da bygningsdelen funktion delvist svigter, og medføre at vandet løber over tagrendens kanter.
Ad 7. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Forholdet kan udbedres ved at tagrenden løsnes fra rendejernene, rendejernene skubbes op og renden lægges ned igen. Pris max kr. 500 incl moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der er tale om forbedring i forhold til nuværende.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8	Nærværende punkt bortfalder på baggrund af ønske fra klager
Ad 8. Konklusion:	
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	
Ad 8. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt	