

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<u>1. Viktualierum:</u> • El-installationer • Træloft mangler fastgørelse • Uisolerede varmerør <u>2. Badeværelse i kælder:</u> • El-installationer • Løse vægfliser • Knækket flise i gulv • Fliser ved dørtrin er løse • Defekt fugemasse i bruseniche • Bagfald og lunker i brusenichen • Revne i toiletkumme <u>3. 1. sal:</u> • El-installationer <u>4. Øvrige forhold:</u> • El-installationer i trappenedgang til kælder • Rist ved nedløb i kælderskakt • Brændeovn – udgår, da ovnen er udskiftet
Klagers påstand:	Forholdene skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om stikprøvevis undersøgelse, hvorfor der ikke er beskrevet noget om løse og skrukke fliser, ligesom revner i gulvet og toiletkummen ikke var til stede ved besigtigelsen. Vedrørende el-installationer, har forholdet vedrørende el-udtag i loft i viktualierummet ikke været synlig, da dækslet var tilskruet.

	I værelse på 1. salen har forholdet ikke været synligt, da der var opsat lampe på stedet. Endvidere er den bygningssagkyndige af den opfattelse, at klager har ændret på flere forhold. Se også vedlagte bilag A samt tidligere korrespondance mellem parterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt, ca. 8° C.
Øvrige forhold:	Den bygningssagkyndige udleverede skrivelse, dateret xx.xx.2006, som er tilstillet Ankenævnet for Huseftersyn – Bilag A – vedlagt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Viktualierum	<u>Ad 1. Viktualierum</u> Der kunne konstateres løs el-kontakt samt ikke forskriftsmæssig forbindelse. - Se foto 0190 - I loft ses el-udtag uden bagvedliggende dåse. Loftsbeklædning hænger på grund af manglende fastgørelse. Varmerør er uisolerede. - Se foto 0185, 0188 og 0190 -
Ad 2. Badeværelse i kælder	<u>Ad 2. Badeværelse i kælder</u> Foreskrevne afstandsforhold til ventilator i bruseniche er ikke overholdt. Der kunne konstateres flere løse og skrukke vægfliser samt 3 revnede gulvklinker og løse gulvklinker ved døren. I brusenichen er der lunker og bagfald samt defekte fuger. Toiletkummen har en mindre revne. Generelt bærer badeværelset præg af ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt. - Se foto 0192, 0193 og 0196 -
Ad 3. El-installationer, 1. sal	<u>Ad 3. El-installationer, 1. sal</u> Der kunne konstateres el-udtag uden bagvedliggende dåse. - Se foto 0176 -
Ad 4. Øvrige forhold	<u>Ad 4. Øvrige forhold</u> I trappenedgang til kælder kunne der konstateres forhold ved el-installationer, som ikke opfylder gældende forskrifter og virker meget hjemmegjorte. - Se foto 0178, 0184 og 0182 -

Ad 1 - 4. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten, dog med undtagelse af el-installation i viktualierum, som sandsynligvis har været skjult bag dæksel samt el-installation 1. sal, hvor der kan have været monteret lampe.
Ad 1 - 4. Fejl og forsømmelser:	Se konklusion.
Ad 1 - 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Klager har hjemtaget tilbud på udbedring af forholdene i badeværelset fra firmaet xx A/S på kr. 30.500,00 og fra el-installatør xx på kr. 5.750,00 Hertil kommer udgifter til skæring af hul i væg på skønsmæssigt kr. 2.500,00 samt kr. 1.000,00 til isolering af varmerør i viktualierum.
Ad1 - 4. Forbedringer:	Badeværelset skønnes at være 12 – 15 år gammelt, og forbedringsudgifterne vil således, når levetiden sættes til 40 år, skønnes at udgøre kr. 10.500,00 For så vidt angår el-installationer vil forbedringsudgiften skønnes at udgøre kr. 3.000,00
Ad 1 - 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbyder en forligsmæssig løsning med en samlet afregning på kr. 20.000,00, incl. moms og udgifter til afholdt syn og skøn. Klager ønsker Ankenævnets stillingtagen.