

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder ved inddækning rundt om betonsøjler på 1.sal 2. Ulovlige el-installationer over nedsænkede lofter på 1. sal 3. Varmen i de to stuer virker ikke korrekt Klager frafalder punkt 3.
Klagers påstand:	Der henvises til klagen. -----
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB gør opmærksom på at på besigtigelsestidspunktet var det solskin og 23 grader. I øvrigt henvises til skrivelse af xx.xx. 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	18 grader, kraftig regnbyge under besigtigelsen, dog ingen vand gennem taget.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Utætheder ved inddækning rundt om betonsøjler på 1.sal	Ejendommen er mod haven opført i to forskudte plan, med flade tage belagt med tagpap over begge plan. I første sals plan er tre søjler ført ca. 10 cm frem foran facaden. Omkring søjlernes gennemføring i taget over stueplan er tagpappen ført ca. 15 cm op ad søjlen, fuget og fastholdt med zinkbånd. Ved de to af søjlerne kan der konstateres utætheder ved fugen – hul ned til underliggende konstruktion. Ved det ene lette facadeparti mangler der fuge mellem beklædningen og murværket. Og ved det andet facadeelement er fugen mangelfuld.
Ad 1. Konklusion:	Der er nærliggende risiko for at regnvand kan trænge ind ved de defekte fuger og mellem facadeparti og søjle, og trænge ind og ned i bagved liggende konstruktioner.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at de nævnte skader også var tilstede ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten, og at skaderne burde være registreret og karakteriseret med K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at de defekte og manglende fuger og pudsreparationer af falsene kan udbedres for Kr. 7.500,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	KK foreslog Kr. 6.000,00 i erstatning. BB mener at skaden ligger under bagatelgrænsen og kunne ikke acceptere forslaget, og vil afvente en afgørelse i Ankenævnet
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ulovlige el-installationer over nedsænkede lofter på 1. sal	På lofter i begge værelser er der monteret 19 mm træprofilbrædder på et ca. 12 mm listeunderlag. Beklædningen er monteret på oprindeligt gipspladeloft. I det oprindelige loft er der monteret en porcelænsroset med krog for ophæng af lampe, udtagets underkant ligger ca. 5 - 10 mm under gipspladen, og afstanden fra underside profilbrædder til porcelænsudtaget er ca. 30 mm.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om et nedhængt loft, men om beklædning direkte på et eksisterende loft. Den oprindelige elinstallation vurderes at være fuldt lovlig, og at den senere montering af loftbeklædning ikke gør elinstallationen ulovlig, da det er muligt både at demontere lamperosetten og montere lampeledninger i klemmerne i rosetten, der alle kan betjenes nedefra.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er således skønsmandens vurdering at forholdet ikke skal registreres som en åbenbar ulovlighed. Hertil kommer, at der ved besigtigelsen forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ikke kan udelukkes at der har siddet en roset på lampeledningen, som har dækket for selve lampeudtaget - der ses skruehuller i træbeklædningen efter demontering af roset. Er dette tilfældet er der tale om en skjult bygningsdel.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Finder Ankenævnet at der er tale om en åbenbar ulovlighed, er det skønsmandens vurdering at forholdet kan udbedres for Kr. 2.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Bemærkning	Ovennævnte vurdering er bl.a. baseret på en principiel forespørgsel om installationer i nedhængte lofter rettet telefonisk til elforsyningsselskabet i området.