

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige og uautoriserede el-installationer. 2. Ulovlige og uautoriserede vvs-installationer. 3. Defekt faldstamme (revnet og hullet). 4. Knækkede fliser og mange manglende/defekte fuger i badeværelse. 5. Manglende rørbæringer i kælder efter sælger har sænket lofter – bevirker at radiator i stue er tæt på at falde ned. 6. Revne i terrazzo gulv i badeværelse er ikke en svind-revne (som nævnt i rapport) men er gennemgående i dækket grundet tæret kloak. 7. Manglende fuger omkring nymonterede døre og vinduer. 8. Store skader på indvendige sålbænke i kælder (fugt)
Klagers påstand:	Som angivet i klageskema og korrespondance til Ankenævnet
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som angivet i korrespondance til Ankenævnet
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1:	Der kunne konstateres enkelte løsthængende el-kontakter i kælderen og enkelt uden sokkelunderlag. I kælderen er der åbne loftdåser/loftudtag med ubeskyttede ledninger og kronmuffer. Foto 2-5. KK havde framonteret kontakt i værelse, hvor der ses, at jordledning er anvendt som strømførende. Foto 6. Dette har været skjult på besigtigelsestidspunktet for TR. Ved vaskemaskine kunne der konstateres løstsiddende rød el-ledning monteret på vandrør. Det blev oplyst, at ledningen tidligere har været monteret til vaskemaskine som jordforbindelse. Foto 7. Der er efterfølgende monteret ny måler og sikringstavle i kælderen.
Ad 2:	Der kunne konstateres mindre tæring på rør og fittings over varmtvandsbeholderen i kælderen. Isolering foroven på varmtvandsbeholderen har mindre skade i form af hul efter vandskade og antagelig manglende afløb fra sikkerhedsventil over varmtvandsbeholderen. Der vil være risiko for skade/tæring på VVB. Foto 8-10. Fra klager blev det meddelt, at ventil på rør ved varmtvandsbeholderen var forkert monteret. Foto 11. I lille kælderrum fremviste klager radiator monteret med rør tilsluttet eksisterende sorte varmerør. Foto 12-14.
Ad 3:	Der kunne konstateres tæring på faldstamme i kælderen især ved samlinger. På udluftsdel af faldstamme i badeværelse kunne der konstateres mindre tæring og påklaget revne/hul på faldstammen var tapet over, af hensyn til lugtgener. Foto 15-17.
Ad 4:	I badeværelse kunne der konstateres enkelt knækket flise i vindueslysning. Flisen var delvist nedsunket og der kunne konstateres

Ad 5: Ad 6: Ad 7: Ad 8:	at flisen tidligere har været repareret i fuger/revner. Foto 18. Hjørnefuger ved badekar og fuger omkring armaturer er delvis tætnet med elastisk fuge som slipper enkelte steder. Foto 19-21. Fugerne vurderes kritiske med hensyn til tæthed. På væggens modsatte side mod entréen havde klager aftaget tapet i et større område pga. fugt, der kunne konstateres lidt fugt i væggen mod badekarret. Foto 22. Radiatorrør under loft i kælderrum er monteret uden bæringer og nederste rør er primitivt ophængt i tynd ståltråd på øverste rør. Foto 23-25. Radiator ovenover kælderdekkeket ved gavlvinduet i stuen er faldet af rørbæringer og sidder skævt med hældning ud af foroven. Radiatoren bæres af radiatorrørene. Foto 26-28. I badeværelsesgulv kunne der konstateres revner i gulvet fra gulvafløb og på tværs af badeværelsesgulvet. I betondækket umiddelbart under kunne der fra kælderen ses fine revne i betondækket under revnen i badeværelsesgulvet. Foto 29-30. Der mangler færdigfuger/færdiggørelser omkring 2 kældervinduer indvendig samt ved dørparti til entréen. Foto 31-34. Ved kældervinduer i indgangsfacade er der indvendig mindre revner og afskalninger i pudslaget. Foto 31,32,35.
Konklusion: Ad 1:	
Fejl og forsømmelser: Ad 1:	De løsthængende el-kontakter og åbne eller manglende el-dåser og sokler er delvis angivet i tilstandsrapporten (TR) med K2 og K1 bemærkning. Det vurderes, at forholdene burde have haft K3 bemærkning med angivet note om tjek og gennemgang af aut. el-installatør.

	Den påklagede jordledning fra vaskemaski- ne til vandrør har antagelig været delvis synlig på besigtigelsestidspunktet for TR, men det vurderes tvivlsomt hvorvidt en sådan el-ledning monteret på et vandrør umiddelbart ved en visuel besigtigelse kan/ skal betragtes som en primitiv jordledning eller en ledning til andet brug, ophængning eller lign.
Ad 2:	De mindre tæringer på rør og fittings over varmtvandsbeholder samt mindre fugtskade på isoleringen oven på varmtvandsbeholde- ren burde have været noteret i TR med K2 bemærkning. Øvrige påklagede forhold vurderes ikke at skulle have givet anledning til bemærkninger i TR.
Ad 3:	De angivne rustpletter på faldstammen i kælderen, især ved samlingerne, vurderes at skulle have været K2 bemærkning. Den påklagede revne/utæthed i udluftnings- rør over faldstammen i badeværelset vurde- res at være overset af den bygningsagkyn- dige (BB).
Ad 4:	Knækket flise og defekte hjørnefuger ved badekar vurderes at have været til stede på besigtigelsestidspunktet og burde have væ- ret noteret i TR med K3 bemærkning pga. risiko for utætheder og fugtskader.
Ad 5:	Den løst- og skævtstående radiator ved stuevinduet samt den primitive og manglen- de bæring af varmerør i kælderrummet under stuen vurderes at have været til stede på besigtigelsestidspunktet og burde have været noteret i TR med K2 bemærkning.
Ad 6:	Revnen i terrazzogulvet i badeværelse er ikke kun en svind-revne men revner på tværs af badeværelsesgulvet fra gulvafløbet, (vådzone)hvorfor bemærkningen i TR burde have været en K3-bemærkning pga. af risiko for fugtskader på andre bygningsdele.
Ad 7:	Manglende fuger omkring ny-monterede 2

Ad 8:	kældervinduer og entrédør vurderes som manglende færdiggørelse og ikke en egentlig skade, men kunne have været noteret i tilstandsrapporten med K1 bemærkning. Skader på kældervægge ved indvendige vindueslysninger vurderes at være fuldt ud noteret under pkt. 2.2 i TR.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad 1: Ad 2: Ad 3: Ad 4: Ad 5: Ad 6:	Udbedring af løsthængende og forkert monterede el-kontakter i kælderrum anslås til kr. 4000,00 incl. moms. Reparation af rør og fittings samt isolering over VVB anslås til kr. 2.500,00 incl. moms. Udskiftning af VVB til ny 110l VVB præ-isoleret kr. 8.500,00 incl. moms. Udskiftning af faldstamme/udluftningsrør i badeværelse samt reparation af rust på faldstamme i kælder anslås til kr. 5000,00 incl. moms. Udskiftning af knækket flise samt reparation af hjørnefuger ved badekar anslås til kr. 2000,00 incl. moms. Korrekt ophængning af radiator samt ophængning af radiatorrør i rørbærer i kælder anslås til kr. 2.500,00 incl. moms. Reparation af revne i terrazzogulv anslås til kr. 2.500,00 incl. moms.
Forbedringer: Ad 2 og 3:	Forbedringerne vurderes at udgøre 50%
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 1:	
Eventuelt: Ad 1:	