

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Badeværelse: · Bagfald fra afløb mod døren. · Ingen overgang/opkant på dør. · Forhøjer ramme, som ikke var tæt. gulvclinke ved afløbet, som ingen vedhæftning har.
Klagers påstand:	At de påtalte forhold skulle være konstateret ved udarbejdelsen af tilstandsrapport. Vores håndværkere kunne konstatere det store bagfald med det blotte øje og refererede til, at enhver sagkyndig ville have opdaget dette visuelt og hvis ikke, blot med et vaterpas. At vores håndværkere blot tog risten manuelt op, og konstaterede den ulovlige vvs-installation på 1 minut.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	KC har på vegne af BS kommet med følgende forklaring: Den bygningssagkyndige, har beskrevet de skader og tegn på skader som de er konstateret i vådrum ved den "her og nu" gennemgang, som der bliver foretaget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, altså hvad man konstatere i de 1-2 timer man er på ejendommen. I forhold til VVS-installationer, så er der tale om installationer som i det store hele kræver autorisation. Den bygningssagkyndige skal forholde sig til, om der ved den visuelle gennemgang kan konstateres skader eller tegn på skader på installationerne, og da der er tale om forhold der kræver autorisation, så vil der helt naturligt være forhold, som den bygningssagkyndige ikke skal forholde sig til.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ingen relevans.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist alle krav på baggrund af tilstandsrapporten i henhold til (KL).

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
-------------	---------------------------------

Skønsmandens erklæring

Ad 1	Badeværelse på 1.sal vurderes at være renoveret omkring 1990 - 2000 og er på 6,6m². Se foto 1-4. Gulvafløb er placeret ud for badekar under skabe ud mod tagflade. Afløbsskål og afløbsrør passer ikke sammen. Se foto 5-10. Der er ikke konstateret synlige følgeskader i underliggende rum i stueetage under gulvafløb. Der er flere klinker med revner og manglende vedhæftning indenfor – og udenfor vandbelastet område. Se foto 11-13. Gulvbelægning er ikke udført med korrekt fald til gulvafløb (bagfald) og der er ingen op kant eller skinne ved dør. Fugtskadet indfatning ved dør. Se foto 14-20. Badekar er uden overløb og med håndbruser. Se foto 21-22.
Ad 1. Konklusion:	Afløbsskål og afløbsrør passer ikke sammen. Forholdet skal udbedres. Klinker er revnede og med mangelfuld vedhæftning indenfor og udenfor vandbelastet område. Forholdet skal udbedres. Gulvbelægning er ikke udført med korrekt fald til gulvafløb. Forholdet skal udbedres. Alle forhold skal udføres i henhold til forskrifter og vejledninger og alle konstruktionsflader udføres med vådrumsmembran.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele. Forhold 1. Manglende vedhæftning på gulvklinker. Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skade under litra A. som har relevans til de påklagede forhold. Beboelse – 1. sal – Badeværelse Skade nr. 12 Vurdering: Grå Skade: Der er en revnet gulvclinke under vask samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget, f.eks foran toilet. Risiko: - Bemærkning: Der er tale om områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

Skønsmandens erklæring

	Skaden er rapporteret Grå – mindre kritisk skade. Vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af (S&S). og skal vurderes/karakteriseres som en gul skade udenfor de vandbelastede områder (da der er flere klinker med mangelfuld vedhæftning og vedhæftningen er så ringe og i så stort et område på den enkelte klinke). Indenfor det vandbelastede områder skal forholdet vurderes/karakteriseres som en Rød skade. Derfor er rapporten ikke retvisende. Oversete/manglende noterede skader inde i beboelse. Forhold 2. Gulvafløb og fald på gulv. Der er ingen skader noteret for gulvafløb og manglende korrekt fald på gulv mod afløb samt op kant, er ikke vurderet af (BS). (Op kant er dog ikke et krav for et badeværelse af denne årgang). Manglende vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af (S&S).
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forhold 1. Gulvklinker. Vurdering: Gul Skade: Flere klinker er med mangelfuld vedhæftning og revner, blandt andet ved toilet og håndvask. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader. Bemærkning: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område. Vurdering: Rød Skade: Flere klinker er med mangelfuld vedhæftning og revner, blandt andet ved gulvafløb og ved badekar. Forholdet er konstateret inden for normalt vandbelastet område. Risiko: Der er risiko for fugtgennemtrængning til underliggende og bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader. Bemærkning: -

Skønsmandens erklæring

	Forhold 2. Gulvafløb. Vurdering: Rød Skade: Samlingen mellem afløbsskål og afløbsrør overfor badekar ved ydervæg er ikke tætsluttende. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen til omkringliggende og underliggende konstruktioner og dermed følgeskader. Bemærkning: Gulvafløb er under daglig vandbelastning, da der er tilløb under afløbsskål fra håndvask. Forhold 2. Gulvfald. Vurdering: Rød Skade: Der er ikke korrekt fald mod gulvafløb og der er ikke op kant ved dør. Risiko: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i de underliggende og omkring liggende konstruktioner samt ud strømmende vand ved dør og dermed følgeskader. Bemærkning: Badekar er uden overløb.										
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forhold 1. (Gulvklinker) Forholdet bortfalder ved udbedring af gulvfald. Forhold 2. Gulvfald og gulvafløb. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer:</td> <td>20.000, -</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 70 t á 650,00</td> <td><u>45.500, -</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>65.500, -</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td><u>16.375, -</u></td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td><u>81.875, -</u></td> </tr> </table>	Materialer:	20.000, -	Arbejds løn: 70 t á 650,00	<u>45.500, -</u>		65.500, -	Moms 25%	<u>16.375, -</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>81.875, -</u>
Materialer:	20.000, -										
Arbejds løn: 70 t á 650,00	<u>45.500, -</u>										
	65.500, -										
Moms 25%	<u>16.375, -</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>81.875, -</u>										
Ad 1. Forbedringer:	Forhold 1. (Gulvklinker) Forholdet bortfalder ved udbedring af gulvfald. Forhold 2. Gulvfald og gulvafløb. Udbedring af forholdet er en 100% reparation.										

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 24/10139

Anonymiseret