

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 11039

<i>Besigtigelsesdato:</i>	06-07-2011
<i>Ejendommen:</i>	
<i>Klager:</i>	
<i>Beskikket bygningssagkyndig:</i>	
<i>Ansvarsforsikringsselskab:</i>	
<i>Tilstede ved skønsforretningen:</i>	
<i>Bilag:</i>	
<i>Datering, navn og underskrift:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	1. Mangelfuld fugning bag toilet (meget) 2. Afløbet under håndvasken 3. Forkert fald på gulv samt højdeforskel af klinker 4. Skimmelsvamp i fuger samt fugning mellem beton og træ
<i>Klagers påstand:</i>	Klager mener forholdene skulle fremgå af tilstandsrapporten og fastholder alle klagepunkter.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Den bygningssagkyndige erindrer ikke de konkrete forhold.
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	18 grader tørt, solrigt
<i>Øvrige forhold:</i>	Ejendommen er et enfamiliehus fra 1967. Det omhandlende badeværelse er jf. klager renoveret i 2004-2005 af tidligere ejer. På trods af dette har sælger i tilstandsrapporten besvaret sælgers oplysningsskema pos. 0.4 samt 0.5 benægtende. Tilstandsrapport er udarbejdet p.b.a. besigtigelse d.05-11-2006 Overtagelse af ejendommen oplyst af klager den 01-04-2007.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 1.:</i>	Klagepunktet omhandler manglende gulv/væg-hjørnefuge lokalt bag toiletskålen – et stykke på ca 20 cm. (foto 3)
<i>Ad 1. Konklusion:</i>	Ved besigtigelsesforretningen var fugen efterfuget og fremstod visuelt tæt.
<i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i>	Manglende hjørnefuger skal fremgå af tilstandsrapporten. Da der imidlertid ikke skal ske en fuldstændig gennemgang af samtlige fuger - og idet de øvrige hjørnefuger fremstår intakte, findes der ikke belæg for, at den bygningssagkyndige burde have konstateret manglende fuge det pågældende sted.
<i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Fugen er allerede udbedret kr. 0,00
<i>Ad 1. Forbedringer:</i>	Reparationen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke aftalt forlig.
<i>Ad 1. Eventuelt:</i>	Klager oplyser, at det er ham som efterfugede det manglende stykke fuge pga frygt for vandindtrængning i konstruktionerne.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 2.:</i>	Klagepunktet omhandler gulvafløb placeret under badeværelsets vaskeskab.
<i>Ad 2. Konklusion:</i>	Gulvafløbet er ikke udført forskriftsmæssigt i tæt forbindelse med karm og rist ligesom der ses indikation af reparation af gulvafløbet ved et sideindløb. (foto 4)
<i>Ad 2. Fejl og forsømmelser:</i>	Idet den bygningssagkyndige ikke har anført gulvafløbet som en utilgængelig bygningsdel i tilstandsrapportens side 6 under "Bemærkninger, ad.2" – er besigtigelse af gulvafløbet omfattet af tilstandsrapporten. Det burde derfor fremgå, at gulvafløbet ikke er forskriftsmæssigt udført og angivet med karakteren K3 pga risiko for vandindtrængning i gulvkonstruktionen.
<i>Ad2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udskiftning af gulvafløb med sideindløb Kr. 8.000,00 inkl. moms
<i>Ad 2. Forbedringer:</i>	Reparationen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke aftalt forlig.
<i>Ad 2. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 3.:</i>	Klagepunktet omhandler bagfald på et lokalt område af badeværelset ca udfor brusenichen.
<i>Ad 3. Konklusion:</i>	Badeværelsegulvet har generelt fald mod gulvafløbet, men enkelte fliser lokalt i område udfor brusenichen ligger med forkert fald. (foto 5)
<i>Ad 3. Fejl og forsømmelser:</i>	Forkert fald på vådrumsgulve skal fremgå af tilstandsrapporten. Da der imidlertid ikke skal ske en fuldstændig gennemgang af samtlige fliser - og idet de øvrige fliser har korrekt fald, findes der ikke belæg for, at den bygningssagkyndige burde have konstateret forkert fald på det pågældende sted.
<i>Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Omlægning af enkelte gulvfliser med bagfald udfor brusenichen inkl. vådrumsbehandling. Kr. 4.000
<i>Ad 3. Forbedringer:</i>	Reparationen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke aftalt forlig.
<i>Ad 3. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 4.:</i>	Klagepunktet omhandler to forhold: a. Fugerevne hvor flisebeklædning afsluttes mod dørgericht b. Skimmelaftegninger på flisefuger i selve brusenichen
<i>Ad 4. Konklusion:</i>	a. Samling mellem flisebeklædning og dørgericht skal ikke være tæt, idet denne er placeret udenfor vandbelastet område. (foto 6) b. Skimmelaftegninger på flisefuger i brusenichen fremstår i ikke usædvanligt omfang. (foto 7+8)
<i>Ad 4. Fejl og forsømmelser:</i>	a. Fugerevne er ikke en skade og skal ikke omhandles af tilstandsrapporten. b. Skimmelaftegninger er ikke en skade – og i dette tilfælde heller ikke en indikation af anden skade, hvorfor disse ikke skal fremgå af tilstandsrapporten.
<i>Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Der vurderes ikke behov for udbedring. Kr. 0,00
<i>Ad 4. Forbedringer:</i>	Reparationen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke aftalt forlig.
<i>Ad 4. Eventuelt:</i>	Der er tale om et lille badeværelse, hvor der er monteret et vandsugende bruseforhæng foran brusenichen. Dette vil holde fugt i rummet længe efter brusebadning. Ejendommen bebos familie med børn, hvorfor vandbelastningen vurderes at være høj. Klager oplyser, at de har udskiftet den el-ventilator som var monteret ved overtagelsen – med en type der kun ventilerer fugtstyret. Denne ventilator er ikke placeret over brusenichen. Endvidere oplyser klager, at de vasker skimmelaftsætninger ned

	jævnligt og havde nedvasket disse ca 14 dage forud for denne besigtigelsesforretning.
--	---