

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13033

Besigtigelsesdato:	20. juni 2013, kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ledningsføring til ventilator i badeværelse. 2. Kabel til kontakt på trappenedgang til kælder er defekt. 3. Manglende roset om ledninger på spidsloft i kip ved vindue mod nord.
Klagers påstand:	Udgifterne til udbedring af skaderne skal afholdes af B.B.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er retvisende hvorfor denne fastholdes.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, lunt ca. 16 gr. C og svag vind.
Øvrige forhold:	K.K. oplyste at han ikke tog imod tilbudet om at tegne en ejerskifteforsikring inden købet af huset. Da K.K. selv er håndværker har der ikke været konsulteret en bygnings- eller el-kyndig ved købet af huset. Tilstandsrapporten er udarbejdet knap 6 mdr. før købet af ejendommen, og K.K. kunne oplyse at hele sommerhuset stort set var nymalet, samtidig kunne B.B. oplyse at huset ikke var nymalet ved besigtigelsen. Huset var endvidere fuldt møbleret. B.B. oplyste endvidere at spidsloftet ved besigtigelsen, havde været meget mørkt med meget indbo opmagasineret, nu var hele loftet ryddet, med nyt gulv og nymalet. K.K. oplyste at der for ca. 3-4 uger siden havde været et kraftigt tordenvejr hvor der var sket en del skade i huset og i området, grundet et lynnedslag, i de elektriske installationer, dog ikke noget der vedrører denne sag oplyste han. Skønsmanden gennemgik proceduren for udarbejdelsen af en Tilstandsrapport herunder specielt at besigtigelsen udføres uden destruktive indgreb, visuel gennemgang, jf. bl.a. tilstandsrapporten side 2, med overskrifterne ”En Tilstandsrapport er en skadesrapport” og ”Omfatter synlige skader”. Med baggrund i dette blev de aktuelle klagepunkter herefter fastsat og kunne nedskrives, idet der på mødet blandt deltagerne, kunne enes om hvad der var synligt i henhold til ovenstående på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, samt at forhold der skulle være klaget over og allerede nu var ændret/udskiftet ikke kunne behandles idet forholdet var ændret/fjernet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Ledningsføring til ventilator i badeværelse.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at den opsatte ventilator hænger i den bløde ledning der går igennem det nedhængte gipsloft. Ventilatoren er ikke monteret i væggen og har ingen virkning som den sidder. Funktionen af ventilatoren blev ikke berørt på mødet. Se foto 2 og 3.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke lovligt at føre en blød ledning gennem en bygningsgenstand som et fast gipsloft. Der skal føres kabel frem til en egnet dåse der skal placeres under loftet hvor den bløde ledning kan tilsluttes. Det er forudsat at ledningen er lovligt aflastet i ventilatoren.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at dette forhold ikke er kommenteret og nævnt i Tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at fejlen kan udbedres for ca. kr. 3.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Nej
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Kabel til kontakt på trappenedgang til kælder er defekt.	Ved trappenedgangen fra stueplan til kælderen havde kablet til de 2 kontakter, manglende dækkappe på ca. 25 mm. Se foto 4
Ad 2. Konklusion:	Kabler skal have intakt dækkappe for at være lovligt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at dette forhold ikke er kommenteret og nævnt i Tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at fejlen kan udbedres for ca. kr. 2.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Nej.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende roset om ledninger på spidsloft i kip ved vindue mod nord.	Ved besigtigelsen blev den manglende loftroset i kippen på spidsloftet mod nord registreret. Ledningerne var afsluttet med kronemuffer. Se foto 5 til 7.
Ad 3. Konklusion:	Ledninger skal afsluttes med f.eks. en loftroset således at der ikke kan ske berøring af ledningerne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at dette forhold ikke er kommenteret og nævnt i Tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at fejlen kan udbedres for kr. 1.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Nej.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 3. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.