

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16010

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Frie betonkanter i gulvafløb under badekar. 2. Der er et skjult rum i kælder, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 1 Klagers påstand:	Det fremgår ikke af tilstandsrapporten pkt. 6 ang. vådrum, at afløbet til badekaret i badeværelset på 1. sal har en manglende afløbs-skål samt blottet beton, hvilket medfører en risiko for vandgennemtrængning til etageadskillelsen. Købers manglende kendskab til dette problem har medført, at køber ikke har kunnet foretage passende foranstaltninger til at forhindre en skade. Den bygningssagkyndige har fastholdt, at der er tale om en skjult skade, idet den sagkyndige ikke har kunnet besigtige afløbet. Der fremgår dog hverken UN eller andre noter i tilstandsrapporten, hvor den sagkyndige gør opmærksom på manglende besigtigelse.
Ad. 1 Den bygningssagkyndiges forklaring:	Vedr. afløbsforhold på badeværelse på 1. sal, må BS fastholde, at gulvafløbet ikke har været synligt ved gennemførelsen af Huseftersynet. Ej heller har der fra sælgers side været oplysninger om, at der var adgang til hulrum under/bag badekar. BS kan således ikke anerkende, at der er begået fejl ved gennemførelsen af Huseftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, tørt – 10°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Frie betonkanter i gulvafløb under badekar	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På 1. sal i villaen er etableret et badeværelse med badekar. På gulvet er udlagt hvide fliser og på vægge er opsat gule fliser. Se billede 1 + 2. KL oplyste, at de havde fået opsat de hvide fliser på fladen ind mod badekaret, og der havde været en metalplade på badekaret tidligere, jf. byggeskik. For enden af beklædningen var en lem/plade, der ligeledes var blevet flisebeklædt. Se billede 3-4. Med henvisning til den nu opsatte hvide flisebeklædning m.m. er der nu bl.a. visuelt ændret så meget på forholdet, at syn- og skønsmanden ikke kan udtale sig om, hvorledes det fremstod ved BS' besigtigelse, og hvorvidt det fremstår som der var adgang til gulvafløbet. Det er dog ikke en del af Huseftersynsordningen, at BS skal fjerne flader/sider til badekar for at besigtige eventuelle gulvafløb under badekar.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af eksist. badekar, udskiftning af gulvafløb, nye VVS-rør, tilstøbning omkring gulvafløbet samt afretning, vådrumsløsning og fliser under badekar, inkl. reetablering og kontrol af underliggende gipsloft. Omkostningerne skønnes til kr. 48.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forbedringer:	Med henvisning til nyt gulvafløb og rør m.m. sættes forbedringer til 50%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	2. Der er et skjult rum i kælder, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten
Ad 2. Klagers påstand:	I kælderen optræder et hul, som ved besigtigelsen var gemt bag et lagen. Der er dog et vindue ind til rummet, således at dette kunne ses udefra, ligesom lagenet kunne trækkes til side uden problemer. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket er klagers vurdering var relevant, da der er tale om direkte adgang til isolering og ledninger. Der er heller ikke nævnt, at forholdet ikke kunne besigtiges på grund af manglende adgang.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Vedr. krybekælder på ca. 3 m ² . Det er oplyst, at der på besigtigelsestidspunktet var ophængt klæde eller lign., som dækkede for hul ind til krybekælder. Sælger har ikke oplyst om eksistensen af krybekælder. Eksistensen af den lille krybekælder er ikke unormal, og fremtoningen af denne må anses for værende normal for mange krybekældre. BS kan således ikke anerkende, at der er begået fejl ved gennemførelsen af Huseftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, tørt – 10°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der er et skjult rum i kælderen, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten	Ved besigtigelsen kan det ses, at der er en åbning i kældervæg ind mod et lavt rum – en krybekælder på ca. 3 m² under karnappen – tilbygningen til stuen. Der er endvidere et vindue i soklen ind mod den lille krybekælder. Se billede 7 og 8. Krybekælderen fremstår i normal, rå stand for en krybekælder, synlig isolering mod overliggende gulv, rå betonfundamenter m.m. Billede 9. Der bemærkes en skadet stikkontakt og en løs ledning, der dog var muffet. El-installationen har dog ikke noget med tilstandsrapporten at gøre, idet det hører hjemme i el-tjekket. Billede 10.
Ad 2. Konklusion:	Selvom åbningen var afskærmet med et lag, jf. det oplyste, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at man normalt har en fast afskærmning, en lem eller lign. mod en krybekælder.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS burde under pkt. 5.2 i tilstandsrapporten have nævnt forholdet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 5.2, K1 afskærmning mod lille krybekælder under stuekarnap er blot udført med klæde frem for fast lem.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udgiften til etablering af trælem, monteret i forsatsvæggen med vridere/beslag skønnes til kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

FOTOS

J.nr. 16.016

Foto 1 visende badeværelse, 1. sal

Foto 2 visende åbning under badekar

Foto 3 visende ”lem” for enden af badekar

Foto 4 visende ”lemmen”

Foto 5 visende rått gulvafløb – Beton

Foto 6 visende skadet loft under badeværelset

Foto 7 visende åbning til krybekælder

Foto 8 visende vindue i sokkel til krybekælder

Foto 9 visende krybekælderens

Foto 10 visende defekt stikkontakt