

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16168

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 18.01.2017, kl. 11 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Pkt. 6.1: Gulvkonstruktion/-belægning. Registrering er for generelt beskrevet. Der mangler skadesplaceringer. 2. Pkt. 6.2: Vægkonstruktion/-belægning. Registreringen er generelt beskrevet. Der mangler skadesplaceringer af 11 revnede fliser. 3. Pkt. 11.1: Vandinstallationer. I Tilstandsrapporten er registreret kobber efter galvaniseret fittings, hvilket ikke er tilfældet.
Klagers påstand:	K.L. ønsker erstatning med grundlag i klagepunkterne. Ifølge Ret & Råd, Maribo: kr. 29.375.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ifølge bilag afviser B.S. med begrundelsen at punkterne er beskrevet i pkt. 6.1 og 6.2. Vedrørende pkt. 11.1 har B.S. ikke omtalt skjulte rør.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+1°C og sol.
Øvrige forhold:	Badeværelset var nyistandsat og klagepunkterne var således ikke visible, men fremgik kun af foreliggende bilag/fotos.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. : <i>Pkt. 6.1: Gulvkonstruktion/-belægning. Registrering er for generelt beskrevet. Der mangler skadesplaceringer.</i>	Der kunne intet konstateres, da der var udført nyt gulv.
Ad 1. Konklusion:	Henset til badeværelsets størrelse, som er under 3 m ² , så vurderes det i orden ikke at specificere placering af de enkelte gulvfliser, som i øvrigt kan forekomme spredt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 6.1 registreret: K3. Spredt på badeværelsesgulvet har gulvklínkerne svigtende vedhæftning til underlaget. Note: Der er risiko for skadelig vandintrængen til bagvedliggende konstruktioner.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Da S.S. ikke har set gulvet, kan S.S. ikke anføre noget her. Men B.S. registrering angiver værste tænkelige situation og specifikke placeringer vurderes unødvendige grundet badeværelsets størrelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 15.000.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring skønnes til kr. 12.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. : <i>Pkt. 6.2: Vægkonstruktion/-belægning. Registreringen er generelt beskrevet. Der mangler skadesplaceringer af 11 revnede fliser.</i>	Der kunne intet konstateres, da der var udført nye vægbeklædninger. K.L.'s fotos viser revnede fliser ved brusearrangement placeret på husets gavlvæg (højre side når man kommer ind i rummet).
Ad 2. Konklusion:	Henset til badeværelsets størrelse, så vurderes det acceptabelt ikke at specificere, hvor de revnede fliser er placeret samt hvor de enkelte fliser med manglende vedhæftning er. De revnede fliser er ifølge foto ca. 1 m over gulv.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har pkt. 6.2 registreret: K3. Flere af vægfliserne har revner. Enkelte vægfliser har svigtende vedhæftning til underlaget. Note: Der er risiko for skadelig vandindtrængen til bagvedliggende konstruktioner.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Med henvisning til foto: K3. Flere vægfliser har revner. Se på gavlvæg ved bruseplads. Enkelte fliser har desuden svigtende vedhæftning. Note: Der vurderes risiko for skadelig vandindtrængen til bagvedliggende konstruktioner.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 20.000. Udgifterne omfatter kun flisearbejderne og ikke diverse ommuringer af vægge.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer skønnes til kr. 16.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. : <i>Pkt. 11.1: Vandinstallationer.</i> <i>I Tilstandsrapporten er registreret kobber efter galvaniseret fittings, hvilket ikke er tilfældet.</i>	Der kunne intet konstateres, da der var udført nye rør. K.L.'s fotos viser demonterede kobberrør liggende på terræn uden for, samt kobberrør i væg, hvor rør har været skjult.
Ad 3. Konklusion:	S.S. kan ikke afgøre om der har været en galvaniseret fitting ud gennem flisebeklædningen ud fra det foreliggende fotomateriale. Såfremt det har været tilfældet, så er det korrekt at registrere det. Såfremt det ikke har været tilfældet, så er det en forkert registrering, men en VVS-fagmand burde så konstatere forholdet og handle ud fra dette.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 11.1 registreret: K3. I badeværelset er der monteret kobber efter galvaniseret fittings. Note: Der er risiko for galvanisk tæring og derved vandudtømmning med skader til andre bygningsdele.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Hvis B.S. har set rigtigt da registreres som B.S. Hvis der ikke har været kobber efter galvaniseret fittings da skulle der ikke skrives noget under punktet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 7.000 med det forbehold at situationen ikke er set samt at flisearbejder er excl.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.