

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 6. juni 2012 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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages over at der er fejl ved gulvafløbet i bruseniche, som er ulovlig udført.
Klagers påstand:	K.K. Gulvafløbet i bruseniche er ulovlig udført, dette burde være konstateret ved huseftersynet og fremgå af tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have bedt om afslag i prisen, såfremt gulvafløbets tilstand havde været kendt. K.K. oplyser at der er tegnet ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring som har afvist skaden med den begrundelse at der ikke er tale om en fejl at det lugter fra afløbet. K.K. har modtaget et tilbud på Kr. 63.500.- for udbedring af skaden, tilbuddet indeholder også udskiftning af vægfliser og nødvendige VVS arbejder.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. mener at afløbet er velfungerende og ikke kræver anmærkning i tilstandsrapporten, da tidligere ejer i ejeroplysnings skemaet ikke har oplyst, at der var problemer med afløbet. B.B. mener ikke at håndbogen for bygningssagkyndige angiver at afløb i jord skal medtages i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet og sol.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Afløb er ulovlig udført.	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1963 og tilbygget i 1976 med 2 værelser og et lille badeværelse, se foto nr. 1. og 2. Ved besigtigelse af badeværelset kunne der konstateres følgende: Afløbet fra bruseniche i badeværelset er udført som et ca. 40 mm afløb med fast rist, som ikke kan aftages for en eventuel rensning af afløbssystemet. Afløbet er af samme type som normalt bruges til afløb fra et badekar. (se foto nr. 3) Ved skønsmødet blev der fremlagt oprindelig afløbstegning, der viser den korrekte kloakopbygning med en 100 mm gulvafløb i bruseområdet, med sidetilløb i gulvafløb fra håndvaske. Ved skønsmødet kunne det konstateres at det udførte ikke er som vist på tegningen. Ved gennemgang af badeværelset kunne der herudover i brusenichen konstateres et lille gulvfald mod gulvafløbet og ved hjørne modsat gulvafløbet er der et mørkt område, hvor det kan konstateres et kraftig bagfald. (se foto nr. 4) Ved bankeprøve på gulvfliser i bruseniche kunne der midt i gulvet konstateres et lille område med manglende vedhæftning til underlaget. (hult lyd)

Ad 1. Konklusion:	Gulvafløb og afløb fra håndvaske skal udføres med vandlås og rensemulighed Jf. Afløbsregulativ fra 1961 Det kan konstateres at afløbet ikke er korrekt udført idet der mangler vandlås og at der ikke er rensemulighed ved det udførte afløb for en eventuel rensning af afløbssystemet. Ved håndvasken kunne det ligeledes konstateres at afløbet er udført direkte til afløbssystemet uden synlig vandlås.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har ovennævnte forhold været til stede ved BB's udarbejdelse af TR af 12-05-2011. B.B. skulle have beskrevet at afløbet i brusenichen ikke er korrekt udført, samt givet karakteren K3 med en uddybende note, der beskriver at der ikke er adgang og rensemulighed ved en eventuel vandlås, samt at der ved en eventuel tilstopning er fare for oversvømmelse. Ovenstående er tidligere beskrevet i TR af 05-12-2002 Lb. nr. xx under pkt.9.4 er der givet K3 med teksten: Der er uautoriseret gulvafløb i bruseniche. B.B. burde ligeledes med karakteren K3 have medtaget i TR at gulvet i bruseniche mangler fuld fastklæbning til underlaget i et lille område midt for vindue og med karakteren K1 for at gulvet ikke overalt har fald mod gulvafløbet idet der skal påregnes at der vil henstår badevand ved lunke på modsat side af afløbet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslået udbedring kr. 52.000,00 inkl. moms Udbedringsarbejdet omfatter ophugning af gulv, kloakarbejder ved etablering /genetablering af gulvafløb, støbning af nyt gulv med gulvvarme, nye fliser på gulv og genmontering af sanitet.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der i udbedringsomkostningerne kun er medtaget udgifter til genetablering af gulv og afløb.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen