

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13064

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 13. august 2013, kl. 15.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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. Gulvklinter i brusenichen har bagfald væk fra afløbet. Bløde fuger i hjørnerne er misfarvede
Klagers påstand:	1. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og KL gør krav på dækning af omkostninger til en reparation, svarende til 29.698 kr, incl. moms, jf. tilbud (sagens bilag 4 og 5)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Badeværelset er undersøgt stikprøvevist uden at forholdet er konstateret. Der ses ingen indikationer på forkert fald eller tegn på skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre typehus, opført i 1968, se foto 1. Sælger har ejet ejendommen i perioden 2010 til 2012 og det pågældende badeværelse er renoveret indenfor denne 2-års periode, se foto 2.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Badeværelset er en tung konstruktion og er renoveret mellem 2010 og 2012. Badeværelset må antages at være vådrumstætnet.

Brusenichen er placeret i en krog af badeværelset, og er afskærmet fra dette med en metalskinne langs gulvet samt lukkede glasdøre. Nichen måler ca. 65 x 160 cm.

Gulvet er dækket af rustikke fliser på 330 x 330 mm, i alt 10 stk, se **foto 3**.

Fliserne på venstre side af afløbet (set fra indgangen til brusenichen), foran afløbet samt bag dette, altså mellem afløbet og bagvæggen, har et ganske svagt fald mod afløbsskålen. Faldet er målt til ca. 1 %.

Fliserne på højre side af afløbet (mellem afløbet og ydervæggen), har et ganske svagt fald væk fra afløbet. Faldet er målt til 0,5 – 1 % bagfald.

Forholdene er markeret på **foto 4 og 5**.

Der ses ingen kalkskjolder eller umiddelbare tegn på bagfald.

Alle gulvfliser i brusenichen har fuld vedhæftning til underlaget.

De elastiske fuger langs gulv og ydervæg er misfarvede af svag skimmelvækst. Fugerne er intakte og vurderes tætte, se **foto 6**.

Der ses ingen tegn på skader.

Ad 1. Konklusion:

Ved en **visuel besigtigelse** i dag er bagfaldet ikke umiddelbart synligt og der ses ingen visuelle indikationer på et sådant bagfald.

	Ved en teknisk kontrol - enten udført med vaterpas, en stålkugle eller med vand – kan det konstateres, at der er svagt fald mod afløbet på 3 af afløbsskålens 4 sider. På den fjerde side er der svagt fald væk fra afløbet. Betingelserne for at konstatere forholdet ved huseftersynet vurderes at have været identiske.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bagfaldet er ikke noteret som en skade i tilstandsrapporten. Da der ikke foreligger visuelle indikationer som kalk- eller okkeraflejringer og da forholdet ikke med sikkerhed kan konstateres ved en stikprøvevis undersøgelse, vurderes der ikke at foreligge en fejl. Hvis forholdet havde været konstateret ved stikprøven skulle det have været bemærket med en K1-anmærkning, idet badeværelset, ud fra renoveringstidspunktet, må forudsættes at være korrekt vådrumssikret. Bagfaldet er derfor et anvendelsesmæssigt irritationsmoment og i mindre grad en byggeteknisk skade. De misfarvede, elastiske fuger er ikke noteret i tilstandsrapporten. Det er et bagatelagtigt forhold, der skyldes normalt slid og vedligeholdelsesstand. Forholdet skal ikke noteres i tilstandsrapporten, jf. den generelle orientering på rapportens side 3. BS kan dog – men skal ikke – vælge at anføre forholdet med en K0-bemærkning for at tydeliggøre at forholdet er konstateret og vurderet ved huseftersynet.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring forudsætter demontage af sanitet og brusevægge, afhugning af gulvklinker i hele badeværelset, spartling af nyt fald på gulvet, vådrumstætning, lægning af nye klinker samt genmontage af sanitet. KL har fremlagt tilbud på arbejdet som bilag 4 og 5 i sagen. Omkostningen er opgjort til 29.698 kr, incl. moms, hvilket vurderes rimeligt.
Ad 1. Forbedringer:	En udbedring er – set i forhold til at badeværelset er renoveret i perioden 2010 til 2012 – ikke en forbedring. Forbedringsandelen sættes derfor til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger