

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16082

Besigtigelse den:	23. august 2016 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
1. september 2016	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Badeværelse i bygning B: Afløb er udført forkert, og der er synlig betonkant. Der er ikke korrekt fald til gulvafløb, der er bagfald. 2. Badeværelse i bygning A: Afløb er ikke korrekt monteret, der er synlig betonkant under risten. Der er ikke korrekt fald til gulvafløb, der er bagfald.
Klagers påstand:	Etablering af nye klinker og vådrumsmembran. Slibning af gulv for udbedring af manglende fald, - herunder hævnning af gulvafløbet for korrekt montering.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Vedr. badeværelse i bygning B: Lidt manglende fuge ved tilløb til bruser er ikke medtaget i skøns-erklæringen, da det efter min vurdering ikke med sikkerhed kan siges, at skaden har været synligt til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det indgår i øvrigt heller ikke som et klagepunkt i klagesagen. Forholdet blev påpeget af klager ved syn og skøn.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Badeværelse i bygning B: Afløb er udført forkert, og der er synlig betonkant. Der er ikke korrekt fald til gulvafløb, der er bagfald.	Badeværelset er ca. 7 kvm, og der er af klager fjernet et større spabad. Ved afløbet under bruseren, som er klagepunktet, er gulvrist og underliggende plastramme fjernet af murer. I gulvafløbet er der mindre betonkant rundt under fliserne, og der er lidt huller i betonkanten. Der er ca. 6 mm fra underkant flise og ned til afløbsskålen. Der er tegn på, at plastrammen har været fuget fast til afløbsskålen, og afløbsristen har været fuget på plastrammen. Skrueerne i afløbsristen kan ikke nå ned til skruehullerne i afløbsskålen. I front af gulvafløbet har fliser mindre bagfald. Men ellers er der fald ind mod gulvafløbet ved bruseren i badeværelset. Der er således ikke korrekt fald til gulvafløbet overalt.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at afløbet skal ændres, så der bliver udført et fagligt korrekt gulvafløb, og i den forbindelse skal flisernes fald/manglende fald til gulvafløbet udbedres, så der ikke er bagfald ved gulvafløbet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under bygning B, punkt 6.3 anført K3: "Manglende elastisk fuge omkring gulvafløb i badeværelse." Der er i allonge 1 i tilstandsrapporten anført, at forholdet er udbedret. Det er min vurdering, at gulvristen og den ikke-godkendte forhøjningsramme ikke har korrekt sammenhørighed med gulvafløbet. Fejlen skulle efter min vurdering have haft karakteren K3 i tilstandsrapporten. Manglende korrekt fald til gulvafløbet skal her have karakteren K1. Det er dog min vurdering, at det ukorrekte fald/bagfald er så minimalt, at det visuelt ikke har skullet foranledige den indklagede til at tjekke med vaterpas. Det er derfor min vurdering, at det ikke er en fejl, at det ikke er anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af gulvafløb og i den forbindelse etablering af korrekt fald på fliserne til gulvafløbet. Der tages ikke hensyn til, om der kan fås de samme fliser, som nuværende fliser, der er regnet med ca. 1,5 kvm20.200 kr.

Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke enighed om at indgå forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
2. Badeværelse i bygning A: Afløb er ikke korrekt monteret, der er synlig betonkant under risten. Der er ikke korrekt fald til gulvafløb, der er bagfald.	Badeværelset er ca. 3,5 kvm, og der er af klager monteret bruserskærm. I gulvafløbet er der ikke tæthed mellem gulvristerammen og afløbsskålen. Der er ca. 6 mm mellem afløbsskål og gulvristerammen. Der kan stå vand på fliserne i hjørne ved væg under bruser, - der er bagfald i forhold til gulvafløbet. I øvrigt er der fald på gulvet i forhold til gulvafløbet ved bruseren i badeværelset.
Ad 2. Konklusion:	Det er min vurdering, at afløbet skal ændres, så der bliver udført et fagligt korrekt gulvafløb. I den forbindelse skal flisernes fald/manglende fald til gulvafløbet udbedres, så der ikke er bagfald til gulvafløbet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger anført under bygning A vedr. badeværelse. Det er min vurdering, at den ikke-korrekt udførte sammenhørighed mellem gulvafløbet og gulvristen skulle have haft karakteren K3 i tilstandsrapporten. Manglende korrekt fald til gulvafløbet skal her have karakteren K1. Det er dog min vurdering, at det ukorrekte fald/bagfald er så minimalt, at det visuelt ikke har skullet foranledige den indklagede til at tjekke med vaterpas. Det er derfor min vurdering, at det ikke er en fejl, at det ikke er anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af gulvafløb og i den forbindelse etablering af korrekt fald på fliserne til gulvafløbet. Der tages ikke hensyn til, om der kan fås de samme fliser, som nuværende fliser, der er regnet med ca. 1,5 kvm20.200 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke enighed om at indgå forlig.
Ad 2. Eventuelt:	Intet