

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16092

Besigtigelsesdato:	7. september 2016.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	
Datering, navn og underskrift.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlig rørføring. Stor fugtskade. 2. Gæstetoilet opfylder ikke vådrumskrav, 3. Ulovlig naturgasinstallation og ulovlige mål for indretningen af badeværelset. (pkt. 3 er en sammenfatning af klagers krav, oplyst ved skønsmødet).
Klagers påstand:	Udbedring af de påklagede forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Foreligger ikke.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, letskyet, 19°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Ulovlig rørføring:	Ydervæggen under naturgaskedlen og varmtvandsbeholderen har været dækket af en plade. (Foto 2). KK har haft en fugtskade i denne væg samt fugtskjold på den udvendige vægside. Ved afmontering af den dækkende plade har det vist sig, at kondensatafløbet samt afløbet fra sikkerhedsventiler er ført til rør i gulvet. (Foto 3). Efterfølgende er det ved undersøgelse konstateret, at dette rør udmunder i jorden. Der er ikke kloaktilslutning, hvilket er et krav.
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om en afløbsinstallation, som ikke er forskriftsmæssigt udført.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	En konstatering af fejlen ved afløbet vil dels kræve et destruktivt indgreb i form af fjernelse af forsatsvæggen og dels en funktionsafprøvning af afløbet. Begge dele falder uden for Huseftersynsordningen. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedr. dette klagepunkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ved skønsmødet oplyste taksator, at klagepunktet frafaldes.
Ad.1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Vådtrum opfylder ikke vådrumskravene:	Badeværelset er udført i forbindelse med en tilbygning i år. 2000, Tilbygningen er en forlængelse af huset. Forskrifterne for vådrum i opførelsesåret findes i By og Byg Anvisning 200. Badeværelset er mindre en 3,25 m². Efter

	anvisningen skal hele rummet opfylde kravene til vådrum. Da brusenichen er beskyttet af en skærmvæg (foto 4) er det kun væggene og gulvet i brusenichen, som er i vådzone. Væggene uden for brusenichen er i fugtig zone. Hele badeværelsesgulvet er i vådzone. Det er ikke oplyst, om BB har foretaget fugtmålinger i gulve og vægge i badeværelset, men i forbindelse med nærværende sag er der indhentet fugtmålinger fra et firma. Rapporten er medtaget som bilag 5. Ifølge rapporten er der ingen alvorlige fugtproblemer. Ifølge By og Bygs anvisninger er der krav om indbygning af vådrumsmembraner. Disse membraner er skjulte. Det vil kræve et destruktivt indgreb i vægge og gulve for at få fastslået, om kravene til membraner er opfyldte. Dette ligger uden for Huseftersynsordningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da eventuelle fejl kun kan konstateres ved destruktive indgreb har BB ikke begået fejl eller forsømmelser vedr. dette klagepunkt.
Ad.2: Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad.2: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se bemærkningerne under pkt.3.
Ad 2: Forbedringer.	Se bemærkningerne under pkt. 3.
Ad 3: Ulovlig naturgasinstallation og ulovlige mål for indretningen af badeværelset.	Ved badeværelsets ydervæg er ophængt naturgaskedel og varmtvandsbeholder. Placeringen er ikke vådzone, men fugtig zone. I fugtig zone forekommer direkte vandpåvirkning ikke. I et bryggers med håndvask og gulvafløb er væggene ligeledes i fugtig zone. En naturgasinstallation i et sådant bryggers er sædvanligt forekommende. KK har påpeget, at tilgængelighedskravene ikke er opfyldte i badeværelset. Af Byg og Byg anvisningen side 15 fremgår:

	<i>Tilgængelighedskravene anses for opfyldte, når mindst ét wc-rum i indgangsetagen er udført med en fri afstand på 1,1 m ud for håndvask, wc og badekar, brusebad og bidét.</i> Det er korrekt, at disse krav ikke er opfyldte, men der er kun krav om, at 1 badeværelse i indgangssiden skal opfylde kravene. Det oprindelige badeværelse i indgangsplanet opfylder kravene i opførelsesåret. Kravene til det aktuelle badeværelse er blot, at det skal være brugbart.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen tydelige tegn på, at badeværelset ikke opfylder rimelige tilgængelighedskrav,
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med nærværende klagepunkt.
Ad. 3. Punktet burde være anført som følger i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	BB har indhentet tilbud på udvidelse af badeværelset, etablering af særligt rum til naturgasinstallationen, fornyelse af gulv, vægge og lofter, ny rørinstallation og ny elinstallation. Det samlede tilbud er kr. 200.000,-.
Ad. 3.. Forbedringer:	Da der ikke er fundet væsentlige fejl, er det samlede tilbud en 100 % forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

