

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16180

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 28. februar 2017 i tidsrummet mellem kl. 14.00 til 15.30.
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Efter ny gulvbelægning ovenpå det gamle gulv i stort badeværelse er overgang mellem afløbsrist og underliggende afløbsskål ikke udført korrekt.
2. Vådrumsmembran (vådrumssikring) er ikke ført 10 cm op ad væg i stort badeværelse.
3. Stort badeværelse får ikke tilført luft fra underdør – hvilket er et lovkrav.
4. I garderober i soveværelse er brugsvandsinstallationer til det store badeværelse samlet i et åben hul i betongulvet. Hullet i betongulvet er ikke lukket.
5. Brugsvandsinstallationerne til håndvask i stort badeværelse er ikke udført med koblingsdåse og derved ikke udskiftelige.
6. Gulvafløb i stort badeværelse er kun 22-23 mm under gulv i entre. Gulvafløbet skal ligge 30 mm under gulv i entre.
7. Da det lille badeværelse er under 3,25 m², er der krav om, at alle vægge skal være vandtætte, hvilket de ikke er.
8. Væg mellem det lille badeværelse og bryggers er udført med 1 lag vådrumsgips. Der er krav om to lag vådrumsgips.

Klagers påstand:

Stort badeværelse:

Det store badeværelse er oplyst til at være 2-3 år gammelt, og det er således underlagt By og Byg Anvisning 200 Vådrum og bygningsreglementet 2010.

KK har udskiftet badeværelsesinventar, skuffeelement med vask samt 2 skabe. VVS-installationer er ikke rørt.

1. Huseftersynsrapport læses, som der kan være en risiko for vandindtrængning ved gulvafløb. Det fremgår ikke af huseftersynsrapport, at der er 2 rammer (2 gulvbelægnings ovenpå hinanden) og afstand mellem ramme og karme, se senere.
2. Det er i By og Byg Anvisning 200 Vådrum, side 19, et krav, at der er en vandtæt membran, der er ført mindst 100 mm op på vægge. Sokkelklinken er kun ca. 55 mm høj. Der er ikke kendskab til, om der

- er en minimum 1 mm tyk vådrumsmembran, der er ført 100 mm op, men det ser ikke sådan ud. Det ser heller ikke ud som om, der er vådrumsmembran bag dørindfatning, hvilket også er et svigt. Heller ikke løsningen ved døren sikrer vandtæthed.
3. Der er ikke 100 cm² luftspalte under dør, hvilket er et krav i BR10 og i By og Byg Anvisning 200 Vådrum, side 16.
 4. Det kan konstateres, at der er udført ny vandinstallation til bruser og håndvask, tilsluttet den gamle installation i varmforzinkede stålrør, indstøbt i Lecabeton. Fra tilslutningsstedet i gulvet i soveværelset er installation udført som pexrør - rør i rør. Arbejdet er ikke afsluttet, idet gulvkonstruktion er åben direkte ned til den fugtige lerjord. Det skal retableres, så der ikke er direkte åbent til underliggende terræn, og så radon i undergrunden ikke uhindret kan trænge op. Det udførte er i strid med BR10. Ved retableringen må samling ved varmforzinkede rør ikke indstøbes, og det skal sikres, at foringsrør for pexrør er tilgængelige, så rør kan skiftes. Løsning kunne være udsparring i gulv med radontæt dæksel. Udstøbning er tilsyneladende uisoleret, hvilket ikke er i overensstemmelse med BR10.
 5. Vandinstallation til håndvask er ikke udført udskiftelig, der mangler koblingsdåser under håndvasken. Da det er udenfor vådzonen, er det ikke et krav, at koblingsdåser er vandtætte.
 6. Der er lagt en ny gulvbelægning ovenpå den gamle, så gulvet i badeværelset er hævet, og så der ikke er 30 mm fra gulv i entre til gulv afløb, se By og Byg Anvisning 200 Vådrum side 20. Der blev målt ca. 22-23 mm mellem gulv afløb og gulv i gang.

Lille badeværelse:

Alder på det lille badeværelse er ikke oplyst, men det vurderes at være underlagt By og Byg Anvisning 200 Vådrum.

I Huseftersynsrapport er der anført 1 stk. K3 ved badeværelse. Det fremgår, at der kan måles opfugtning bag nederste vægfliser, samt at fliser er "hule" (skruk).

	Huseftersynsrapport angiver, det er på sydvendt væg. Efter nordpil på tegning er det snarere mod vest. Badeværelset, der er uden dør til gang, er i henhold til By og Byg Anvisning 200 Vådrum et lille vådrum, fordi det er mindre end 3,25 m². 7. I små vådrum er det et krav, at alle vægoverflader er vandtætte. Det lille badeværelse opfylder ikke dette krav, da der er glasvæv på gipsvæg. 8. Den lette væg mod bryggers er beklædt med gipsplade, der vurderes at være vådrumsgips. Siden 1995 har man skullet anvende vådrumsgips. Kravet har hele tiden været 2 lag, her er der kun 1 lag. Ovenstående væg ud mod bryggers er kun ca. 80 mm tyk. Fratrækkes 25 mm til 2 lag gips, et lag på hver side, er der kun plads til 55 mm stolper. Kravet i 1995 var 70 mm stålægter og med Vådrum 200 fra 2001 blev 70 mm trælægter også accepteret. Stolpeskelet er således for spinkelt. Udbedringsomkostninger: Stort badeværelse kr. 100.000,- Lille badeværelse kr. 30.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De omtalte skader vedrører punkter, der er konstateret i forbindelse med destruktive indgreb og renovering f.eks. udskiftning af skabselement i badeværelse. Ligeledes skal det pointeres, at en tilsandsrapport ikke en varedeklaration, men en skadesrapport. Rapporten er udarbejdet på denne baggrund. De på bilag foto 5 anviste rør var ikke tilgængelige på besigtigelsestidspunktet. Er der tale om en installation i et skab, som på den ene eller anden måde har været afblændet i forbindelse med udarbejdelse af rapporten? Vi er af den holdning, at der er tale om forhold, som skal afklares med ejerskifte- og eller husforsikring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyfrit. Temperaturen var ca. 4-6 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1 Overgang mellem afløbsrist og underliggende afløbsskål ikke udført korrekt.	Gulv i det store badeværelse er udført som et traditionelt terrændæk, belagt med gulvklinker. Badeværelset er istandsat for nogle få år siden bla. med ny gulvbelægning, hvor nye klinker er udlagt ovenpå den gl. gulvbelægning. Der forefindes to gulvafløb i badeværelset, henholdsvis et i bruseniche og et til venstre for badeværelsesdør. De to afløbsskåle vurderes ikke at være de oprindelige afløbsskåle fra ejendommens opførelse, men er udskiftet på et tidspunkt. Tidspunkt for renovering af badeværelset er ukendt – dog efter 2013 jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten. Ved at fjerne afløbsristen til begge gulvafløb ses der at forekomme to rammer med ca. 10 mm afstand mellem øverste og nederste ramme. I mellem de to rammer er der fyldt ud med mørtel, flisefuge eller lignende materiale. Under afløbsristen til gulvafløbet i brusenichen er der faldet et lille stykke af denne kant af den mørtel som skal lukke mellem den nederste og øverste ramme.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten også har forekommet to rammer under afløbsristene i badeværelsesgulvet, og at der har været mellemrum mellem de to rammer, som har været udfyldt med flisefuge eller mørtel.
Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under litra A kap. 6.2 "Gulvafløb" med karakter K1: <i>"Der ses udført gulvafløb i bryggers, hvor gulvafløbet ikke er tætsluttende med underliggende afløbsskål. Afstanden er udfyldt med cementmørtel.</i> <i>Note: Badeværelset er nyere og vurderes at være vådrumssikret jf. by og byg 200. Afhængigt af vådrumssikringen, kan der være risiko for vandindløb mellem rist og cement eller afløbsskåle eller afløbsskål og cement, med følgeskader på tilstødende bygningsdel, isolering gulvvarme m.m.</i>

	BB har i sin skadesbeskrivelse ikke korrekt anført i tilstandsrapporten, hvor forholdet reelt forekommer, da der kan forekomme tvivl om, hvorvidt skaden er i bryggers eller i badeværelset. Da badeværelset dog, har været renoveret indenfor de seneste år, og dette også fremgår af sælgeroplysninger, er det syns- og skønsmandens vurdering, at det ikke kan misforstås, at skaden omhandler badeværelset. Det er derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og der ikke er begået en fejl eller forsømmelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at det er muligt at ophugge den øverste gulvafløbsramme for derefter at montere en VA-godkendt "forhøjer-ramme" og derefter montere gulvafløbsramme igen. Dette indebærer dog også en mindre omfugning af gulvet i brusenichen. Ovenstående reparation skønnes at ville kunne udbedres for kr. 5.000,- for begge gulvafløb i badeværelsesgulvet.
Forbedringer:	Montering af forhøjer-ramme er en reparation og betragtes derfor ikke som en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.2 Vådrumsmembran (vådrumsikring) er ikke ført 10 cm op ad væg i stort badeværelse.	Gulv i det store badeværelse er som tidligere beskrevet udført som et traditionelt terrændæk, belagt med gulvklinter. Badeværelset er istandsat for nogle få år siden bla. med ny gulvbelægning, hvor nye klinter er udlagt ovenpå den gl. gulvbelægning. Ved overgang gulv/ vægge er der opsat en ca. 5 cm sokkelklinke. Ved dørgerigt afsluttes sokkelklinken, og dørgeriget er ført ned til gulvlinken. Dette har medført, at der er 2-4 mm revne mellem geriget og sokkelklinken. Ved at lyse ind i revne mellem sokkelklinken og geriget ses det pudslaget, som hele muren er pudset op i. Det kunne ikke ses, hvorvidt der evt. var behandlet med vårumssikring uden på pudslaget eller bag pudslaget, eller om der er anvendt vådrumssikring.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at der også i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten har forekommet denne mindre revne mellem sokkelklinke og geriget. Det er dog syns- og skønsmandens vurdering, at en 2-4 mm åben revne mellem et dørgerigt og sokkelklinken, hvor der kan ses puds i bunden af samlingsrevnen ikke nødvendigvis er en åbenlys indikator for, at der ikke er sket en vådrumssikring 10 cm op ad væggene.
Fejl og forsømmelser:	Det er ikke syns- og skønsmandens opfattelse, at BS har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at konstatere evt. manglende vådrumssikring 10 cm op ad væggene i det store badeværelse. Grundlæggende kan det ikke vurderes, hvorvidt der reelt er sket en vådrumssikringen bag det pudslag, som ses i revnen mellem geriget og sokkelklinken. Herudover vurderes dette forhold ikke at være et åbenlyst forhold.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For vådrumssikring af vægge i badeværelse 10 cm op ad væggene skal sokkelklinke fjernes, og vægge om nødvendigt repareres således, der

	kan ske en vådrumssikring 10 cm på ad væggen. Herefter skal der opsættes nye sokkelklinker og væggene males på ny. Ovenstående reparation skønnes at ville kunne udføres for kr. 9.000,-
Forbedringer:	Vådrumssikring af vægge i stort badeværelse er en reparation og betragtes derfor ikke som en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.3 Stort badeværelse får ikke tilført luft fra under dør – hvilket er et lovkrav.	I det store badeværelse forefindes en mekanisk ventilator i loftet, som via aftrækskanal føres over tag. I ydermuren er der et vindue med to sidehængte oplukkelige rammer. Adgang til badeværelset sker gennem mindre gang via en alm. indvendig dør. Der forekommer ingen ventilationsspalte under eller over døren.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at der også i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke har forekommet ventilationsspalte under badeværelsesdøren. KK oplyser, at der tidligere har forekommet naturligt aftræk (uden mekanisk ventilation) i badeværelse, og at de har opsat en mekanisk ventilator.
Fejl og forsømmelser:	I henhold til "By og Byg Anvisning 200 Vådrum" er det ikke nok at trække den brugte og fugtige luft ud af badeværelset. Der skal også kunne trækkes frisk luft ind, så der kan ske en udskiftning af luften. Derfor skal der være en ventilationsåbning på mindst 100 cm² eller en spalte under døren, en rist i selve døren eller væggen ud mod det rum, hvorfra du går ind i badeværelset. Hvis badeværelset ligger ud til husets facade, skal der desuden også være et oplukkeligt vindue, en lem, yderdør eller udeluftventil med en åbning på mindst 30 cm². Disse forhold er ikke til stede i det store badeværelse og burde have været registeret af BS og anført i tilstandsrapporten med følgende tekst: Bygning A, - Karakter K3 <i>"Der ses i det store badeværelse at være naturligt aftræk gennem aftræk i loftet. Der er dog ikke mulighed for tilførsel af frisk luft fra adgangsrummet, hvilket er et krav.</i>

	<i>Note: Badeværelse er ifølge sælgeroplysningerne renoveret i deres ejertid (ejet siden 2013) og derfor også underlagt By og Byg Anvisning 200 Vådrum og bygningsreglementet 2010.</i> <i>Manglende tilførsel af frisk luft i badeværelset vil kunne medføre, at der ikke sker tilstrækkelig udluftning af rummet med dertil øget risiko for opfugtning og skimmeldannelse."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For etablering af ventilationsåbning på 100 cm ² i døren, mod gangen skønnes dette at kunne udføres for kr. 1.000,-
Forbedringer:	Etablering af ventilationsåbning i/ under badeværelsesdøren er en reparation og betragtes derfor ikke som en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.4 I garderoberum i soveværelse er brugsvandsinstallationer til det store badeværelse samlet i et åbent hul i betongulvet. Hullet i betongulvet er ikke lukket.	I forbindelse med renovering af det store badeværelse er brugsvandsinstallationerne ligeledes udskiftet. Sammenkoblingen af de nye brugsvandsinstallationer til de oprindelige brugsvandsinstallationer i huset er sket i bunden af et klædeskab i soveværelset. Ved at åbne skabslågen og fjerne diverse oplag i skabet kunne samlingen ses, og omkring samlingerne var der ikke støbt nyt betongulv.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der også i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten har forekommet disse samlinger i bunden af klædeskabet i soveværelset, og at betongulvet har været mangelfuldt.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at BS har begået en fejl eller forsømmelse i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Samlingerne af brugsvandsinstallationerne i klædeskabet i soveværelset har for den byggesagkyndige ikke umiddelbart været tilgængelige medmindre sælger af ejendommen har forevist stedet. Det er ikke den byggesagkyndiges opgave i forbindelse med en bygningsgennemgang for udarbejdelse af en tilstandsrapport at åbne klædeskabe. Under forudsætning af at sælger af ejendommen havde forevist BS bunden af klædeskabet med rørsamlinger og det ikke færdigstøbte betongulv, burde BS have beskrevet skaden, men BS har ikke fået forevist dette forhold af sælger oplyser BS.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For lukning og radonsikring af betongulv i klædeskabet skønnes dette at kunne udføres for kr. 1.000,-
Forbedringer:	Lukning og radonsikring af betongulv i klædeskabet er en reparation og betragtes derfor ikke som en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt,

	hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.5 Brugsvandsinstallationerne til håndvask i stort badeværelse er ikke udført med koblingsdåse og derved ikke udskiftelige.	I stort badeværelse ses der i skab til håndvask tilslutning af brugsvandsinstallationerne for koldt og varm vand. Tilslutninger er udført uden fast/ indmuret "koblingsdåse". Tilslutningen ses at være udført ved, at det indmurede pex-røret (udført som rør i rør) afsluttes i forkanten af muren og tilkobles her den videre rørføring til vandhanen.
Konklusion:	Det kan ikke med 100 % sikkerhed vurderes, hvorvidt installationer har forekommet på samme vis og været tilgængelige i forbindelse med BS's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, da KK oplyser, at der er opsat nyt badeværelsesinventar og i denne forbindelse udskiftet blandingsbatteriet. Det er dog syns- og skønsmandens vurdering, at som installationen er og forefindes i dag ikke er en ulovlig installation, eller der er et krav til, at der skal være koblingsdåse da forholdet er udenfor vådzone.
Fejl og forsømmelser:	Det er ikke syns og skønsmandens vurdering, at BS har begået en fejl og forsømmelse ved ikke at beskrive dette forhold. Henholdsvis fordi der ikke er krav til koblingsdåse, når det er udenfor vådzone, og fordi tilslutningen kan have været skjult, da KK har opsat nyt badeværelsesinventar.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For montering af koblingsdåser i mur og tilslutning af brugsvandsinstallationerne for koldt og varm igen vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 2.750,-
Forbedringer:	Montering af koblingsdåser i mur er en reparation og betragtes derfor ikke som en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.6 Gulvafløb i det store badeværelse er kun 22-23 mm under gulv i entre. Gulvafløbet skal ligge 30 mm under gulv i entre.	I stort badeværelse forefindes der to gulvafløb. Henholdsvis et til venstre for badeværelsesdør samt et i brusenichen. KK oplyser i forbindelse med syns- og skønsforretningen, at udmåling på de 22-23 mm er foretaget fra det gulvafløb, som forefindes til venstre for badeværelsesdøre. Ved en opmåling med vaterpas og tommestok fra det gulvafløb, som er i brusenichen, og som er det lavest liggende, er der en afstand på ca. 33-35 mm. I henhold til By og Byg Anvisning 200 Vådrum og bygningsreglementet 2010 skal det lavest liggende gulvafløb i badeværelse være placeret under 30 mm til omkringliggende gulv – i dette tilfælde gangen, hvilket også er tilfældet.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at der også i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten har forekommet den korrekte højdeforskel mellem gulvafløbet i stort badeværelse og gulvet i gangen.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns og skønsmanden vurdering, at BS ikke har begået en fejl og forsømmelse, da der ikke er nogle skader, og afstanden mellem afløb og gulv i gang er korrekt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er ingen skade eller afvigelse, hvorfor der ikke kan anføres udbedringsudgifter.
Forbedringer:	Ingen bemærkning.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.7 Da det lille badeværelse er under 3,25 m² er der krav om, at alle vægge skal vandtætte, hvilket de ikke er.	Der forefindes to badeværelser i ejendommen. Henholdsvis det "store badeværelse", som foregående klagepunkter har handlet om, og et mindre badeværelse, som de to efterfølgende klagepunkter omhandler. Det mindre badeværelse er et "gennemgangs badeværelse" som sandsynligt vis er etableret ved at inddrage en del af bagindgangen/ bryggerset, ved at opstille en skillevæg. KK har opmålt dette badeværelse til at være ca. 1,8 m². KK's opmåling er gjort ud fra, at det gulvareal, som er i gennemgangsområdet, ikke er medtaget til badeværelsesareal. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er hele det lille badeværelse inkl. gennemgangsarealet, som skal medgå til vurdering af badeværelsets størrelse. Ved en opmåling af det lille badeværelse inkl. gennemgangsområdet er arealet opmålt til ca. 3 m².
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det lille badeværelse var i samme størrelse i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, som det er i dag. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at KK's opmåling af arealet i badeværelsesgulvet ikke er korrekt.
Fejl og forsømmelser:	Det er ikke syns og skønsmandens vurdering, at BS har begået en fejl og forsømmelse. I henhold til Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige kap. 4.02 "Bygningsgennemgangens grundlag" er følgende anført: Uden for bygningsgennemgangen falder efter § 15 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen: • bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt • bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 14 • bygningens funktionsforhold ud over,

	hvad der omfattes af § 13 • bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlys overtrædelser af bygningslovgivningen • æstetiske og arkitektoniske forhold • påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder • indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik • løsøre, såsom hårde hvidevarer • bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand. Det er ikke syns- og skønsmandens opfattelse, at en afvigelse på 0,25m² er en åbenlys afvigelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For vådrumssikring af samtlige vægge i det lille badeværelse skønnes det at kunne udføres for kr. 15.000,- Denne udgift er udelukkende for vådrumssikring og ny beklædning inkl. afmontering af montering af sanitet.
Forbedringer:	Det lille badeværelse skønnes til at være ca. 15 år gammelt. En forventet levetid for et badeværelse er ca. 30 år. Forbedring ved opsætning af ny vægbeklædning vurderes til at være 50 %.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.8 Væg mellem det lille badeværelse og bryggers er udført med 1 lag vådrumsgips. Der er krav om to lag vådrumsgips.	Som beskrevet under det tidligere klagepunkt er bagindgang/ bryggers for år tilbage opdelt således, at der nu forekommer et mindre badeværelse med bagindgang/ bryggers og et bagvedliggende værelse/ kontor. Den nye skillevæg ud mod bagindgang/ bryggers er opført som en let skillevæg. Ved en visuel besigtigelse er det ikke muligt at vurdere, hvorvidt der er anvendt en korrekt vådrums beklædning eller ej, eller om den lette skillevæg er udført med et eller to lag beklædning.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at skillevægge mellem bagindgang/ bryggers har fremstået på samme vis i forbindelse med BS's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af denne syns- og skønsforretning.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns og skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået en fejl og forsømmelse. I henhold til Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige kap. 4.02 <i>"Bygningsgennemgangens grundlag"</i> er følgende anført: Uden for bygningsgennemgangen falder efter § 15 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen: • bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt • bygningsskade, der ikke kan efterses, jf. § 14 • bygningens funktionsforhold ud over, hvad der omfattes af § 13 • bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen • æstetiske og arkitektoniske forhold • påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder • indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik

	• løsøre, såsom hårde hvidevarer • bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand. For at kunne konstatere, hvorvidt der forefindes et eller to lag gips, vil dette kræve destruktive undersøgelser, hvilket ikke er omfattet af huseftersordningen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For opsætning af ny skillevæg mellem bagindgang/ bryggers og det lille badeværelse skønnes det at kunne udføres for kr. 16.500,-. Denne udgift er for opsætning af nye skillevæg inkl. afmontering af montering af skabe m.m. samt ny malerbehandling i bagindgang/ bryggers. Prisen er ex. beklædning i badeværelse, da dette er anført under klagepunkt 7.
Forbedringer:	For opsætning af nye skillevægge er det at betragte som reparation og derfor ikke som en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 12016



Gulv afløb i stort badeværelse til venstre for badeværelsesdør.



Rist til gulvafløb til venstre for dør er løftet, og der ses svag afstand mellem de to rammer fra henholdsvis det gl. gulv og den ny belægning i badeværelset.



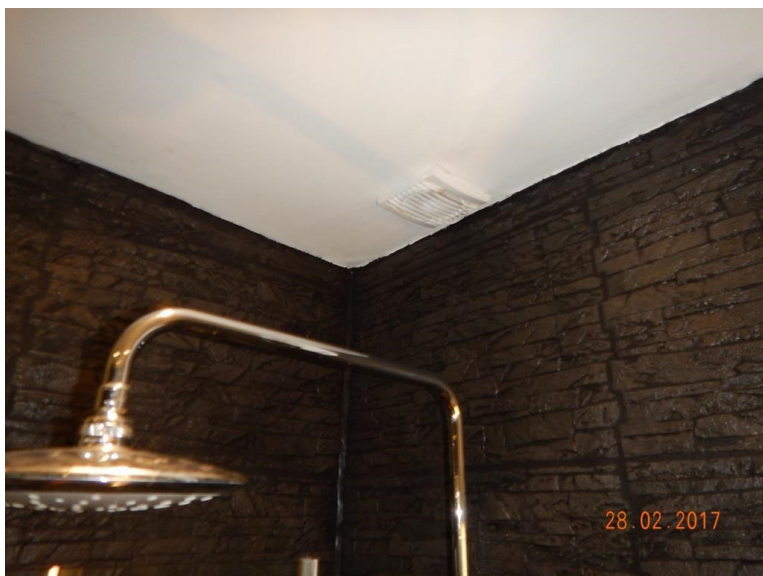
Gulv afløb i bruseniche i stort badeværelse.



Rist til gulvafløb i bruseniche er løftet af, og der ses afstand mellem de to rammer fra henholdsvis det gl. gulv og den ny belægning i badeværelset. Mindre stykke mørtel, som lukker mellem de to rammer ses at være faldet af.



Sammenbygning af sokkelklinke og dørgerigt. Mellem sokkelklinke og gerigtet ses en ca. 2-4 mm revne, hvor der ses mørtel i bunden af revnen.



Mekanisk ventilator i loft i badeværelse, opsat af nuværende ejer.



Bund af dør mellem det store badeværelse og gang, hvor der ikke forekommer ventilationsåbning.



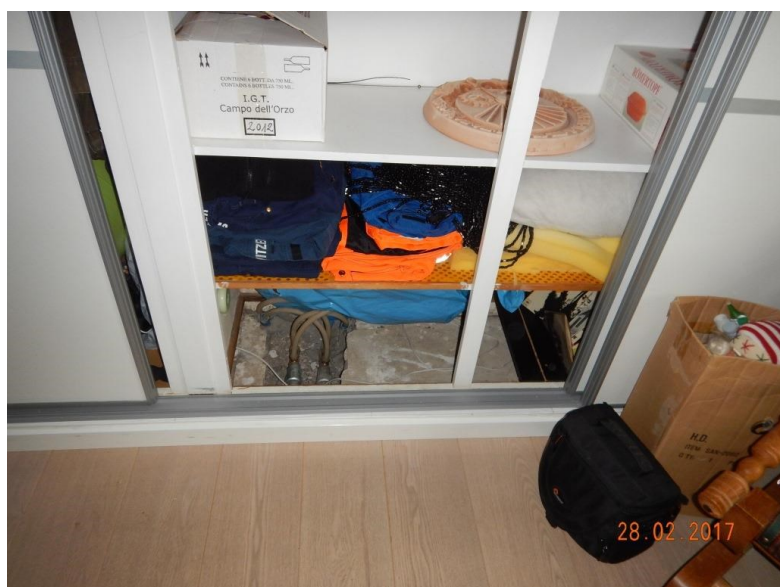
Top af dør mellem det store badeværelse og gang, hvor der ikke forekommer ventilationsåbning.



Garderobeskab i soveværelse, hvor der i bunden af skabet forekommer hul i betongulve for samling af brugsvandsinstallationer.



Skydelågen i garderobeskabet er her åben. Dette foto viser opbevaring i bunden af skabet, og på næste foto er opbevaringen fjernet.



Skydelågen i garderobeskabet er her åben, og opbevaringen i bunden af skabet er fjernet.



Nærbillede af det åbne hul i betongulvet i garderobeskabet, hvor brugsvandsinstallationer til det store badeværelse samles.



Under håndvask i det store badeværelse er der ikke indstøbt en koblingsdåse for brugsvandsinstallationerne. Her er pex-rørene blot ført ud igennem væggen, og blandingsbatteriets rørslager er tilsluttet.



Vægbeklædning i det lille badeværelse mellem bagindgang/ bryggers og værelse/ kontor, hvor der forekommer malet glasvæv på væggene, som ikke er en egnet beklædning i vådzone.



Skillevæg mellem bagindgang/ bryggers og badeværelse, som er udført som let skillevæg, set fra bagindgang/ bryggers.



Skillevæg mellem bagindgang/ bryggers og badeværelse, som er udført som let skillevæg, set fra det lille badeværelse.



Skillevæg mellem bagindgang/ bryggers og badeværelse, som er udført som let skillevæg set fra dørkarm.