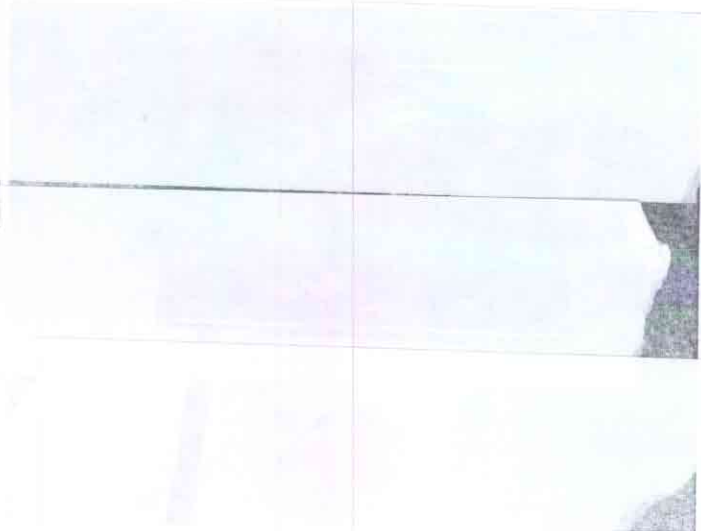
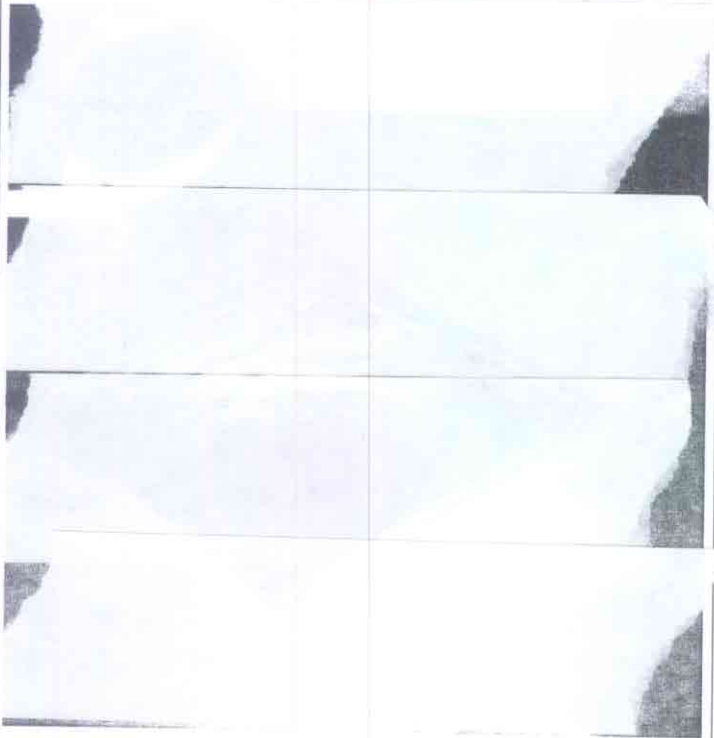


	Skønsmandens erklæring								
Data om ejendommen:									
Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovligt gulvafløb i badeværelset på 1. sal, og der er mangler ved vådrumsbehandlingen.								
Klagers påstand:	KK forlanger erstatning stor kr. 17.850,-. Beløbet fremkommer således: <table> <tr> <td>Selvrisiko</td><td>kr. 10.000,-</td></tr> <tr> <td>Diverse VVS arbejde</td><td>kr. 2.850,-</td></tr> <tr> <td>Gener, kompensation</td><td>kr. 5.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>kr. 17.850,-</td></tr> </table> Efter at have overtaget ejendommen i juli 2003, oplevede KK, at der løb vand ud omkring rosetten over el-udtaget i loftet under badeværelset. VVS manden har oplyst, at årsagen er, at afløbet er udført forkert – og at der er mangler ved membranen i gulvet i badeværelset. Ifølge KK har sælger selv renoveret badeværelset, herunder også udført installationer.	Selvrisiko	kr. 10.000,-	Diverse VVS arbejde	kr. 2.850,-	Gener, kompensation	kr. 5.000,-	I alt	kr. 17.850,-
Selvrisiko	kr. 10.000,-								
Diverse VVS arbejde	kr. 2.850,-								
Gener, kompensation	kr. 5.000,-								
I alt	kr. 17.850,-								
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke, at han ved en visuel besigtigelse af gulvafløbet kunne konstatere mangler/skader ved gulvafløbet.								
Vejret på besigtigelsestidspunktet:									
Øvrige forhold:	Ifølge KK har ejerskifteforsikringsselskabet accepteret at yde erstatning stor ca. kr. 60.000,- med fradrag af selvrisikoen stor kr. 10.000,-.								

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Defekt gulvafløb:	Ved en umiddelbar besigtigelse af gulvafløbet falder mangler i gulvafløbet ikke i øjnene.  Gulvafløb optaget under skønsforretningen Omkring den løse vandlås-del er fuget med silikone for at etablere tæthed. Den dybereliggende del af gulvafløbet kunne således ikke besigtiges under skønsforretningen. Det fremgår af foreviste fotos, optaget af KK, at den af KK bestilte VVS mand har adskilt gulvafløbet ved at opskære den silikonefuge, hvormed den løse vandlås-del også tidligere var forseglet.

	Skønsmandens erklæring
	 Optaget af KK Alene ud fra disse fotos, er det vanskeligt at vurdere den reelle tilstand af gulvafløbet. Ved en samtale med VVS manden fortalte denne, at gulvafløbet er sammensat af flere dele, som ikke passer sammen, og som ikke er godkendt til den aktuelle anvendelse. Henset til de konstaterede utætheder vurderer VVS manden, at der ikke er udført vådrumsbehandling af gulvet under flisebelægningen.
Ad. 1. Konklusion:	Det uautoriserede gulvafløb skal udskiftes. I forbindelse hermed bør undersøges, om der er udført vådrumsbehandling og i bekræftende fald, om denne er intakt. Er dette ikke tilfældet, må gulvfliserne fjernes og vådrumsbehandlingen udføres/reableres.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er omtalt skader ved fuger indenfor vådområdet. Herudover er omtalt hultlydende gulv- og vægfliser. Gulvafløbet er ikke omtalt.

	Skønsmandens erklæring
	Efter skønsmandens vurdering kræver det specialviden, som ikke kan forventes at en bygningssagkyndig, at konstatere manglerne ved gulvafløbet. Det er ikke muligt uden destruktive indgreb at afgøre, om der er indbygget vådrumsbehandling og/eller om denne er intakt. Det skønnes således ikke, at den bygningssagkyndige har udvist forsømmelser ved ikke at omtale de påklagede forhold i rapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	I henhold til oplysninger fra KK andrager udbedringen af skaderne ca. kr. 60.000,-. Heraf har ejerskifteforsikringsselskabet, som nævnt, indvilliget i at betale kr. 50.000,-, idet selvrisikoen udgør kr. 10.000,-.
Ad. 1. Forbedringer:	Kr. 0,-.