

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. VVS-anlægget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, selvbyg. 2. Ikke synlig vandlås i brusenichen, kan ikke renses 3. Vandslange fra overløb på VVB er udført med haveslange som er støbt ned i gulvet. 4. Ingen afløbsrist under håndvasken 5. Ingen fald på gulvet i brusenichen 6. Bløde silikonefuger mangler i brusenichen 7. Toilettet er ikke skruet fast, men kun monteret med silikonefugemasse. 8. Ulovlige elinstallationer (skønsmandens observation)
Klagers påstand:	Klager oplyser at der er givet et afslag i salgsprisen på Kr. 45.000,00 for fejl og mangler ved afløbsforholdene. (Se købsaftale). Badeværelset er renoveret i 1997. Henholder sig ellers til den fremsendte klage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til skrivelse af xx.xx. 2007, hvori klagen afvises på nær punkt 3, hvor der tilbydes erstatning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og ca. 18 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. VVS-anlægget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, selvbyg.	VVS-arbejdet, især vand- og afløbsinstallationerne bærer synligt præg af at være udført som selvbyg, hvilket er i overensstemmelse med sælgeroplysningerne i tilstandsrapport xx, hvor det oplyses at badeværelset og rørmontagen er udført som selvbyg.
Ad 1. Konklusion:	Det kan konstateres at brugsvandinstallationen fungerer tilfredsstillende. Det kan ligeledes konstateres at afløbsinstallationen fra badeværelsets bruseniche ikke er udført efter gældende lovgivning. (Se klagepunkt 2 og 3)
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB kunne have gjort opmærksom på, at der i den tidligere tilstandsrapport er oplyst, at dele af vvs-installationen er udført som selvbyg, og gjort en bemærkning herom.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, når der ses bort fra klagepunkterne 2 og 3, at der ikke er skader eller risiko for skader ved vvs-installationen, der kræver en ubedring.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ikke synlig vandlås i brusenichen, kan ikke renses	Badeværelset er ca. 4 kvm. Der er monteret fliser på gulv og vægge i brusenichen. I åbningen ud mod badeværelset er der en opkant på ca. 5 cm I brusenichen er monteret en afløbsrist på 80x80 mm, under risten er monteret en plastskål med et hul i siden/bunden. Det er ikke muligt at fjerne denne plastskål for at rens og vedligeholde afløbet. Det er skønsmandens vurdering, at man ved ombygningen i 1997 har udlagt fliser i et mørtellag oven på det oprindelige gulv og derved skjult gulvafløbsskålen. Afløbet fra håndvasken er ført til dette gulvafløb. Ved prøveskylning kan det tydeligt høres at vandet løber ned i skålen under den nye flisebelægning. Der er ikke andet gulvafløb i badeværelset.
Ad 2. Konklusion:	Afløbsforholdene fra brusenichen er ikke lovlige. Gulvafløb skal være tilgængelige for rensning. Se SBI-anvisning 169, side 16.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er tydeligt, at der er tale om en åbenbar ulovlighed, som burde være registreret i tilstandsrapporten, og karakteriseret med UN.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ophugning og etablering af nyt gulvafløb (det skønnes ikke muligt at hæve det gamle GA) vurderes at koste kr. 4.500,00 I forbindelse med ophugning af gulvet, er det skønsmandens vurdering, at der er stor risiko for at beskadige elvarmeledningerne. Er dette tilfældet, bliver det nødvendigt at udskifte elvarmen, dette medfører afhugning af flisebelægningen i hele badeværelset, fjerne el-ledningerne og montere nye og ny flisebelægning. Tillæg til ovennævnte skønnes at være Kr. 9.750,00
Ad. 2. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering at der ikke er tale om forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	I forbindelse med renoveringen af gulvet må det anbefales at gulvet i brusenichen forsænkes et par cm, så opkanten kan fjernes så gulvvask og vand på gulvet udenfor nichen let afledes til gulvafløbet. Se By og Byg anvisning 200.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Vandslange fra overløb på VVB er udført med haveslange, som er støbt ned i gulvet.	Varmtvandsbeholderen er placeret i installationsskab på badeværelset. Overløb fra sikkerhedsventilen er udført med haveslange direkte påskruet sikkerhedsventilen. Haveslangen er ført ned i betongulvet. Det videre forløb er skjult i under gulvet.
Ad. 3. Konklusion:	Installationen er forkert udført. Der skal monteres en tragt under sikkerhedsventilen og herfra udføres afløb til gulvafløb i faste rør.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	BB har forsømt at registrere den åbenbare ulovlighed - manglende tragt og forkert rørføring.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at en ny installation kan udføre for Kr. 3.000,00
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Ingen afløbsrist under håndvasken	Fra håndvasken er afløbet via vandlås under vasken ført ned i gulvet og tilsluttet gulvafløbet (den skjulte del) i brusenichen.
Ad. 4. Konklusion:	Installationen er fuldt lovlig
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Ingen fald på gulvet i brusenichen	Der blev udført en vandprøve i brusenichen, og det kunne konstateres at gulvet i brusenichen har et svagt fald mod gulvafløbet, dog er der et dybdepunkt ved det fjerneste hjørne, hvor der står ca. 1 mm vand efter brug. Udenfor brusenichen er badeværelsesgulvet ca. vandret. Der er ikke monteret gulvafløb i vådzone udenfor brusenichen.
Ad. 5. Konklusion:	Der er tale om en daglig gene, da der altid vil stå en lille vandpyt i det lave hjørne.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Jf. BR-S 85 og SBI- anvisning 169 fra 1991, skal gulve med gulvafløb have fald og være uden lunker. BB burde have registreret fejlen og karakteriseret denne med min. K1.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	I forbindelse med renoveringen under klagepunkt 2 vil udgiften til opretning af denne skade være indeholdt. Isoleret set vil udgiften for opretning af gulvet være Kr. 3.000,00

Ad. 5. Forbedringer:	Ingen
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Bløde silikonefuger mangler i brusenichen	Der er mørtelfuger i hjørnerne mellem gulv/væg og væg/væg. Fugerne er intakte og tætte.
Ad. 6. Konklusion:	Det er ikke muligt at konstatere om der er tale om fleksible mørtelfuger, men der er ingen skader eller tegn på skader.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 7. Toilettet er ikke skruet fast, men kun monteret med silikonefugemasse.	Toiletskålen er limet til gulvet og står solidt fast.
Ad. 7. Konklusion:	Det må formodes at montagen er foretaget på denne måde for ikke at risikere at montere skruer ned i el-gulvvarmen.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke konstateres skader eller risiko for skader ved udførelsen.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad. 7. Forbedringer:	Ingen
Ad. 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 7. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. Eltavlen	Ved eltavlen konstateredes at ledningsføringerne ned i tavlen ikke er beskyttet på de nærmeste 3-4 cm, og at der mangler dæksel på tavlefronten.
Ad. 8. Konklusion:	Udførelsen er åbenbar ulovlig. Skaden er delvis registreret i den seneste tilstandsrapport,xx.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret og karakteriseret med K3.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af skaden vurderes til Kr. 2.000,00
Ad. 8. Forbedringer:	Ingen
Ad. 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 8. Eventuelt	Ingen bem.