

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Fra KK's skr. 18.12.07:	a) Er der forkert hældning i brusenichen? b) Skal forkert hældning i en bruseniche fremgå af en tilstandsrapport? c) Hvordan prissættes udbedringen? d) Skal køber stå omkostningsneutralt i forhold til forventning om korrekt fungerede badeværelse?
Klagers påstand:	Straks ved ejerskifte konstateres ved første bad, at vand bliver stående i hele brusenichen (ca. 1 - 2 cm) uden at kunne løbe i afløbsrist. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten. Mægler og sælger har intet nævnt om problemet. Ændring af badeværelset er udført af sælger selv.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sælger oplyste intet ved gennemgang af spørgeskema. Spurgte til, om gulvvarme virker, hvilket blev bekræftet. Sælger har selv nedtaget badekar/niche og ændret rummet incl. nye klinker/fliser etc. Der var ikke synlige tegn på manglende fald eller spor fra vandansamling. Der blev ikke udført vandprøve ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Fint!
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring (xx) har - uden besigtigelse - afvist dækning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Bruseniche uden hældning.	Bruseniche (ca. 70x170 cm) og vægge beklædt med hvidlige fliser. Afløb (10x10 cm) ud til gulvafløb under vask. Nichen begrænses af 19 cm høj kant, (foto 1 - 8). Visuelt fremstår gulvflade ensartet med ens fuger langs kanter. Der er ikke synlige tegn på lunke. Der er ikke synlige tegn på skader. Med vatterpas konstateres, at afløb er i højeste niveau. Langs vægge er fliser vandrette. I område (tv. for midten) er der lunke og således ikke min. 1% fald på gulvflade i retning mod afløbet. <i>Vandprøve:</i> efter nogen tid ses, at vand bliver stående i hele bassinet fra ca. 5 mm ved afløb til ca. 15 -18 mm på lunkens dybeste sted (foto 6+7). Vand kan kun fjernes ved kraftig brug af gummiskrabber.
Ad 1. Konklusion:	Badefunktionen er klart forringet og har været således siden ændring af badeværelset. Det må derfor have været daglig gene for sælger. Ombygning af baderum skønnes udført indenfor ca. 10 år, (BR-S-98), som angiver, at der skal være fald mod afløb og anvendt fugtmembran.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er i TR muligt i <u>pkt. 9.5</u> at gøre bemærkning om "<i>fald mod afløb</i>", men det er ikke nævnt af BB. I <u>pkt. 9.2</u>, nævner BB "let opfugt" i letbetonvægge om baderum; samt i <u>pkt. 9.4</u>, at afløb udenfor nichen (under vask) er opstøbt. Dette gentages også side 17. BB har således beskæftiget sig med baderummet, men ikke bemærket, at gulvflade indenfor nichen ikke har hældning mod afløb. BB skal ikke udføre funktionsprøver. Sælger nævner ikke i <u>pkt. 0.4+0.5</u>, at have ombygget baderum selv. Sælger har i spørgeskema <u>pkt. 9.1</u> (baderum) svaret "<i>nej</i>"; - (at der ikke er problem med afløb), samt side 15 anført, at el-varme i gulv virker. Det kan ikke nu afklares, hvorledes BB og sælger har drøftet emnet under udfyldelse af spørgeskema. <i>Håndbogen side 34 - 5.7.09:</i> under: "<i>bør man specielt være opmærksom på</i>": <i>fald mod gulvafløb i vådområde</i>. Desuden: <i>TR omfatter kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen svarer til gældende regler på udførelsestidspunktet</i>. Ligeledes er forhold til vådrumsbehandling udenfor TR.

Journal nr. 7273

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter <u>incl.</u> moms:	KK har fremlagt 2 tilbud fra håndværkere: <u>A:</u> Kr. 30.537.50 + <u>B:</u> kr. 21.250.00 (incl. moms). Begge tilbud indeholder nogle ekstra foranstaltninger. Overslag alene til retablering af bruseniche ihh. til SBI-anvisning-200 Skønnes til kr.15.000.00. Alternativ metode til på forsvarlig vist at udføre pålægning af nyt gulv I nichen incl. korrekt afløb skønnes udført for kr. 8.000.00.
Ad 1. Forbedringer:	Lovliggørelse af nyere konstruktion skønnes ikke at tilføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tidligere tilbudt kr. 7.000.- til fuld/endelig afgørelse i sagen. Dette blev gentaget ved mødet.
Ad 1. Eventuelt:	