

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9090

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Badeværelsesgulvet er en vandfast krydsfinerplade monteret på 2 metalskiner, der bærer brusenichen. Oven på krydsfinerpladen er lagt et betonlag, hvorpå fliserne er monterede. 2. Rørføring er udført i plast, der går direkte gennem betonlag. 3. Der er udskåret gulvafløb fra bruseniche i krydsfinerpladen. 4. Ved skønsforretningen er endvidere bemærket en manglende opkant ved døren til badeværelset.
Klagers påstand:	Retableringsudgifter til lovliggørelse og genetablering til standard som i dag. Af BB kræves dækning af selvrisikobeløb ved ejerskifteforsikringen – max. 30.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er ingen synlige tegn på, at konstruktionen er udført ulovligt eller på en måde, der giver nærliggende risiko for skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, blæsende,slud, +1 °C.
Øvrige forhold:	At dømme efter dateringen i termoruden i vinduet til badeværelset, er renoveringen af badeværelset udført 2003. Fjernvarmeværket har påtalt: - At der ikke er opsat varmeveksler ved tilslutning af radiator i badeværelset. - At radiatoren i badeværelset er tilsluttet med pex-rør, som ikke er godkendt til den dimensionerende fremløbstemperatur på 95 °C. - At der ikke er anvendt rørgennemføringer i betongulvet. - At det ved etablering af badeværelset er blevet uacceptabelt vanskeliggjort et komme til at

	betjene fjernvarmemåleren. Ejerskifteforsikringen har indtil videre anerkendt dækning for forstærkning af betongulvet i brusenichen, men har afslået at dække fejl ved rørføringen.
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Gulv i brusenichen	Bunden i brusenichen er udført med en ca 8 cm tyk betonplade, udstøbt på en 16 mm krydsfinerplade, som har virket som støbeforskalling. Pladen bæres af vinkeljern, fastgjort i tilstødende betonvæg hhv. muret væg. (Foto 4 og 6). Det kan ikke afgøres, om der er ilagt armeringsjern i betonpladen, men der er ingen tegn på revnedannelser i brusenichen. (Foto 2).
Ad 1. Konklusion:	Det vil kræve en destruktiv undersøgelse for at få fastslået, om der er armeringsjern i betongulvet i brusenichen. Det vil endvidere kræve en statisk beregning for at få fastslået, om der er tilstrækkelig bæreevne i betongulvet og jernvinklerne. Ejerskifteforsikringen har imidlertid konkluderet, at bæreevnen er utilstrækkelig, samt at en forstærket understøtning er nødvendig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved den visuelle besigtigelse er der ikke set tegn på revnedannelser eller svækkelser, hvorfor BB ikke har begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette forhold
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ejerskifteforsikringen har skønnet forstærkningen til kr. 15.000,-
Ad1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med forstærkningen.
Ad.2. . Rørføring i plast.	Rørføringen til radiatoren i badeværelset er

	udført i pex-rør. Der er ikke udført vandtæt rørgennemføring i betongulvet. (Foto 3).
Ad. 2 Konklusion.	Badeværelset er mindre en 3,25 m². Hele badeværelset er derfor defineret som vådzone iflg. By og Byg Anvisning 200. Efter samme anvisning skal rørgennemføringer udføres med vandætte bøsningrør. Dette er ikke sket. (Foto 3). Fjernvarmeværket har påtalt, at pex-rør ikke må anvendes ved den aktuelt dimensionerende fremløbstemperatur på 95 °C. Fjernvarmeværket har endvidere påtalt, at der ikke må være direkte tilslutning til fjernvarmen, men at der skal indbygges en varmeveksler. Endelig er en vanskelig adgang til en varmemåler påtalt.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket den fejlagtige rørgennemføring i badeværelsesgulvet. Den skulle have været bemærket med karakteren K3. BB kan derimod ikke bebrejdes, at han ikke har gjort bemærkninger til rørtype, fremløbstemperatur, manglende varmeveksler og vanskeliggjort adgang til varmemåleren. Her fordres specialviden, og der er ikke tale om åbenlyse ulovligheder.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af tætsluttende rørbøsninger: Kr. 6.000,- Udskiftning af pex-rør: Kr. 4.000,-. Indbygning af varmeveksler, flytning af varmemåler: Kr. 20.000.
Ad. 2. Forbedringer	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med de nævnte udbedringer.

Ad. 3. Gulvafløb	Fra krybekælderside ses, at gulvafløbet i brusenichen er placeret ved en gennemskæring i krydsfinerpladen. (Foto 6). Der er ikke tegn på gennemsvninger.
Ad. 3. Konklusion.	Det er ikke en fejl, at gulvafløbet kan ses nedefra. Selve tætningen skal ligge i betonstøbningen, sikret med vådrumsmembran.
Ad. 3 Fejl og forsømmelser.	BB har ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad. 4. Manglende opkant.	Ved døren til badeværelses ses ingen opkant (foto 5) og højdeforskellen fra gulvafløbet i brusenichen er mindre end 30 mm.
Ad. 4. Konklusion.	I By og Byg Anvisning 200 er anført, at der af hensyn til bassinvirkningen ved døren skal være en niveauforskel på mindst 30 mm i forhold til risten i gulvafløbet. Der bør derfor sikres en opkant, mindst svarende til dette krav.
Ad. 4 Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at den manglende opkant ikke er bemærket. Den burde være bemærket med karakteren K3 eller eventuelt UN, hvis BB er i tvivl om niveauforskellen. BB har ikke pligt til at udføre nivellement.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Lægning af klinke på dørtrin, så højdekravet er opfyldt: Kr. 1.500,-
Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Forligsdrøftelser.	Der blev ikke drøftet forlig.