

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10085

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Vådrumsmembran mangler muligvis i badeværelse. 2. Gulvafløb i bruseområde er ikke lovligt. 3. Loftspots i trapperum og badeværelse er ikke lovlige.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	IB fremførte, at badeværelset er renoveret før 1995, og at vådrumsmembran kan kun konstateres ved destruktivt indgreb og således ikke er visuelt konstaterbar. Med hensyn til gulvafløbet, så mente IB, at afløbet er det oprindelige fra tidligere terrazzogulv, og at der ikke er tegn på utætheder ved det. Endelig oplyste IB vedr. spotsene, at man som bygningssagkyndig ikke skal skille konstruktionen ad, for at se om der er ulovligheder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 °C, finregn.
Øvrige forhold:	

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vådrumsmembran mangler muligvis i badeværelse:	Badeværelset på 1. sal, som sagen omhandler, har flisebelægning på vægge og klinkebelægning på beton på gulvet. Hvornår belægningen er renoveret, vides ikke, men da der er gulvvarme via plastrør, er dette formentlig sket efter 1985, hvor gulvvarmeslanger i plast blev almindelige. Der kunne ikke konstateres nogen utætheder i dækket mod køkkenet nedenunder eller i skillevæggen i tagetagen, og der var ikke adgang til skunken. Hvorvidt der er anvendt vådrumsmembran kunne ikke konstateres, og det er da også først i forbindelse med Bygningsreglement for småhuse BR-S 98, som træder i kraft i 1998, at vådrumsmembraner bliver et krav.
Ad 1. Konklusion:	Det kan ikke konstateres uden en destruktiv undersøgelse, om der er anvendt en vådrumsmembran, og det kan ikke fastlægges præcist, hvornår badeværelset er renoveret, da tidligere ejer iflg. klager har boet der i kortere tid end de i tidligere rapport anførte 11 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da en bygningssagkyndig ikke skal lave destruktive undersøgelser, og da der ikke er konstateret nogen skader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 1. Forbedringer:	

Ad 1. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulvafløb i bruseområde er ikke lovligt.	Det anvendte gulvafløb har ikke været lovligt til indbygning i mange år, idet gulvafløb siden 1975 har skullet være VA-godkendte, og endvidere skal gulvafløb være egnede til gulvkonstruktionen, og det anvendte er ikke egnet til klinkegulve. Der kunne dog ikke konstateres fugtskader i dækkonstruktionen ved gulvafløbet.
Ad 2. Konklusion:	Det anvendte gulvafløb giver ikke tilstrækkelig rensemulighed og mulighed for korrekt indbygning af vådrumsmembran.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være, da et forkert gulvafløb giver risiko for fugtskader i dækkonstruktionen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvafløbet til et nyt VA-godkendt gulvafløb med korrekt forsegling mod vådrumsmembran skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms, idet arbejdet skønnes at kunne udføres uden at beskadige gulvvarmeslangerne.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelt:	Ovennævnte udgift forudsætter, at gulvet er udført med vådrumsmembran, da gulvafløbet ikke bør udskiftes, uden at det nye afløb forbindes med en sådan. Er der ingen vådrumsmembran i konstruktionen, skal flisebelægningen demonteres og en membran

	indbygges på hele gulvet samt på væggene ved bruseområdet, hvorefter der kan lægges en ny flisebelægning. Skønnet udgift kr. 30.000,- inkl. moms, heraf skønnes forbedringsværdien at være kr. 10.000,- inkl. moms.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Loftspots i trapperum og badeværelse er ikke lovlige:	Der er indbygget 4 spots i trapperummet og 2 i badeværelset i loftkonstruktionen, men fra tagrummet kunne de ikke besigtiges, da der var mineraluldsisolering og afdækningsplader ovenover. Transformeren var placeret i loftrummet, og fra den var der lavet et par ledningssamlinger med kronmuffer.
Ad 3. Konklusion:	Hvorvidt loftspotsene er lovlige eller ej, afhænger af typegodkendelsen og indbygningen i isoleringen, idet de skal have det krævede luftvolumen omkring sig for at undgå overophedning og brandfare. Der var ingen tegn på overophedning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skal ikke undersøge skjulte konstruktioner og må ikke adskille elinstallationer, hvorfor der ikke skal være nogen bemærkninger omkring spotsene i tilstandsrapporten her. Derimod burde de ulovlige ledningssamlinger være nævnt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af ledningerne med samlingerne skønnes at koste kr. 200,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 3. Eventuelt:	
------------------	--