

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11022

Besigtigelsesdato:	9. juni 2011 kl. 14.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / LB)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / BA)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag :	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandgennemtrængning fra stueplan til kælder. 2. Skade på tilstødende toiletgulv.
Klagers påstand:	LB konstaterede skaderne umiddelbart efter indflytningen i juli 2010 og mener derfor, at de burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ved 1 længere brusebad eller 2 brusebade efter hinanden kunne der konstateres vanddryp i kælderen under brusenichen i stueetagen. Brusenichen er derfor ikke brugt siden august 2010.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BA henviser til brev af 27. marts 2011 til Disciplinær- og Klagenævnet og mener ikke, at der visuelt kunne konstateres nogen af ovennævnte skader ved bygningsgennemgangen den 09. juni 2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, halvskyet, + 17 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vandgennemtrængning fra stueplan til kælder:	I brusenichen i stueetagen kunne det konstateres, at gulvklinterne var hultlydende, 4 rørgennemføringer i gulvet med revner ved gennemføringerne, revner i fuger i hjørnerne i brusenichen samt kraftige revner i fugerne i den murede opkant. I kælderen var der mindre afskalninger ved 2 af rørgennemføringerne, og rørene her var lidt rustne.
Ad 1. Konklusion:	De hultlydende gulvklinter er formentlig udlagt på træunderlag, da der er træetageadskillelser i bygningen, hvorfor konstruktionen kan være tæt her, men de revnede fuger og revnerne ved rørgennemføringerne kan forårsage vandindtrængning i etageadskillelsen og fugtnedtrængning i kælderen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der intet nævnt om hultlydende gulvklinter, revner i fuger og de 4 rørgennemføringer. De 2 sidstnævnte forhold burde være anført med K3, mens klinterne kunne være anført med UN, medmindre den bygningssagkyndige havde tegningsmateriale eller andet materiale, der underbyggede, at konstruktionsopbygningen var korrekt udført.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af eksisterende gulvbelægning i brusenichen og korrekt opbygning af ny gulvbelægning med vådrumsmembran, omlægning af de 4 rør med opføring fra kælderen evt. i toilettet i stedet, samt nye klinter og fuger skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da badeværelset skønnes udført i 1983 i forbindelse med tilbygningen, og da et klinkegulv skønnes at have en levetid på 50 år, er den gennemsnitlige forbedringsværdi 55 % eller kr. 11.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Skade på tilstødende toiletgulv:	I toilettet, som har en let væg op mod brusenichen, var vinylen afmonteret, men der kunne ikke konstateres noget fugt i de udlagte træplader. Derimod var der lidt forhøjet fugtindhold (20%) forneden i rørinddækningskanalen her.
Ad 2. Konklusion:	Selv om der er forhøjet fugtindhold forneden i inddækningskanalen, og denne sidder på væggen mod brusenichen, kan opfugtning skyldes • evt. utætheder og/eller kondens på rør i kanalen • eller fugtindtrængning fra badeværelset.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da brusenichen ikke er blevet benyttet siden august sidste år, og da der ikke er fugt i gulvet på nuværende tidspunkt, kan undertegnede ikke vurdere, om der har været skadelig fugt i rummet forårsaget af vandindtrængning fra naborummet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udtørring af kanalbeklædning og evt. gulv samt udlægning af nyt vinyl skønnes at koste kr. 3.500,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da den tidligere gulvbelægning var fjernet, kan forbedringsværdien ikke fastlægges.
Ad 2. Eventuelt:	