

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12115

Besigtigelsesdato:	20/11-2012, kl. 16,00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangler bevægelsesfuger i hjørner i bruseniche. 2. Manglende fuger omkring badekar. 3. Hullet fuge i hjørnet ved gulv bag døren i det store toiletrum. 4. Fliser på væg slutter så lavt i forhold til brusehoved at vand lægger sig oven på fliserne og opløser vægbeklædning i det store toiletrum. 5. Manglende fuge omkring vandtil-slutninger under håndvask i gæstetoiletet. 6. Revne i WC på gæstetoilette. 7. Fuge mangler mellem 4 fliser på hjørne over badekar i det store toiletrum. 8. Stort område fliser ved håndklædetørrere mangler vedhæftning i det store toiletrum. 9. Bagfald på tagrende på sidebygning . 10. Tagnedløb på hjørnet af tilbygning er blændet.
Klagers påstand:	Bilag 12) • Kritik af gennem og grundighed; hovedsageligt vådrummet (badeværelset/wc). • Udlusning af parketgulv ved væg til bruseniche.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Da besigtigelsen desværre blev aftalt til kl. 16,00, var det mørkt. + 8 °C og tåget.

Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Mangler bevægelsesfuger i hjørner i bruseniche.	Skaden er i det store toiletrum. Der er tale om defekt mørtelfuge i den venstre lodrette hjørnefuge samt lunke i fugen mellem væg og gulv bagud til højre. Der målttes forhøjet fugt på den fri vægs yderside.
Ad 1. Konklusion:	Fuger i vådrum skal være vandtætte, ellers vil der ske fugtskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 750,00
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende fuger omkring badekar.	Der er tale om mangelfuld fugning over badekarret i det store toiletrum. Der målttes forhøjet fugt på væggens anden side i højde med badekarret.
Ad 2. Konklusion:	Fuger i vådzone skal være vandtætte, ellers vil der ske fugtskader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 400,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Hullet fuge i hjørnet ved gulv bag døren i det store toiletrum.	Ja, der er tale om defekt fuge bag døren i det store toiletrum.
Ad 3. Konklusion:	Fuger i fugtzoner skal være tætte, så skadelig opfugtning hindres. Sædvanligvis må lejlighedsvis spuling af gulvet påregnes og der er trægulvkonstruktion umiddelbart på den anden side af væggen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 520,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fliser på væg slutter så lavt i forhold til brusehoved at vand lægger sig oven på fliserne og opløser vægbeklædning i det store toiletrum.	I henhold til Bygningsreglement 1972, 7.6 er en flisebeklædning af 1,7 meter i orden, men det forudsættes, at vandbelastede vægge er vandafvisende, hvilket de ikke er. Der blev målt forhøjet fugt på bagside af væggen umiddelbart over flise afslutningen.
Ad 4. Konklusion:	Fuger i vådzoner skal være vandtætte, ellers vil der ske fugtskader. Erfaringen viser, at de tidligere bestemmelser var utilstrækkelige, derfor må der forventes skærpet opmærksomhed.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 1.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende fuger omkring vandtilslutninger under håndvask i gæstetoilettet.	Ja, der mangler fugning omkring rørtilslutninger under håndvasken i gæstetoilettet.
Ad 5. Konklusion:	Vægge i fugtzone skal være tætte, men forholdet er ikke særlig kritisk, idet den aktuelle vægflade er i fugtzone.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 520,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Revne i WC på gæstetoilette.	Der er revne på forsiden af i kombinationsklosettes fod.
Ad 6. Konklusion:	Revner gør kombinationsklosettet uanvendelig.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 5.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Kombinationsklosettet er fabrikat Gustavsberg model Cascade med et skyl. Et nyt med stort / lille skyl vil medføre en forbedring og længere levetid, skønsmæssigt 50%, svarende til kr. 2.500,-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7 og 8. Det aftaltes, at lægge punkterne sammen. 7. Fuge mangler mellem 4 fliser på hjørne over badekar i det store toiletrum. 8. Stort område fliser ved håndklædetørrere mangler vedhæftning i det store toiletrum.	Ja, der er mangelfuld fugning på hjørnet over badekarret og det flisebeklædte område på hjørnet mellem radiatoren og badekarret i det store toiletrum mangler vægfliserne vedhæftning (er løse).
Ad 7 og 8. Konklusion:	Fuger i vådrum skal være vandtætte, ellers vil der ske fugtskader. Området er tæt på badekarrets telefonbruser og derfor er området i vådzonen, hvilket fordrer skærpes opmærksomhed.
Ad 7 og 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 7 og 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 9.000,-
Ad 7 og 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 7 og 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7 og 8. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Punkt 9 og 10 er lagt sammen. Ad 9. Bagfald på tagrende på sidebygning . Ad 10. Tagnedløb på hjørnet af tilbygning er blændet.	Der er tale om vinkelens side mod syd, som vender mod terrassen, 6 meter. Her har der tidligere været et tagnedløb på vinklens syd-vest-lige hjørne og så var faldet rigtigt, men nu er tagnedløbet fjernet og tagvandet skal løbe ned til et tagnedløb, der er placeret på længens syd-vest-lige hjørne og så er der tale om bagfald.
Ad 9. Konklusion:	<i>Det er alment, at tagrender må have små lunger og hermed manglende fald, dette skyldes, at der tilstræbes et fald på kun 0,3 %, 3mm. pr. meter, altså ganske lidt og da der er tale om bygningshåndværk med skjulte tagrende kan det nemt opstå små unøjagtigheder.</i> Større lunger vil give opsamlinger af blade, is m. v. og så vil tagrenden løbe over, hvilket vil skade andre bygningsdele. I det aktuelle tilfælde har der været et tagnedløb og ydermere vil det være nemt at tilslutte til terrassetagets tagnedløb.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 3.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Ingen