

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13120

Besigtigelsesdato:	Fredag d. 22. november 2013 kl. 11.00
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	"Vægge omkring bruseniche i badeværelset er stærkt opfugtede pga. revner i fuger i gulv og vægge og utæthed omkring blandingsbatteri. Vandindtrængning hæmmes tilsyneladende ikke af en vådrumsmembran".
Klagers påstand:	Det skønnes en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har bemærkninger hertil. Ejerskifteforsikring har anerkendt dækning af skadesudbedring med fradrag af selvrisiko kr. 5.000.- som hermed er erstatningskravet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Badeværelset fremstod ved besigtigelse som helt ny-istandsat og uden at have været taget i brug. Der var således ingen tegn på fugt; - inde som ude. Sælger oplyste, at der var udført vådrumsmembran samt, at arbejdet ikke var udført som selvbyg eller medbyg. Sælger boede ikke i huset og har ikke benyttet baderum efter renoveringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, + 4 gr C
Øvrige forhold:	Huset er oprindeligt opført 1877, men fremstår med mange forbedringer/moderniseringer gennem en årrække. Foto 1 + 2 + 3

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fugtudsivning fra bruseniche:	Badeværelse med el.-gulvvarme; oplyst lagt i forbindelse med lægning af nye gulvklinter ovenpå de bestående. Bruseniche i baderum med bagvæg mod ydervæg; højre sidevæg med bl. batteri mod køkken og fri sidevæg tv. (Foto 4) På højre væg - mod køkken - er der opstået fugtskjold nederst på køkkensiden (foto 5 + 6). Ukendt forhold på del af væg, der skjules af indbygget køkkenelement. På venstre væg og del af ydervæg i baderum er der tilsvarende fugtskjolder (foto 7 + 8). Gulv-og vægbeklædning er fliser/klinter, der fremstår i "rustik"; opsætning; let ujævnhed. Fugning er overalt "cementfuge". (Foto 9 + 10). Gulvet har ringe/ingen fald mod afløb således, at vand kan samles i lunger, hvor fliser "tanner" (foto 11). Under opkanten mangler delvis udfugning (foto 12). Fuge mellem gulv-bagvæg mangler ca. 2 cm (foto 13). Tilsvarende på væg mod køkken (foto 14). På vægflader ses enkelte steder små-udfald af fuger (foto 15+ 16 + 17). Blandingsbatteri på væg mod køkken har ikke tætsluttende rosetter med O-ringe. Afstand ca. 3 – 6 mm (foto 18 + 19). Gulvafløb med rist er placeret i forbindelse med det oprindelige gulv. Ovenpå er lagt en løs rist (foto 20 + 21). Betonstøbning på kanter ca. 1 – 1½ cm (foto 22 + 23). Det er ikke visuelt muligt at vurdere, om der er udført vådrumssikring.
Ad 1. Konklusion:	By+Byg anvisning 200 (side 11) oplyser: "kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav".

	Oversigt over byggeskik og byggeteknik , "Vådrum" (p. 108 – 120) indeholder info til den bygningssagkyndige om emnet. Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt hele baderummet er renoveret i 2012 er det "væsentligt". Såfremt der ikke er vådrumsmembran, vil selv små mangler ved fugning give risiko for indsvivning af badevand. Manglende tætslutning af rosetter omkring blandingsbatteri er åbenlys risikabelt. Betonstøbning mellem fliser og metal i afløb skønnes risikabelt på sigt; jfr. <i>håndbogen</i>.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fejlmontering af blandingsbatteri er åbenlys og bør anføres med K3. Betonstøbning ved gulvafløb er åbenlys og bør anføres med K3 og ikke, som det fremgår af pkt. 6.4. Mindre utæthed i fuger og manglende fald på gulv i nichen kan overses i ikke-benyttet badeværelse med "rustikbeklædning".
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud på den samlede udbedring, som er godkendt af ejerskifteforsikring og af KK med kr. 24.231.21 Skønsmanden kan godkende dette med undtagelse af "borehul til ventilation i badeværelset" kr. 853.13. Dvs. i alt kr. 23.378.-
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes ikke at give forbedring, da det er afhjælpning af en mangel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 1. Eventuelt:	