

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14165

Besigtigelsesdato:	2. marts 2015 kl.13.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vand fra bruseniche ledes gennem utæt rørgennemføring til gulvafløb.
Klagers påstand:	Klager mener, at fugt ved gulv i og omkring badeværelse kommer fra det uautoriserede afløbsrør.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mente, at årsagen ligeså vel kan være en rørskade under gulvet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 7 °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vand fra bruseniche ledes gennem utæt rørgennemføring til gulvafløb:	Der er udført uautoriseret afvandning fra brusenichen, idet der er anvendt et 1" rustent rør, som er halvt forsænket i forholdt brusenichegulvet og anbragt med åbningen under skillevæggen. Gulvafløbet under vaskeskabet i badeværelset, hvor afløbsrøret fra nichen slutter, var udbedret med forhøjerring. Klinkerne var fuldklæbet overalt i badeværelset, men der var enkelte fine fugerevner. I trægulvet ved siden af badeværelset blev der målt et relativt fugtindhold på 51 %, og brædderne var mørke ved skillevæggen op til badeværelset, men dette var ud for badeværelsets diagonalt modsatte hjørne af brusenichen. I skillevæggen i bryggerset ud for brusenichen var der løs puds og 32 % relativ fugt i skillevæggen. Endelig kunne der udvendigt på soklen ud for brusenichen konstateres fugtpletter.
Ad 1. Konklusion:	Det udførte afløb fra brusenichen er uautoriseret udført og må skønnes at være utæt, med risiko for skade på andre bygningsdele. Det kan dog heller ikke udelukkes, at der er en rørskaide i eller under gulvet, selv om der iflg. klager er udført trykprøvning på både vand- og varmerør, som ikke viste nogen utætheder. Iflg. klager blev fugten i værelsesgulvet nemlig først konstateret i januar 2014 eller 9 mdr. efter udførelse af tilstandsrapporten. Gulvafløbet i brusenichen bør dog udbedres til nyt korrekt udført afløb hvilket p.g.a. gulvvarmen medfører udskiftning af hele badeværelsesgulvet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapportens skade under pkt. 6.4 er rettet i allonge 1 af 14-05-2013 til IB (Ingen bemærkninger), hvilket er en fejl, da den oprindelige skadesbeskrivelse i stedet var dækkende: "K3. Vand fra bruseniche løber gennem væg til gulvafløb via tidligere rør fra badekar. Note: Der er risiko for opfugtning af gulvkonstruktionen".
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skaden med nyt gulvafløb samt nyt gulv med klinker, vådrumsmembran og gulvvarme i badeværelset skønnes at koste kr. 65.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da gulvafløbet og terrændækket er fra husets opførelse, og klinkerne skønnes at være ca. 10 år gamle, er der gennemsnitligt tale om en forbedringsværdi på 40 % eller kr. 26.000,- inkl. moms.