

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16018

Besigtigelsesdato:	3. maj 2016.
Ejendommen :	xx
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	xx.
Bilag (herunder relevante tilbud) :	1. xx
Datering, navn og underskrift.	xx xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bad 1. sal: Mange revnede fuger imellem fliser i gulv. Bl.a. foran bruseniche. 2. Bad 1. sal: Siliconefuger i bruseniche har sluppet flere kritiske steder. 3. Bad 1, sal: Gulvafløb i gulv uden for bruseniche med opkant mangler. 4. Bad stue: Revnede fuger i væg i bruseniche. 5. Bad stue. Siliconefuger har sluppet flere steder. 6. Udhus: 2 revnede/flækkede tagsten. Klagepunkt 6 er frafaldet af KK. 2 tagsten er udskiftet af KK.
Klagers påstand:	At de beskrevne skader og mangler bringes i orden, så huset visuelt og funktionelt er i den stand, som tilstandsrapporten angiver.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om bagatelagtige forhold. De skal ikke medtages i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revnede flisefuger i gulv.	Enkelte gulvfliser med hårfine revner i fuger. Der henvises til bilag 2. og vedhæftede fotos.
Ad 1. Konklusion:	Ved husets opførelse i 2007 var SBI-anvisning By og Byg Anvisning 200 gældende. Efter denne anvisning skal der udføres vådrumssikring/vådrumsmembran bag flisebelægninger, Revner i flisefuger giver således ikke risiko for følgeskader. Revnerne er ikke bevægelsesrevner, men svindrevner. Revnede fuger kan udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnerne er ikke særlig iøjenfaldende, og de giver ikke risiko for følgeskader. De burde dog være bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Bad, toilet, bryggers. <u>6.1 Gulvbelægning K1.</u> Hårfine revner i flisefuger i gulv uden for bruseniche i bad i stueetagen. Note: Der er ikke tale om bevægelsesrevner, men svindrevner. Da badeværelset – bedømt efter kravene i opførelsesåret – er vådrumssikret, giver revnedannelsen ingen risiko for følgeskader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udskiftning af revnede flisefuger Kr. 4.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører en forbedring.
Ad. 2 og 5. Siliconefuger med svigtende vedhæftning.	I begge badeværelser har de bløde hjørnefuger i vådzone flere steder sluppet vedhæftningen. Der er synlig skimmelvækst på fugerne.

Ad 2 og 5, Konklusion	Bløde hjørnefuger skal skiftes ca. hvert 8. år. Bygningen er fra 2007. Tiden er derfor inde til udskiftning af fugerne.
Ad 2 og 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at fugeslippet har været konstaterbart ved huseftersynet i september 2015. Det er en fejl, at det ikke er bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 2 og 5. . Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	Bad, toilet, bryggers: <u>6.3 Fuger. K3.</u> Hjørnefugerne i badeværelsernes brusenicher har svigtende vedhæftning. Der er synlig skimmelvækst. Note: Fugerne skal udskiftes ca. hvert 8. år. Huset er omkring 9 år gammelt, så tiden er inde til en fornyelse af fugerne. Ud over skimmelvæksten giver fugeslippet risiko for udsivning og fugtskader.
Ad 2 og 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udskiftning af hjørnefuger i 2 brusenicher: Kr. 5.000,-.
Ad 2 og 5: Forbedringer.	Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr. 4.000,-.
Ad 3. Manglende gulvafløb.	I begge badeværelser er der en opkant omkring brusepladsen. Der er ikke gulvafløb i gulvet uden for brusenichen.
Ad 3. Konklusion.	I den på opførelsestidspunktet gældende SBI-anvisning By og Byg Anvisning 200 er der anført: <i>Opkanter omkring brusepladser bør så vidt muligt undgås, både af hensyn til bevægelseshæmmede, og fordi opkanter hindrer vand uden for brusenichen i at løbe til gulvafløbet. Udføres gulvet med opkant, bør der også udføres gulvafløb i den del af gulvet, som ligger uden for brusenichen.</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I anvisningen står der <u>bør</u> og ikke <u>skal</u> . Det er således en anbefaling, men ikke et krav, at der skal være et gulvafløb i gulvet uden for brusenichen. BB har således ikke begået fejl og forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.

Ad 3 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udførelse af 2 stk gulvafløb: 40.000,-.
Ad 3. Forbedringer.	Forbedringen er 100 %.
Ad 4. Revnede fuger ved vægfliser i brusenichen i stueetagen.	Som det fremgår af bilag 2 og vedhæftede fotos er der enkelte hårfine revner i vægflisernes fuger.
Ad 4. Konklusion:	Der henvises til ovennævnte klagepunkt 1. Der er tale om svindrevner, som på grund af vådrumsmembranen ikke giver risiko for følgeskader. Fugerne kan repareres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser.	Revnerne er ikke særlig iøjenfaldende, og de giver ikke risiko for følgeskader. De burde dog være bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	Bad, toilet, bryggers. <u>6.2 Vægbeklædning K1.</u> Hårfine revner i flisefuger i vægfliser i bruseniche i bad i stueetagen. Note: Der er ikke tale om bevægelsesrevner, men svindrevner. Da badeværelset – bedømt efter kravene i opførelsesåret – er vådrumssikret, giver revnedannelserne ingen risiko for følgeskader.
Ad 4 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Reparation af fuger: Kr. 3.000,-.
Ad 4. Forbedringer.	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt.	Ingen bemærkninger.