

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17075

Besigtigelsesdato:	28/8-2017, kl. 9,30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- 1) Defekte (udvaskede) flisefuger i toiletrumets bruseniche.
- 2) Revner i trægulve og køkkenbordplade samt bordplade i toiletrummet.

Klagers påstand:

Overtagelsesdato er den 1/12-2016.

Fugt i stue forårsager, at tapetvæv på væg i mod toiletrummet ikke hænger fast.

Indflytningsdato: 1/1-2017.

Dansk Boligforsikring besigtiger.

Dansk Boligforsikring foranlediger mekanisk udtørring, hvorefter plankegulve i de 2 tilstødende rum afslibes.

Dansk Boligforsikring besigtiger igen.

Brusebadet har ikke været anvendt, idet man har brugt badet på 1. sal.

Defekte (udvaskede) flisefuger i toiletrumets bruseniche har givet omfattende følgeskader også udenfor rummet henholdsvis i væg- og gulvkonstruktioner.

KK ved Dansk Boligforsikring har foranlediget undersøgelse af vandbårne installationer og kloakken, men har viste at der sig ikke er fejl på disse, derfor er det med sikkerhed de defekte flisefuger, der er årsag til skaderne.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen var der tale om et pænt vedligeholdt hus med almindelig møblering og der var ingen tegn på fugt eller fugtskader. For ca. 10 år siden har BS udfærdiget en rapport vedrørende toiletrummet. Denne er ikke fremlagt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 18 °C og regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1) Defekte (udvaskede) flisefuger i toiletrummet bruseniche.	Bruseområdet er forsænket ca. 20 mm. der er ingen bundstykke (dørtrin) under indgangsdøren. Opkantens fugning er med defekter. Gulvafløbet er ok. Brusenichens gulv er belagt med klinker. Fugerne er defekte har udvaskninger og huller. Brusenichens vægge er med fliser, hvor der er flere defekte fuger og fugeslip. Ved brusearrangementet er der også småhuller i fliser. --- <i>(Til orientering kan oplyses, at det først efter år 2000 blev almindeligt med vådrumssikring. Førhen troede man, at flisebeklædninger var tilstrækkelig tætte).</i>
Ad 1. Konklusion:	Huset er opført i år 1986. I år 1986 anvendtes ikke vådrumsmembran og BS burde have været særlig opmærksom på brusenichens tilstand og der er intet nævnt i tilstandsrapportens punkt 6.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers). Beskrivelse: Flisefugerne i brusenichens gulv, vægge og opkant er med flere defekte og således utætte. Note: Defekte flisefuger i vandbelastede rum, herunder især brusenicher giver stor risiko for skader. Karakter: K3.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efter nutidig sædvane ville man ikke spare vådrumsmembranen, selvom det ikke er et krav, når der er tale om underlag af beton, murværk, herunder letbeton. Gulvafløb fra år 1986 er uden store flanger og må således ikke anvendes mere, som afløb i badearealer. a) Så med hensyn til forbedringer, set i forhold til år 1986, udskræbes og genskabes de defekte fuger, hvilket anslås til en flisemurer i en arbejdsdag + materialer. Kr. inklusive moms 5.000. b) Brusenichens ombygning til moderne løsning med nyt gulvafløb og vådrumsmembran vil skønsmæssigt beløbe sig til Kr. inklusive moms 25.000. c) Det blev oplyst at der er mål fugt i hele det underliggende gulv. Udskiftning af hele gulvkonstruktionen, eksklusiv fliser og gulvafløb. Kr. inklusive moms 35.000 -- <i>Fastlimning af løs tapet og bemaling i naborum, gulve i naborum, reetablering af vaskeskab mv. i toiletrummet er ikke medtaget. Forholdene kan ikke vurderes idet forholdene er ændret.</i> --
---	--

Ad 1. Forbedringer:

a) Hvis fuger udskiftes er der ingen forbedring.

b) Nyt gulvafløb og nye fliser.

Forbedring 19.000

c) Udskiftning af underliggende konstruktion.

Forbedring 21.000

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revner i trægulve og køkkenbordplade samt bordplade i toiletrummet.	Plankegulvene er slebet efter huset er overtaget. Revner i træbordplader skønnes at være opstået, som følge af udtørring efter huset er overtaget. Punkterne kan ikke behandles, idet aktiviteterne er sket efter tilstandsrapportens udførelse.
Ad 2. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger

FOTOS

J.nr. 17075







