

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17145

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 8. januar 2018 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 10:45.
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.)	
Til stede 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:	Manglende fald på gulv i bruseniche i badeværelse.
Klagers påstand:	Der er i tilstandsrapporten ikke anført, at der ikke er korrekt fald på gulv i brusenichen og badeværelset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da vandet ikke kan forårsage skade, betragtes forholdet alene som en uhensigtsmæssig indretning og ikke en skade, der nødvendigvis skal anmærkes i en tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen klart og med en del sol. Temperaturen var ca. 0 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist brusenichen i badeværelset. Generelt: Ejendommen er et rækkehus, opført i 1974 i et plan. I badeværelse er der klinker på beton. Der er gulvvarme i badeværelset. Brusenichen er udført med buede-skydelåger og en ca. 5-7 cm aluminiumskant ved gulvet, som afgrænser gulvet i brusenichen og det resterende gulv i badeværelset. Gulvklinterne i brusenichen "springer" meget i niveau fra klinke til klinker, hvilket giver flere mindre lunger på gulvet, hvor der kan stå vand. Herudover forekommer der ikke korrekt fald mod gulv afløbet i brusenichen, hvilket tilsvarende forårsager vand på gulvet efter brusebad og der ved tilkalker gulvklinterne.
Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer, at de forhold, som er beskrevet herover, omhandlende spring i gulvklinter og ikke korrekt fald på gulvet i brusenichen, også var tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Efter gældende forskrifter, skal der i det vandbelastede område være 1-2 % fald mod gulv afløbet. Vedr. dette forhold er forskrifterne ikke efterlevet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Huset er opført i 1974, men senere blevet renoveret. Renoveringstidspunktet for badeværelset er

	ikke oplyst, men bedømt ud fra materialevalg og øvrigt design skønnes badeværelset at være renoveret for mellem 20 år siden. På renoveringstidspunktet var den gældende forskrift: By og Byg Anvisning 200, Vådrum, 1. udgave 2001. Efter denne anvisning skal der være udført en vådrumsmembran, som sikrer, at konstruktionen er vandtæt. Hvis der er lunke i belægningen pga. niveauspring til gulvklinter eller ikke korrekt fald mod afløb, vil det typisk vise sig en kalkudfældning/-aflejringer. Ved skønsforretningen var der en aftegning af kalk på gulvklinterne i brusenichen. I håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er der under pkt. 6 Vådrum bl.a. anført: <i>I forbindelse med undersøgelse af vådrum bør den bygningssagkyndige være særlig opmærksom på følgende forhold:</i> • <i>Fald mod gulvafløb i vandbelastet vådzone.</i> Mangelfuldt fald mod gulvafløb i vådzone, indebærer ikke en særlig risiko for bygningsskader, når der er udført en vådrumsmembran. Det medfører alene den gene, at man efter bad skal aftørre gulvet. Det er dog en fejl, at BB ikke har noteret det mangelfulde fald på gulvet i brusenichen. Skadesbeskrivelse kunne være følgende: <i>Karakter - K1</i> <i>I brusenichen ses gulvklinter at være lagt i et uens niveau. Tilsvarende forekommer der ikke tilstrækkeligt fald på gulve mod gulvafløbet</i> <i>Note: Det mangelfulde fald og niveauspringene i gulvklinterne har givet kalkaflejringer på gulvklinterne i brusenichen.</i>
--	--

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, det ikke er muligt at oprette korrekt fald på gulvet i brusenichen ved blot at lægge nyt gulv i brusenichen. Herved vil der ikke kunne opnås en korrekt udført vådrumsmembran. Det er derfor nødvendig at opbryde hele badeværelsesgulvet og derefter støbe nyt gulv, hvilket indebærer demontering og genmontering af alt sanitet, skabe mm. Ovenstående arbejde skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Det er skønsmanden vurdering, at badeværelset er ca. 20 år gammelt. Levetid for gulvklinter (jf. levetider.dk) i bruseniche er ca. 40 år. Forbedringsandel ved udskiftning af hele gulvet er ca. 50 %, svarende til kr. 12.250,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt af opnå.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.