

-SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16.033

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 19.05.2016, kl. 16.30
Ejendommen:	xx
Klager:	xx
Beskikket bygningssagkyndig:	xx
Ansvarsforsikringselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	• xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	• xx
Datering, navn og underskrift:	xx xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none">1.Samlinger i vinylbelægning på gulv og ved opspring i badeværelse på 1. sal er ikke tætte.2.Der er en lunke på gulvet i brusenichen i badeværelset på 1. sal.3.Der er ikke gulv afløb udenfor brusenichen i badeværelset på 1. sal.
Klagers påstand:	Klager mener tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til de nævnte klagepunkter og at det som følge heraf ikke har været muligt at kompensere prismæssigt for skaderne under hushandelen.
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	<p>Den sagkyndige mener tilstandsrapporten er retvisende og at alle synlige forhold under gennemgangen er beskrevet i rapporten,</p> <p>Det anføres, at gennemgangen forud for en tilstandsrapport ikke indebærer, at der udføres destruktive indgreb.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke relevant, da kun indvendige forhold blev besigtiget..
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Samlinger i vinylbelægning på gulv og ved opspring i badeværelse på 1. sal er ikke tætte.	<p>Følgende kunne konstateres i badeværelset på 1. sal:</p> <ul style="list-style-type: none">• Samlinger i hjørner på gulvbelægning i bruseniche er ikke korrekt svejst. Foto 2• Samlinger mellem gulvbelægning og vægbeklædning i bruseniche er ikke tætte i hjørner. Foto 2.• Samlinger ved opspring ved indgang til bruseniche er ikke tætte. Foto 3 og 4.• Samling i vægbeklædning i bruseniche er ikke tæt. Foto 5.• Nederste bæring for bruserstang er løs og tillader vand at trænge ind ved fastgørelsen. Foto 7.• Samling i gulvbelægning udenfor bruseniche er ikke svejst, men blot stødt sammen.• Samlinger ved rørgennemføringer til radiator ved ydervæg er ikke tætte. Foto 6.• Samling mellem gulvbelægning og hulkehl udenfor bruseniche er ikke tæt. Foto 4. <p>Der er ikke målt forhøjet fugtindhold i soveværelset i væggen mod brusenichen.</p>
Ad 1. Konklusion:	<p>Samlinger i gulvbelægning i hele baderummet på 1. sal er generelt mangelfulde.</p> <p>Herudover er vægbeklædningen i brusenichen mangelfuld ved samlinger og ved fastgørelse for bruserstang.</p> <p>Forholdet giver risiko for indtrængning af vand ved de nævnte samlinger.</p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<p>Tilstandsrapport nr. H 15 02439 0033 beskriver ikke de nævnte forhold, hverken vedrørende gulvbelægning eller vægbeklædning, hvilket skønnes at være en fejl.</p>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<p>Rapporten burde indeholde beskrivelser af forholdene under såvel punkt 6.1, Gulvbelægning som punkt 6.2, Vægbeklædning.</p> <p>Eksempelvis således:</p>

	<p>6.1 Gulvbelægning: Beskrivelse af skade/mangel: Der er utætte samlinger i gulvbelægning både i brusenichen og i rummet udenfor.</p> <p>Karakter: K3</p> <p>Note: Utæthederne kan medføre indtrængning af vand til underliggende konstruktioner med nedbrydning til følge.</p> <p>og</p> <p>6.2 Vægbeklædning: Beskrivelse af skade/mangel: Der er en utæt samling i vægbeklædningen i brusenichen og mangelfulde samlinger mellem vægbeklædning og gulvbelægning. Herudover er der en utæthed ved nederste fastgørelse af bruserstangen i brusenichen.</p> <p>Karakter: K3</p> <p>Note: Utæthederne kan medføre indtrængning af vand fra brusenichen til bagved liggende konstruktioner med risiko for nedbrydning og andre følgeskader.</p>
<p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p>	<p>Udbedring kan ske således: Gulvbelægningen udenfor brusenichen forsynes med svejste samlinger, både mellem baner og ved opskæringer i hjørner og ved gennemføringer. Brusenichen forsynes med ny vægbeklædning og ny gulvbelægning, der monteres med svejste samlinger. Udbedring af gulvet udenfor brusenichen skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms. Udskiftning af overflader på gulv og vægge i brusenichen skønnes at koste ca. 6.000 kr. inkl. moms.</p>
<p>Ad 1. Forbedringer:</p>	<p>Udbedring af gulvet udenfor brusenichen skønnes at være en reparation uden forbedring. Udskiftning af overflader i brusenichen skønnes derimod at være en forbedring. Vinylbelægninger skønnes at holde i ca. 30 år. Da huset er opført i 1990, er restlevetiden altså ca. 5 år. Forbedringen skønnes derfor at udgøre</p>

	25/30 = 83% af prisen, eller ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der er en lunke på gulvet i brusenichen i badeværelset på 1. sal..	Gulvet i brusenichen har ikke entydigt fald mod afløbsristen, der sidder forskudt for midten. Der er en skjold på belægningen, der viser hvor vandet står efter et bad.
Ad 2. Konklusion:	Skjolden skyldes, at vandet fordamper til rummet, medens vandets indhold af salte bliver liggende. Over tid har mineralerne aftegnet vandpyttens størrelse. Foto 8. En skjold som den observerede opstår efter lang tids påvirkning. Det skønnes derfor, at skjolden har været der ved gennemgangen forud for udarbejdelse af tilstandsrapport nr. H 15 02439 0033. Det manglende fald har derfor været synligt – også uden måling. I henhold til bygningsreglementet, skal der etableres fald mod gulvafløb, således gulvet er selvtømmende for vand.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne være beskrevet således: 6.5 Fald mod gulvafløb: Beskrivelse af skade/mangel: Der er fald bort fra afløbet i brusenichen i badeværelset på 1. sal. Karakter: K1 Note: Skaden medfører, at vand ikke trækker bort fra overfladen efter et bad, men fordamper til rummet, hvilket medfører forhøjet fugtindhold i luften og en mere besværlig rengøring.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan udbedres ved at omlægge gulvbelægningen i brusenichen, således faldforholdene bliver entydige mod gulvafløbet. Dette skønnes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation og indeholder derfor ingen forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdokumenter:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Der gøres opmærksom på, at ovenfor nævnte skade vil blive udbedret samtidig med den under punkt 1 foreslåede udbedring. Hvis den der foreslåede udbedring foretages, bortfalder udgiften til udbedring nævnt under dette punkt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der er ikke gulvafløb udenfor brusenichen i badeværelset på 1. sal.	Der er ikke etableret gulvafløb udenfor brusenichen i badeværelset på 1. sal. Der er etableret overløbssikring på håndvasken i rummet. Foto 9.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene vedrørende afløb fra rummet skønnes at være lovlige og hensigtsmæssige.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl eller forsømmelse, da der ikke er krav om gulvafløb fra rum, der ikke er vandbelastede og som er sikrede mod overløb fra vandforsynede installationer.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen beskrivelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuelt
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.t
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.