

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: 1. På 1. sal forefindes et badeværelse, hvori der er konstateret skader i gulvbelægningen i brusenichen.
Klagers påstand:	Der forekommer flere løse fliser samt ridser i fliser i mit bad på 1. sal. Det er meget tydeligt, at der kan komme vand ned igennem de løse fliser, da der kommer luftbobler op, hvis der er meget vand på gulvet og man trykke på flisen. I tilstandsrapporten, står der ikke noteret nogle mangler ved badet på 1. sal. Jeg havde en byggesagkyndig ud at kigge på det, som sagde, at der er risiko for at der en stor fugtansamling under badet på 1. sal, med fare for at det skader loftet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det skal anføres, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var anførte skader bortset fra de som er nævnte i udarbejdede tilstandsrapport, som er udarbejdet den 16.08.2019. BB undres over, at det først påpeges den 11. august 2020 dvs. ca. 1 år efter tilstandsrapport er udarbejdet. BB er af den klare opfattelse, at forholdet ikke var til stede på besigtigelsestidspunkt i det omfang, ejer påpeger i sin klage.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var overskyet. Temperaturen var ca. minus 2-4 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

1. På 1. sal forefindes et badeværelse, hvori der er konstateret skader i gulvbelægningen i brusenichen

Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt.

Generelt:

Ejendommen er en ældre ejendom i 1½ plan, opført i 1889 og har et samlet boligareal på 149 m² jf. BBR-Meddelelsen.

Denne sag omhandler skader i gulvbelægningen i en bruseniche i badeværelse på 1. sal.

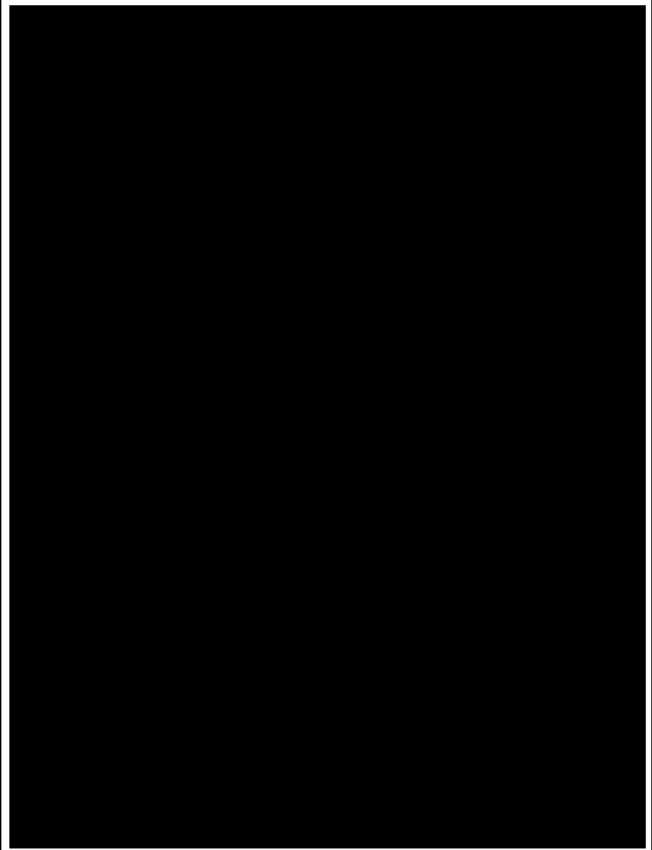
Badeværelset skønnes at være mellem 20 og 25 år gammelt.

Det kunne der registreres:

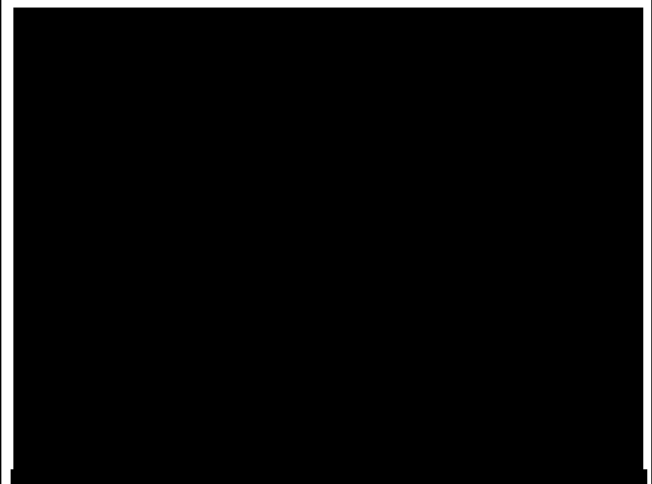
Etageadskillelsen mellem badeværelset på 1. sal og stueetagen er et traditionelt bjælkelag, som i stueetagen er afsluttet med gipsplader som loft.

Gulvbelægningen i badeværelse på 1. sal er udenfor brusenichen et trægulv, udført som stavparket i hårdttræ.

Gulvbelægningen i selve brusenichen er gulvklinker, udlagt på organisk materiale – sandsynligvis en vandfast krydsfinerplade.



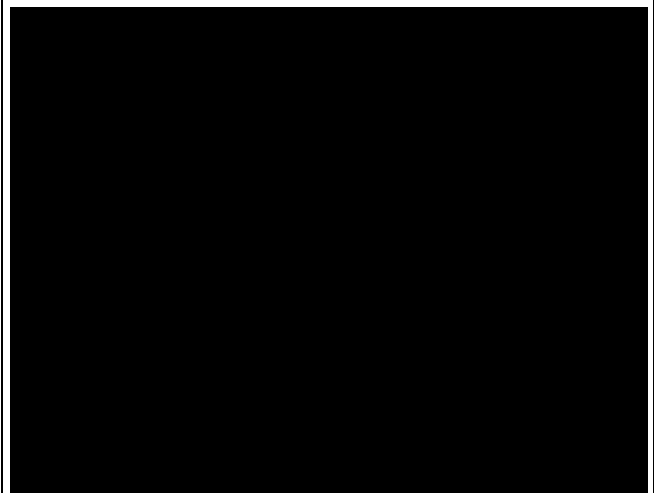
*Brusenichen på 1. sal med trægulv udenfor
brusenichen og klinker i selve brusenichen.*



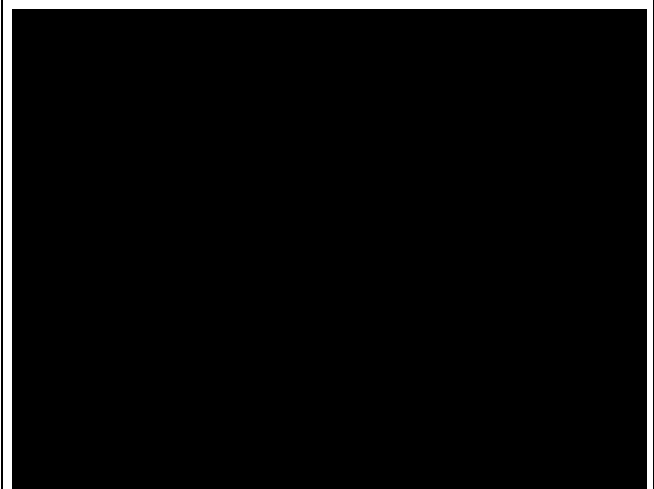
*Brusenichen på 1. sal med trægulv udenfor
brusenichen og klinker i selve brusenichen*

Der kunne i brusenichen konstateres en gulvclinke med revnedannelse samt adskillige defekte fuger mellem gulvklinterne. Herudover forekom fuge mellem gulvlinken og vægflisen med fugeslip/ revnedannelse.

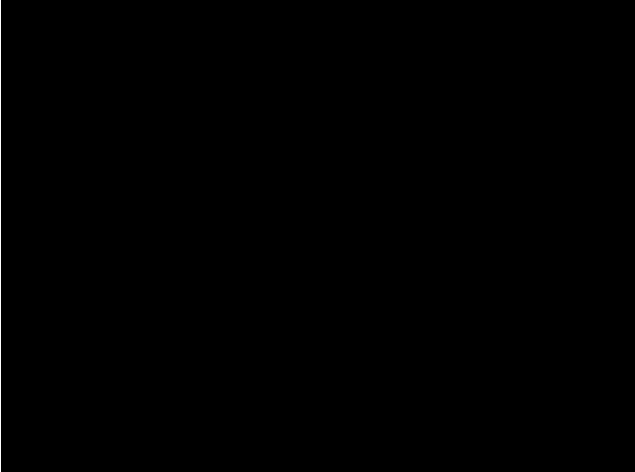
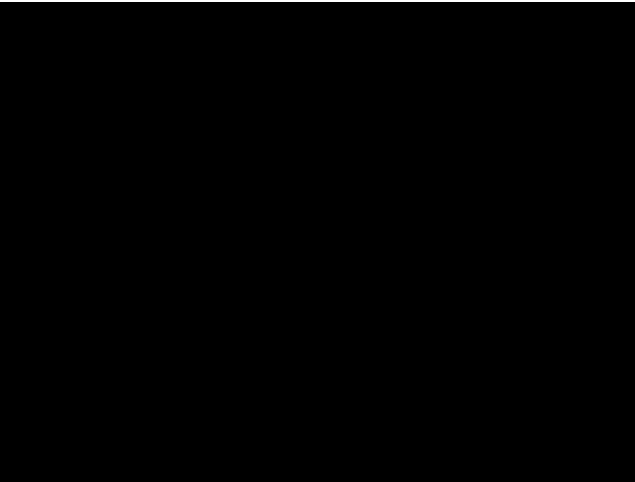
Pga. de skader, som kunne registreres i fugerne mellem gulvklinterne i brusenichen, er der trængt vand ned under klinker og har medført fugtophobning i underliggende gulvkonstruktion. Dette ses ved, at når der trykkes på gulvlinken i brusenichen, kan der presses lidt vand/ luft op igennem de defekte fuger mellem gulvklinterne.



Revneede gulvklinter i brusenichen.



Defekte fuger i klinkegulv i brusenichen på 1. sal.

	 <i>Defekte fuger i klinkegulv i brusenichen på 1. sal.</i>  <i>Defekte fuger ved overgang gulv/væg i bruseniche i badeværelse på 1.sal.</i>
Konklusion:	Det vurderes, at der har forekommet skader i såvel gulvlinken samt fugerne i brusenichen på 1. sal på det tidspunkt, hvor ejendommen blev besigtiget for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er dog mindre sandsynligt, at skaden har været så fremtrædende og synlig, som den er i dag, hvor det nu kan konstateres, at der løber vand ind under gulvlinkerne og forårsager fugtskade i underlaget for gulvlinkerne – krydsfinerpladen.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have beskrevet skaderne i gulvet i brusenichen på 1. sal. Forholdet burde i tilstandsrapporten have været anført med en karakter K3 og følgende skadesbeskrivelse:

	<i>"I bruseniche på 1. sal forekommer der en revnet gulvclinke, og der registreres generelt skader i fugerne mellem gulvklinter samt ved overgang gulv/ væg.</i> <i>Note: Det vurderes, at de skader, som ses i gulvet i brusenichen i badeværelset på 1. sal, vil kunne give skade i underliggende gulvkonstruktion, som består af organisk materiale."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har inden afholdelse af syns- og skønsforretningen indhentet pris for udbedring af forholdet på kr. 27.500, -. Denne pris indeholder også udskiftning af vægfliserne i brusenichen, hvilket vurderes også at være påkrævet for at kunne lave en korrekt vådrumsbehandling. Den indhentede pris indeholder dog ikke udbedring af evt. skader i gulvkonstruktionen under gulvklinter, hvilket vurderes at være meget sandsynligt. Derfor skønnes udbedringsudgiften for opretning af de skader, som er konstateret i brusenichen, at være kr. 35.000, -
Forbedringer:	Som tidligere oplyst i denne skønserklæring vurderes hele badeværelset inkl. brusenichen at være mellem 20-25 år gammelt. Levetid for et badeværelse sættes til 30 år, hvilket svarer til, at hvis al flisebeklædning i brusenichen udskiftes til ny beklædning, vil dette udgøre en forbedring på 67% svarende til kr. 23.450, -
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig. Dette var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.