

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er i badeværelsesgulv bag døren en kraftig revne i gulvet. Denne revne er ikke anført i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	KK har bedt en byggesagkyndig om at vurdere revne i badeværelsesgulvet, og det er den byggesagkyndiges vurdering, at vådrumsmembranen under flisebelægningen i gulvet er brudt. Det er KK,s opfattelse, at revne i badeværelsesgulvet burde have været anført i tilstandsrapporten-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som det fremgår at sagens bilag, har jeg tidligere tilbudt en kulancemæssig betaling for at afslutteklagen. Desværre uden held. Jeg har udarbejdet tilstandsrapporten den 08-05-2019 og dengang gennemgået badeværelset grundigt uden at kunne konstatere revnede fuger. Jeg har forud for huseftersynet tillige gennemgået sælgers oplysningsskema hvori oplyses, at badeværelset er renoveret af autoriserede håndværkere i år 2010 samt at der ikke er udført gør-det-selv arbejde, hverken helt eller delvist. Så jeg mener ikke, at jeg på nogen måde har haft mulighed for at beskrive noget omkring det omhandlende forhold i tilstandsrapporten. Som det fremgår at sagens bilag skal jeg endvidere gøre opmærksom på, at klagers ejerskifteforsikring har erkendt dækning, de vurderer blot at erstatningsbeløbet er under selvriskobeløbet, hvilket jeg er enig med dem i. Jeg har tilbudt og tilbyder fortsat at dække evt. selvriskobeløb eller en tilsvarende godtgørelse, hvorfor jeg slet ikke finder grundlag for at fremsende denne klage over tilstandsrapporten.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var skyfri. Temperaturen var ca. minus 4-8 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 denne sags omhandlende klagepunkt. Generelt: Ejendommen er et fritliggende parcelhus i 1 plan, opført i 1967, og har et samlet boligareal på 132 m² jf. BBR-Meddelelsen. Denne sag omhandler skader i gulvbelægningen i badeværelse. Badeværelset skønnes at være ca. 10 år gammelt jf. punkt 1.3 i sælgeroplysninger i tilstandsrapporten. Det kunne der registreres: Badeværelsesgulvet er udført som et støbt terrændæk, afsluttet med gulvklinter på hele gulvet samt sokkelklinter. I brusenichen forefindes der tillige vægfliser på vægge fra gulv til loft. Bag badeværelsesdør forekommer flisefugen defekt mellem første og anden gulvclinke i form af revnedannelse og begyndende løstsiddende fuge. Ved overgang gulvclinke og sokkelclinke er der lagt en silikonefuge. Denne silikonefuge ses at slippe flere steder ned mod gulvclinke og sokkelclinke. Den defekte silikonefuge forekommer tilsvarende bag døren i badeværelset.
Konklusion:	Det vurderes, at der har forekommet skader i såvel gulvklinken samt fugerne i badeværelser på det tidspunkt, hvor ejendommen blev besigtiget for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have beskrevet skaderne i badeværelsesgulvet i

	Forholdet burde i tilstandsrapporten have været anført med en karakter K1 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"I badeværelsesgulv bag døren ses revnedannelse i fuge mellem første og anden række gulvklinter.</i> <i>Tilsvarende ses silikonefugen ved overgang gulvklinke/ sokkelklinke at slippe samme sted.</i> <i>Note: Det vurderes, at område bag døren ikke vil blive fugtbelastet i en sådan grad, at der er risiko fugtskade.</i> <i>Skaden vurderes ikke at ville udvikle sig yderligere.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at for at udbedre revne i gulvet, bør gulvklinter udenfor brusenichen fjernes, og revnedannelse i underliggende beton udbedres. Derefter kan der udføres nye vådrumssikring, inden der kan udlægges nye klinter og fuges. Derfor skønnes udbedringsudgiften for ovenstående arbejdsbeskrivelse at kunne udføres for kr. 25.000, -
Forbedringer:	Som tidligere oplyst i denne skønserklæring er badeværelset renoveret i 2010 af tidligere ejer. Levetid for et badeværelser sættes til 30 år, hvilket svarer til, at hvis flisebeklædning i gulvet udenfor brusenichen udskiftes til ny beklædning, vil dette udgøre en forbedring på 33%, svarende til kr. 7.500, -
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig. BB har tilbudt KK kr. 5000,- per kulance for endelig afgørelse, svarende til selvriskoen i ejerskifteforsikringen, hvilket KK ikke har ønsket at acceptere.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.