

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Se foto 1	1. Slippende og porøse fuger i badeværelse. 2. Løse fliser i badeværelse. 3. Manglende fald mod gulvafløb i badeværelse
Klagers påstand:	Klager anfører, at tilstandsrapporten ikke beskriver de betydelige fejl og mangler ved badeværelsets gulv. Ved almindelig brug af brusenichen spredes vand til baggangen, og der er slippende og porøse fuger i gulv og omkring fliser samt løse fliser. Klager oplyser, at hun lægger håndklæder omkring brusenichen for at undgå oversvømmelse. Hun havde forventet, at badeværelset var i god stand, hvilket var en afgørende faktor for købet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS oplyser, at der ikke blev konstateret skader på gulvet ved besigtigelsen. Han har ikke målt det nøjagtige fald men vurderede det som passende. Efterfølgende har han målt en faldhøjde på 22 mm mod afløb. Han vurderer, at opstuvet vand ledes til afløbet tæt ved badekar, før det når baggangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, overskyet. Ikke relevant for forholdet.
Øvrige forhold:	• Enfamiliehus opført i år: ca. 1800 • Tagtype: Stråtag med undertag • Baghus med badeværelse renoveret 2012-2014 udført som selvbyg på nær el og vvs (jf. sælgeroplysninger) • BS besigtiger. 15. juni 2023 • KL køber huset. 6. juli 2023 • KL overtager huset. 1. november 2023 Ejerskifteforsikring tegnet v. Dansk Boligforsikring (basisdækning)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Slippende og porøse fuger i badeværelse Se foto 2-3-4-5-6	Indvendigt ses i brusenichen i badeværelset slippende elastiske fuger i overgangene mellem gulv og væg. Uden for og omkring brusenichen ses stedvist porøse fuger med utilstrækkelig vedhæftning mod underlaget.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Bemærkes dog, at skaden kan være forværret i perioden fra BS' besigtigelse til nu.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en rød skade.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Rød Skade: Der er slippende og porøse fuger i badeværelsesgulv i og omkring brusenichen. Ses fx lige foran brusedøren og langs brusenichevæggen ved gulv. Risiko: Risiko for vandindtrængning i bygningsdele ved almindelig brug af brusenichen. Bemærkning: Fugernes funktion og tilstand vurderes at have betydning for vådrummets funktion.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og reetablering af fuger. Det skønnes at kunne udføres for kr. 3.000, - inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen vurderes at være en reparation. Forbedringsværdi: 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Løse fliser i badeværelse Se foto 7	Ved gennemgang af badeværelsesgulvet fremstår gulvfliser med utilstrækkelig vedhæftning til underlaget. Ved let bankning og fysisk påvirkning konstateres tydelig hul lyd. Fliserne er ikke knækkede, men fremstår delvist løse. BS oplyser, at han mener at have konstateret forholdet ved sin besigtigelse i 2023, men vurderede, at der kunne være tale om en særlig renoveringsopbygning – bl.a. med lette vægge – hvor hul lyd under fliser ikke nødvendigvis indikerer løsgørelse. Det blev dog ikke afklaret ved besigtigelsen, og der blev ikke foretaget undersøgelser for at fastslå forholdet nærmere. Der er således tale om BS' egen faglige vurdering uden verificering.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at flisernes manglende vedhæftning var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Forholdet vurderes ikke at kunne være opstået pludseligt eller have forværret sig væsentligt i perioden siden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men vurderes at burde være anført med: • Rød skade omkring brusenichen og badekar (grundet direkte vandpåvirkning) • Grå skade i øvrige gulvfelter uden for vådzone Det er korrekt, som BS anfører, at visse renoverede badeværelser kan være opbygget direkte på eksisterende terrændæk, hvilket kan give anledning til hul lyd uden at fliserne nødvendigvis er løse. Men når dette ikke er afklaret eller verificeret ved besigtigelsen, bør man som udgangspunkt antage, at opbygningen er traditionel, og at flisernes manglende vedhæftning skyldes forkert udførelse.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Rød skade (vådzone foran bruseniche og badekar) • Skade: Gulvfliser foran bruser og badekar i badeværelse er løse med manglende vedhæftning. • Risiko: Der er risiko for vandindtrængning i underliggende konstruktioner ved brug. • Bemærkning: Flisernes fasthed og fugeforløb vurderes at have betydning for vådrummets funktion og tæthed. Vurdering: Grå skade (uden for direkte vandbelastet område)

Skønsmandens erklæring

	• Skade: Gulvfliser i badeværelse uden for direkte vandbelastet område er løse med manglende vedhæftning. • Bemærkning: Skaden skønnes at skyldes forkert udførelse, men da den er placeret uden for vådzone, vurderes risikoen som begrænset Info: Da badeværelser teknisk opdeles i to zoner afhængigt af vandpåvirkningen, bør skaden tilsvarende opdeles i to separate vurderinger. Dette giver en mere præcis risikovurdering og følger gældende faglig praksis.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afmontering og genetablering af gulvfliser i de berørte områder inkl. klargøring, kløb, fugning og eventuel reparation af underlag. Det skønnes at kunne udføres for kr. 17.500, - inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen vurderes at være en reparation. Forbedringsværdi: 0 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende fald mod gulvafløb i badeværelse Se foto 4 og 7	Ved skønsmandens besigtigelse blev det konstateret, at gulvene i badeværelset med gulvafløb ikke har niveauforskel i forhold til tilstødende rum – dvs. der er ikke etableret traditionel bassinvirkning gennem forsækning. Dog ses der en opkant ved døren, som adskiller badeværelset fra øvrige rum. Uden for vådzone er der ingen synligt målbare fald, men der er etableret et ekstra gulvafløb, som kan opsamle opstuvning af spildevand fra resten af gulvet. Brusenichen er udført som en indbygget kabine med klinkegulv og separat gulvafløb, hvor der er etableret tydeligt fald, og afløbet er forsænket ca. 20 mm i forhold til det øvrige gulv. Skønsmanden vurderer, at det er korrekt, som KL forklarer, at der kommer vand på det øvrige gulv ved brug. Det er dog samtidig korrekt, som BS anfører, at badeværelset har to gulvafløb, og at opkanten ved døren fungerer som bassinvirkning.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende ved BS' oprindelige besigtigelse. Der er ingen tegn på ændringer eller ombygning siden da.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, da der er etableret både opkant og afløb uden for vådzone, hvilket samlet sikrer funktionel bassinvirkning. Det kan virke uhensigtsmæssigt, at der skal aftørres vand efter bad på hele gulvet, men det vurderes ikke som et kritisk svigt i funktionalitet, da afløbene og opkanten forhindrer vandskade i boligrum.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvis badeværelsesgulvet ønskes ændret til klassisk bassinopbygning med fald på hele gulvfladen og niveauforskel mod tilstødende rum på min. 30 mm, vil det kræve fuld optagning og genopbygning. Det skønnes at kunne udføres for kr. 150.000, - inkl. moms.

Ad 3. Forbedringer:	En ombygning med fuld sænkning af gulvet og etablering af korrekt fald mod centralt gulvafløb vurderes at forbedre afvandingsforhold, komfort og anvendelighed i badeværelset. Forbedringsværdi: 75 % svarende til kr. 112.500, -
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.