

	Skønsmandens erklæring J. nr. 5183
Oversigt over klagepunkter:	1. Løse gulvfliser i badeværelset og utætheder i fugen mellem gulv og vægfliser. 2. En del af isoleringen på skrålofterne er skredet ned i skunkrummet.
Klagers påstand:	De påklagede forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, som har tilbudt at betale kr. 9.500 til udbedring af begge forhold. Da der imidlertid er en selvrisiko på kr. 11.000 pr. skadeforhold - og i alt kr. 27.000 - er konsekvensen, at KK selv må betale, idet selvrisikoen så nedskrives til kr. 17.500. Derfor søger KK erstatning hos BB for selvrisikobeløbet, kr. 9.500.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sælger har anført i tilstandsrapporten, at der ikke er adgang til skunkrum. Under uddybende kommentarer på side 6 i rapporten er ligeledes anført: "Pkt. 2 ingen adgang til skunk og spidsloft." BB var opmærksom på, at der faktisk var en loftlem i bryggerset, men denne var blokeret med tværgående gipsplader og isolering. Skunkrum er derfor ikke besigtiget. Ad klagepunkt 1: BB gør gældende, at elastiske fuger har begrænset levetid og kræver vedligeholdelse. BB mener ikke, at huller ned i de elastiske fuger mellem gulv og vægfliser var til stede ved hans besigtigelse i xxxx 2004.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

--	--

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5183
1. Løse gulvfliser i badeværelset og utætheder i fugen mellem gulv og vægfliser.	Der kunne konstateres følgende: I badeværelsets bruseniche savner samtlige gulvfliser langs brusenichens tre vægge vedhæftning til underlaget (foto 3 og 4). Fuger mellem fliserne er stort set intakte. Flere steder i badeværelset er der mindre huller (fugeslip) i den elastiske fuge mellem gulv og vægfliser. I brusenichen er der et enkelte mindre hul i overgangen til det øvrige gulv. De resterende huller i fugen befinder sig udenfor brusenichen (foto 5).
Ad. 1. Konklusion:	Henset til byggeriets alder formodes der at være indbygget vådrumssikring under gulvfliserne. I så fald er gulvflisernes manglende vedhæftning ikke kritisk. Alligevel bør de løse gulvfliser på et tidspunkt udskiftes. Den elastiske fuge mellem gulv og vægfliser bør udskiftes.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens vurdering kunne gulvflisernes manglende vedhæftning også registreres, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i maj 2004. Det burde være anført i rapporten med karakteren K2 eller K3. Skønsmanden kan ikke afgøre, hvorvidt fugeslippet i den elastiske fuge også var til stede i xxxx 2004.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Prisen for udskiftning af de løse gulvfliser vurderes at andrage kr. 4.000. Fornyelse af den elastiske fuge vurderes af andrage kr. 2.000
Ad 1. Forbedring	Vedrørende løse gulvfliser: kr. 0 Vedrørende den elastiske fuge: kr. 1.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5183
2. En del af isoleringen på skrålofterne er skredet ned i skunkrummet.	Der kunne konstateres følgende: Isolering m.v. over loftlemmen, som giver adgang til skunkrummet langs bygningens ene side var fjernet. Skunkrummet kunne besigtiges fra adgangslemmen. Herfra sås isoleringsmåtter over skrålofterne at fortsætte ca. 1 m ned i skunkrummet over en strækning af ca. 4 m (foto 7). Der er ikke adgang til spidsloftet. Det var derfor ikke muligt at konstatere, hvorvidt årsagen er, at der blot er tale om overskydende isolering, eller om isoleringen over skrålofterne i de pågældende fag er skredet. Hvis dette er tilfældet, vil den øverste ca. 1 m af skråloftet være uisoleret i det pågældende område. Der er udført et undertag af gipskartonplader. I de spærfag, som kunne ses fra adgangslemmen til skunkrummet, fylder isoleringen over skrålofterne hele hulrummet mellem loftbeklædningen og undertaget (foto 8). Der er således ikke nogen nævneværdig ventilationsmulighed over skrålofterne. Konstruktionen er derfor ikke byggeteknisk forsvarlig. Jvf. ovenfor er kun det ene af skunkrummene tilgængeligt. Det kan derfor ikke konstateres, hvorvidt tilsvarende forhold gør sig gældende for skråloftet i den anden side af bygningen. Sandsynligheden taler dog for, at forholdene er identiske.
Ad 2. Konklusion	Der bør etableres forskriftsmæssig ventilation over skrålofterne. Dette kan ske ved at demontere beklædningen på skrålofterne samt dampspærren og isoleringen. Herefter monteres indvendige afstandslister, således at der bliver plads til mindst den samme isolering som nu, og således at den forskriftsmæssige ventilationsspalte opnås. Derefter monteres ny dampspærre og loftbeklædning.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5183
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Jvf. BB's forklaring er det anført i tilstandsrapporten - dels under sælgers oplysninger og dels under BB's bemærkninger, at skunkrum ikke er besigtiget. BB havde ingen mulighed for at se forholdene.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Kr. 45.000
Ad 2. Forbedring	Kr. 0