

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulv i stue/køkken rejser sig 6 steder. 2. Bruseniche på 1. sal utæt.
Klagers påstand:	Ad1: Lægning af nyt gulv ca. kr. 35.000. Ad2: Istandsættelse af badeværelse anslået til 25-50.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad1: Sælger har ikke oplyst, at parketgulvene kan rejse sig om sommeren. Ejendommen er besigtiget xx.xx..2004, på dette tidspunkt lå gulvet plant. Ad2: Ved besigtigelsen var der ingen tegn på utætheder ved brusenichen, og sælger har intet oplyst herom.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, + 15° C.
Øvrige forhold:	Det er bemærket, at tilstandsrapporten var mere end 6 måneder gammel på det tidspunkt, hvor købsaftalen blev indgået.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Gulve.	Gulvet i stueetagen er udført som sammenlignede parketstave antageligt lagt i asfalt og lagt direkte på det underliggende betongulv. Flere steder såvel i stue, køkken som værelser var der ved skønsforretningen markante opbulninger i parketgulvet. Foto 2 og 3. KK oplyste, at bulerne i gulvet ikke blev bemærket ved overtagelsen den xx.xx.2005, men først er bemærket i sommeren 2005.
Ad2. ---- Badeværelse.	Badeværelset er placeret i tagetagen. I loftet under badeværelset er der synligt fugtskjold, hidrørende fra utætheder ved badeværelset. Gulvet i badeværelset er udført med klinker lagt på underlag af træ. Væggene i badeværelset er udført med fliser opsat på lette konstruktioner. Badeværelset skønnes opført for maksimalt 10 år siden, bedømt ud fra badeværelsesudstyret. Foto 4. Hjørnefugerne i vådzoneområdet er oprindeligt udført som hårde cementfuger. Fugerne er senere søgt tætnet med silikone, som blot er fuget ovenpå cementfugerne. Der er en synlig fri betonkant mellem afløbsskål og rist i brusenichen. Foto 6 KK oplyste, at badeværelset ikke har været brugt siden forsommeren 2005. På trods heraf målttes forhøjet fugt i gulvet ved brusenichen.
Ad 1. Konklusion: Gulve.	Parketgulvene er lagt uden tilstrækkelig ekspansionsmulighed ved tilstødende vægge. Gulvene udvider sig i perioder med høj luftfugtighed, typisk i sommerhalvåret. Når huset i vinterhalvåret er opvarmet, er luftfugtigheden lav. Gulvene vil i denne periode trække sig sammen og antageligt ligge plant.

	Løsningen på problemet kunne således være at friskære parketgulvene ved tilstødende vægge, for at give tilstrækkelig ekspansionsmulighed.
Ad 2. Konklusion: Badeværelset.	Badeværelset er udført på lette konstruktioner, uden at reglerne for vådrumssikring er fulgt. Dette konkluderes ud fra den frie betonkant i gulvafløbet, de hårde hjørnefuger, som på simpel vis er søgt tætnede med silikone, samt det let eftergivende badeværelsesgulv med hårfine revner i fugerne. Reglerne på udførelsestidspunktet findes i SBI anvisning 169 "gulve og vægge i vådrum – i nye boliger og ved renovering" 1991. Det ville være nødvendigt at totalrenovere gulv og vægge i badeværelset.
Ad 1. Fejl og forsømmelser: Gulve.	Skønsmanden har indhentet metrologiske oplysninger for april og maj 2004. I denne periode var nedbørsmængden under det normale og gennemsnittemperaturen under 10° celsius. Besigtigelsestidspunktet er således i opvarmningsperioden, i slutningen af vinterhalvåret. Det er overvejende sandsynligt, at gulvet i stueetagen på besigtigelsestidspunktet ikke har vist tegn på opbulninger. I tilstandsrapporten er dog bemærket, at gulvet klamprer/fjedrer enkelte steder navnlig i køkken. De tætte tilslutninger til væggene har på dette tidspunkt antageligt heller ikke været så markante, at de skulle give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Konklusionen er således, at BB ikke har begået fejl og forsømmelser med hensyn til gulvet i stueetagen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser: Badeværelse.	Den omstændighed at silikonefugerne tydeligvis er lagt udenpå hårde fuger, at der er fri betonkant i gulvafløbet i brusenichen, at der kan måles forhøjet fugt i konstruktionen omkring brusenichen, samt at gulvet i badeværelset ligger på underlag af træ, burde have givet anledning til K3-bemærkninger om badeværelset.

	Der er i tilstandsrapporten intet nævnt om badeværelset. På materialesiden er nævnt, at der er en organisk gulvkonstruktion i et vådrum, men placeringen er ikke nævnt. Endelig er det på materialesiden ikke bemærket, at der er klinker på træ i badeværelset. Det kan ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at fugtskjolderne i loftet under badeværelset ikke er bemærket. KK oplyste, at gennemdrypningen først blev iagttaget, da badeværelset blev taget i brug. Det kan således ikke afgøres, om fugtskjolderne har været synlige på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Gulve.	Friskæring af gulv langs tilsluttende vægge skønnes til kr. 20.000. Nylægning af samtlige parketgulve i stueetagen skønnes at udgøre kr. 175.000.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Badeværelse.	Renovering af gulve og vægge i badeværelset skønnes at udgøre kr. 50.000
Ad1. Forbedringer: Gulve.	Der er ingen forbedring forbundet med en friskæring langs tilsluttende vægge. Ved nylægning af gulve skønnes forbedringen til 40%
Ad2. Forbedringer: Badeværelse.	Den anførte omkostning indebærer alene en reparation. Ved renovering vil omkostningen sandsynligvis være større end anført. Dette vil være et udtryk for forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger