

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Samtlige sokkelfliser på alle 4 vægge + 2 til 4 underste vægfliser på væggene er skrukke i badeværelse. Tydelig vandret revne i fuger, sokkelflise samt vægflise i bruseniche.
Klagers påstand:	Mener, at byggesagkyndig bør have beskrevet forholdene som ovenstående i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige oplyser, at han i forbindelse med besigtigelse har fået oplyst, at der har været foretaget reparationer efter rørskaide i bruseniche, og han har ligeledes under besigtigelsen ikke kunnet konstatere en revnedannelse ved gennemgang af badeværelset. Den bygningssagkyndige oplyser ligeledes, at i sælgeroplysningerne under punktet "andet" er nævnt, at der er lavet reparation efter rørskaide for ca. 8 måneder siden, samt under pkt. 3.3 har sælger oplyst, at der ikke er fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler, her har sælgeren sat kryds i nej.
Øvrige forhold:	Ejer oplyser, at i forbindelse med indflytning er væg mod værelse blevet overfladebehandlet. Man har efterfølgende opsat et klædeskab. Efter fjernelse af klædeskab konstaterer man de konstaterede skader på væg. Ejer opdagede problemerne i forbindelse med påbegyndende misfarvning af væg i hjørne og dårlig lugt. Ejer oplyser ligeledes, at der har været foretaget trykprøvning af vandinstallation.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	Ved bankeprøve stedvis på fliser i badeværelse kunne der konstateres adskillige skrukke fliser samt ved de nederste fliser. Der er ikke direkte sokkelflise ved gulv, idet samme flisetyper er anvendt (se billede 1). Ved bankeprøve på fliser i bruseniche kunne der konstateres adskillige skrukke fliser i nederste 6-7 skifter samt en revnedannelse mellem første og anden flise rundt i brusenichen (se billede 2 og 3). Ved besigtigelse i tilstødende værelse og væg mod bruseniche kunne der konstateres kraftige fugtskader og skimmelangreb. Ved måling på væg kunne der ikke konstateres aktuel fugt på pudsoverflader, på fodliste og gulv i hjørne kunne der måles fugt (se billede 4).
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdene var til stede under besigtigelsen med hensyn til skrukke fliser i badeværelse. Det vurderes ligeledes, at revnedannelsen i fliser i bruseniche og skader i naboværelse har været til stede bag møbel eller lignende under besigtigelsen. Det vurderes ligeledes, at skadens omfang i værelse skyldes, at ny ejer har opsat stort klædeskab mod badeværelse. Ejer har oplyst at væggen var overfladebehandlet og istandsat ved indflytning.

Ad1. Fejl og forsømmelser:	Registrering af stedvis skrukke fliser burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1 i badeværelse. Det vurderes, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet skaderne i brusenichen og givet dem karakteren K3.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vægfliser i badeværelse: Det vurderes, at forholdene ikke giver risiko for skader og ej heller har behov for reparation, derfor udgår økonomiske overslag for skrukke fliser. I bruseniche: Det forudsættes, at gulvet efter rørskade er blevet udført med vådrumsbehandling i henhold til SBI-anvisninger, hvorfor der kun afsættes udgifter til nedtagning og reparation af vægfliser inkl. vådrumsbehandling bag fliser samt reparation af vægge i værelse. Afsat til reparationer af vægge og fliser ekskl. gulve: DKK 10.000,00 inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Forbedringer ca. 50 %