

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: 1. Fjedrende gulvbelægning i stue/køkken i stueetagen 2. Sætningsrevner i murværk mod vej.
Klagers påstand:	Det er KK's opfattelse, at den tilstandsrapport, som 88 har udarbejdet, på to punkter er fejlbehæftet. Ad.1 - KK har anmeldt forholdet vedr. gulvene til ejerskifteforsikringen, som har afvist forholdet. Det er ejerskifteforsikringens opfattelse, at årsagen til de fjedrende gulve skyldes, at der er fjernet en del skillevægge i stueetagen, og hvor disse vægge har forekommet, er der ikke en tilstrækkelig understøtning under de klikgulve, som er udlagt i hele rummet. 88 har i tilstandsrapporten anført, at "gulvene er aldersbetinget skæve". Det er KK's opfattelse, at gulve ikke er korrekt udlagt, og dette er årsagen til, at disse er fjedrende. Ad. 2 - Det er KK's opfattelse, at når 88 i energimærket anfører, at kælderen er delvist udgravet, burde dette også have skærpet hans opmærksomhed i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. 88 har i tilstandsrapporten anført, at der forekommer revner i murværket mod vej med karakter K2. Det er KK's vurdering, at dette burde have været anført med en karakter K3 eller UN.
Den bygningssagkyndige forklaring:	Ad. 1 Henset til at de fjedrende gulve ikke har givet anledning til problemer de sidste 2½ år, og det ikke kan udelukkes at skaden er taget til siden besigtigelsen er 88's opfattelse, at

	der ikke er begået en fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten Ad 2 Det er BB's opfattelse, at skaden, i tilstandsrapporten beskrevet med karakter K2, er fyldestgørende for de mindre revner, der forekommer i facade. De revner, som forekommer i murværket, har ikke relationer til de mindre revner, som ses i sokkel.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var solrigt Temperaturen var ca. minus 2-4 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
1.Fjedrende gulvbelægning i stue/ køkken i stueetagen	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 en ældre "murmestervilla", i 1½ plan, opført i 1951, med et samlet boligareal på 150 m² jf. 88R-Meddelelsen. Det kunne der registreres: Etageadskillelse mellem stueetagen og kælder, som dette klagepunkt omhandler, er et træbjælkelag, hvor den afsluttende gulvbelægning er et laminatgulv. Når gulvet betrædes, forekommer gulvbelægningen fjedrende, og det virker som om, gulvbelægningen (laminatgulvet) buler op. Det virker ikke som om, det er hele træbjælkelaget, som bevæger sig. Herudover forekommer det en skævhed på gulvet med en hældning ind mod midten af gulvet.
Konklusion:	Det vurderes, at gulvbelægningen i et vist omfang har forekommet fjedrende i forbindelse med 88, s gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Dette begrundes med, at der i forbindelse med syns- og skønsforretningen blev forevist billeder, som viste den samme gulvbelægning og næste samme møblering, som den, der var i forbindelse med afholdelse af skønsforretningen.
Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at 88 i forbindelse med sin gennemgang af gulvene i stueetagen burde have reaistreret det fiedrende aulv oa

	beskrevet dette med følgende skadesbeskrivelse og karakter K2: <i>"Gulv i stue og køkken i stueetagen forekommer fjedrende, især på midten. Note: Det vurderes, at der ikke forekommer tilstrækkeligt understøtning/vederlag flere steder, og at gulvet ikke er udlagt med tilstrækkelig håndværksmæssig omhu."</i> Det vurderes dog tilstrækkeligt, hvad angår gulves skævheder, at skrive, at gulvene i ejendommen er skæve, og dette skyldes aldersbetingede forhold.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes ikke, at gulvet vil kunne oprettes vha. reparation, og derfor er det nødvendigt at udskifte hele gulvet. Derfor skal hele gulvet i køkken og stuen udskiftes, hvilket skønsmæssigt vurderes vil kunne udføres for kr. 40.000, -
Forbedringer:	Det har ikke været muligt at få oplyst laminatgulvets alder, men det skønnes til at være ca. 10 år gammelt. En levetid på laminatgulve skønnes at være ca. 20 år, hvilket svarer til en forbedring på 50%. Forbedringsværdien skønnes derfor at være kr. 20.000, -
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig. Dette var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Sætningsrevner i murværk mod vej.	Det kunne der registreres: Dette klagepunkt omhandler revnedannelse i såvel gavlmur mod sydvest og facade mod sydøst samt i bagmur i stue, svarende til gavl mod sydvest og facade mod sydøst. I gavle og facade kunne der registreres enkelte mindre revnedannelser, primært løbende ud fra under- eller overkant af vinduesåbninger. Revnerne er i størrelse mellem 1-3 mm og vurderes at være af ældre dato. I gavlbagmur i stue kunne der ses en fin revnedannelse, som var næsten gennemgående fra gulv til loft. Tilsvarende kunne der registreres en fin revnedannelse i bagmur mod sydøst, løbende fra vinduesåbning og op mod loft og bagmurshjørne. Begge revner var i størrelse mellem 1-2 mm. KK kunne oplyse, at det efter deres vurdering var sket et tiltag i disse to revner, og efter deres vurdering er revnerne aktive.
Konklusion:	Det er skønsmandens klare opfattelse, at de revner, som kan konstateres i gavle og facader, har været synlige i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen, hvilket begrundes med, at BB har beskrevet revner i murværket mod vej i tilstandsrapporten. Der vurderes dog mindre sandsynligt, at de revner, som nu kan ses i bagmuren i stuen, har været til stede i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvilket begrundes med, at KK oplyser, at disse revner er opstået og har udviklet sig i deres eierperiode.

Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten anført følgende under kap. 2.1 "Facade" med karakter K2: <i>"Murværk over vinduesåbninger ud mod vejen har revnedannelse.</i> <i>Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes."</i> Det er skønsmandens vurdering, at den skadesbeskrivelse, som BB har anført i tilstandsrapporten, beskriver de skader, som er i gavle og facader korrekt. KK oplyser i forbindelse med synsforretningen, at revnedannelserne i bagmur i stue har udviklet sig i deres ejerperiode, og det er syns- og skønsmandens vurdering, at disse revner med stor sandsynlighed ikke har været mulige for BB at registrere i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da sætningsskaden vurderes ikke at være aktiv længere, vil en udbedring af revnen i murværket være en tilstrækkelig udbedring. Reparation af fugerne i murværket skønnes at kunne udføres for kr. 5.000, - Årsag til revne i bagmur har ikke været mulig at klarlægge og er af samme årsag ikke mulig at prissætte en udbedring på.
Forbedringer:	Udbedringerne er en reparation, og derfor indeholder beløbet ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig. Dette var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.