

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10088

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulv i bryggers er sunket samt med et betydeligt antal klinker, der mangler vedhæftning.
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke drøftet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Gulv i bryggers er sunket samt med et betydeligt antal klinker, der mangler vedhæftning.
Ad. 1: Klagers påstand:	Ejendommen er overtaget i efteråret 2010. Samme dag som ejendommen blevet overtaget, kunne det konstateres, at gulvet var sunket langs ydervægge samt at der var mange hule klinker. Klager mener, at de store revner langs vægge burde have været anført i tilstandsrapporten. Det fremgår af rapporten, at der er 4-5 klinker, som mangler vedhæftning. Antallet er mindst 50 stk. Den bygningssagkyndige har med baggrund i ovenstående ikke beskrevet skader på gulvet korrekt.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til bilag 3. De konstaterede revner langs gulv/væg var ikke til stede den dag, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport, blev der konstateret 4-5 klinker, som manglede vedhæftning. Disse klinker var umiddelbart indenfor begge døre. Langs vægge var der opstillet barnevogn, klapvogn samt at der stod en kummefryser i det ene hjørne.

	I forbindelse med genbesigtigelsen kunne der konstateres revner langs gulv/væg på 5-10 mm og at problemet skyldes, at betonpladen står i spænd samt at underlaget for gulvet er ustabilt. Skaden har udviklet sig siden besigtigelsen.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ekst. garage er blevet indrettet til bryggers for ca. 3 år siden. I den forbindelse blev ekst. gulv brudt på hvorefter der blev udstøbt et nyt gulv med isolering samt med indstøbte varmeslanger. I hjørne mod vest samt øst er gulvet sunket op til 10 mm, foto 1 og 2. Ved udgang til have mod sydvest er gulvet sunket ca. 5 mm, hvilket har resulteret i, at nogle klinker er knækket, foto 3. (Er sket for nyligt ved at klager har trådt på disse). Langs øvrige vægge er der mindre sætninger fra 1-5 mm. Store dele af klinkerne mangler vedhæftning (mindst 50 klinker). Der blev optaget en løs klinke, hvor delt ses, at kun halvdelen af fliser er forsynet med fliseklæb, foto 4. Langs væg mod nordvest er der lagt en flisestrimmel på ca. 10 cm. Denne strimmel er ikke sunket, hvilket kan skyldes, at fundament går et stykke ind i rummet.
Ad 1. Konklusion:	Gulvet er sunket op til 10 mm, primært i hjørne mod vest og øst, hvilket skyldes, at gulvet er sunket som følge af mangelfuld vibrering. Der er mange klinker, som mangler vedhæftning, hvilket skyldes, at gulvet er sunket samt manglende fliseklæb.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten registreret 4-5 klinker, som mangler vedhæftning umiddelbart indenfor dørene. Som følge af barnevogn, klapvogn samt kummefrysers placering langs vægge mod vest, nord og syd, har indklagede ikke besigtiget klinkegulvet langs disse vægge.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vil være nødvendigt at få jorden under gulvet stabiliseret, hvilket kan gøres med uretek-metoden. Ekst. gulvfliser fjernes incl. hulkehl. Herefter hæves gulv op i niveau, hvorefter der foretages en udstøbning/spartling. Nye gulvfliser incl. hulkehlfiser påklæbes. Samlet udgift kr. 210.000 incl. moms. Alternativ vil være at bryde ekst. betongulv op incl. gulvvarmeanlægget. Herefter vibreres sandfyldet, hvorefter der udføres ny gulvkonstruktion incl. nyt gulvvarmeanlæg samt malerreparation. Samlet udgift kr. 100.000 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Idet gulvet er 3 år gammelt, vil det ikke være en forbedring at udskifte gulvet.