

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10111

Besigtigelse d.

18. januar 2011

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Eftergivende gulv i stuen. 8-10 mm ved almindelig gang.

Klagers påstand:

Efter overtagelsen den 5. september 2010, opdagede klager, at der var fugtpletter flere steder på ydervæggene i stuen.
Og at gulvet i spisestuen (en vinkel på stuen) var eftergivende i et område midt på gulvet.
Forholdet er blevet forelagt ejendomsmægler og sælger.

Fugtforholdene i vægge og gulv blev derefter undersøgt sammen med den bygningssagkyndige, hvor resultatet var, at der ikke kunne konstateres fugt, hverken i vægge eller gulve.
Det eftergivende gulv blev afvist som værende en skjult skade.

Klager påpeger, at der på side 7 i tilstandsrapporten ikke er afkrydset "Ingen bemærkninger" udfor 6.
Gulvkonstruktion og gulve, ligesom der heller ikke er afkrydset udfor bygningsdelene 3, 8 og 11

Klager kunne være interesseret i reparationsløsning f.eks. med gulvjack's.
Hvis dette ikke er en brugbar løsning, mener man at hele gulvet skal skiftes, da der vil blive for store forskelle på et gammelt og nyt gulv.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

BB deltog i en besigtigelse af fugtforholdene og det eftergivende gulv, som nævnt ovenfor.
Beså revnen i gulvet, men mener der er tale om en skjult skade ved opklodsningen under gulvet.
Har også kontaktet sælger, der oplyser, at revnen altid har været der (16 år).

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og 4 grader
Øvrige forhold:	KK har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, der har anerkendt skaden, men afskrivningen overstiger selvriskoen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Eftergivende gulv i stuen. 8-10 mm ved almindelig gang.	Der er tale om en vinkelstue på ca. 38 kvm, med en spiseafdeling i vinklen på 14 kvm. Gulvbelægningen er lamelparket på strøer, og det vurderes, at være fra husets opførelse. I spiseafdelingen kan der parallelt med vægen ud mod køkkenet, og i hele spisestuens dybde registreres en revne (flyvestød) midt i gulvet. Revnens bredde er fra ingenting nærmest facaden til ca. 1 mm midt på gulvet hvor den er bredest. Ved bankning og kontrol med et tjekskop, vurderes strøafstanden til 50-60 cm. Ved belastning af en person på 80 kg, nedbøjede gulvet i samlingen 2,5 mm. Og det kan konstateres, at samlingen er udført som en fer og not samling (ved belastning på en side af revnen følger den anden side med ned).
Ad 1. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres egentlige skader, brud eller lignende på gulvet. Det er skønsmandens vurdering, at gulvet oprindeligt er lagt med denne samlingen, men at samlingen ikke er udført håndværksmæssigt rigtigt, og ikke i henhold til vejledningerne i Træbranchens Oplysningsråds håndbog 41, Trægulve 1. (2004) Selvom der er udført en fer- og notsamling, er understøtningspunkterne (strøerne) så langt fra samlingen (ca. 25-30 cm), at der sker en øget nedbøjning ved almindelig gangbelastning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at den bygningssagkyndige skulle have registreret, at der er udført et gennemgående flyvestød, og karakteriseret

	forholdet med K1. Der er en fejl ved tilstandsrapporten, at der i resume oversigten ikke er udfyldt afkrydsninger ved de bygningsdele hvor der ingen bemærkninger er. Det er ligeledes en fejl når ejendommen er registreret som et sommerhus i feltet på side 6 under boligtype.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes, at en udbedring af flyvestødssamlingen indebærer en total omlægning af gulvet i spisestuen. Da den pågældende kvalitet lamelparket ikke længere findes på markedet, vil der blive tale om et markant andet udseende end gulvet i stuen. Omlægningen vurderes til Kr. 15.000,00. Det er skønsmandens vurdering, at den forskel der vil blive mellem de to gulvflader er så markant, at det indebærer en væsentlig værdiforringelse, i forhold til et ensartet udseende på hele gulvet. En omlægning af gulvbelægningen i begge områder vurderes til Kr. 40.000,00.
Ad1. Forbedringer:	For spisestuen alene er der ikke tale om en forbedring, da det betragtes som en reparation. For den samlede udskiftning af hele gulvet, vurderes forbedringsdelen på stuearealet alene til kr. 12.500,00.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger