

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14012

Besigtigelse d.	
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Eftergivende gulve i hele ejendommen 2. Mod nord afvander nedløbsrøret direkte ud på terræn. Punktet er frafaldet jf. mail fra klager dateret den 23. feb. 2014. 3. Taget på garagebygningen er utæt. Punktet er frafaldet jf. mail fra klager dateret den 23. feb. 2014.
Klagers påstand:	Dækning af udgifter til nye gulve samt eventuelle følgeskader. Overtagelsen fandt sted medio august (ejerskifteforsikringen er dateret gældende fra 15. august 2013). Skadens omfattende karakter opdages i oktober måned og anmeldes til ejerskifteforsikringen primo november. Ved fremvisningen sammen med ejendomsmægleren forud for køb, spurgte klager til en mørk plet i soveværelset foran døren ind til stuen, hvortil ejendomsmægleren svarede, at det ikke var et problem, da der jo var lavet en tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Har foretaget en almindelig gennemgang af alle rum, og ikke fundet forhold der skulle give anledning til registrering i tilstandsrapporten. Henviser i øvrigt til sin skrivelse af 3. februar 2014.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og ca. 10 grader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Eftergivende gulve i hele ejendommen	Ejendommen er opført i 1974 i et plan. Ved skønsforretningen var huset tomt men opvarmet. Ved ankomsten til huset kunne skønsmanden konstatere lugt af skimmelforekomst. På foranledning af husforsikringen, var der foretaget en fugtteknisk undersøgelse ud for de steder hvor gulvene var mest eftergivende for at klarlægge hvad der kunne være årsag til problemerne med eftergivende gulve. Ved de pågældende steder var gulvbelægning og isoleringen skåret op og fjernet ned til betonpladen. Gulvkonstruktionen er udført som terrændæk: 400 mm kapillarbrydende gruslag 100 mm betonlag 50X50 mm strøer med en centerafstand på ca. 600 mm. 50 mm isolering mellem strøerne 22 mm lamelparket gulv Under betonpladen er udlagt rørkanaler til fordeling af varmluft gennem ventiler i gulvet i hvert rum. Forholdene i de enkelte rum: 1. I værelset mod syd kunne der konstateres eftergivende gulv ved den langsgående skillevæg ind mod mellemgangen/toilet. Fer- og notsamlingen mellem lamelbrædderne var brudt, foto 8. 2. I værelse mod øst er gulvet optaget langs væggen mod skillerum til badeværelset. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdene vedrørende eftergivende gulve i området hvor gulvbelægningen er fjernet, foto 9. 3. I stuen kunne stedvis konstateres eftergivende gulv dog i mindre omfang. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdene vedrørende eftergivende gulve i området hvor gulvbelægningen er fjernet, foto 6. 4. I mellemgangen konstateredes fugt i betonpladen. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdene vedrørende eftergivende gulve i området hvor gulvbelægningen er fjernet, foto 7. 5. I køkkenet var gulvbelægningen udført af 22 mm undergulv i pløjede brædder belagt med en spånplade og vinyl. Det kunne konstateres at gulvet (undergulv og spånpladen) havde været opfugtet, der ses skjolder omkring den optagne del.

	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdene vedrørende eftergivende gulve i området hvor gulvbelægningen er fjernet, foto 4. 6. I soveværelset var gulvet eftergivende umiddelbart indenfor til venstre for døren og lamelparketten var delamineret (det misfarvede område foto 5). De fremlagte fotos fra ejendomsmægler viser at gulvene var uden tæpper, ligesom der ikke er forbehold i tilstandsrapporten vedrørende utilgængelige bygningsdele.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdene vedrørende eftergivende gulve i de områder hvor gulvbelægningen er fjernet. Det drejer sig om rum: 2-5 (værelse mod øst, stue, mellemgang og køkken). Området med eftergivende gulv i værelset mod syd er lokaliseret helt inde ved den langsgående skillevæg mod mellemgang/toilet. Det kan ikke udelukkes at forholdet kan være dækket af bohavede eller faldet udenfor den stikprøvevise undersøgelse, foto 8. Eftergivende gulv i soveværelset, værelse mod vest (foto 5) og især den misfarvede gulvbelægning ved døren burde efter skønsmandens vurdering have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed. Det misfarvede område er en tydelig indikator på, at der er unormale fugtforhold. Den bygningssagkyndige burde have udvis skærpet opmærksomhed ved forholdet, fordi husets varmforsyning sker via rørkanaler under gulvene og at dette forhold kan give fugtskader i gulvbelægningen. <u>Bygningsfysisk forklaring:</u> Hvis varmekanaler under betonpladen er dårligt isoleret eller ikke isoleret vil betonpladen og jordlaget direkte derunder under blive opvarmet, hvorved damptrykket forøges og hvis der ikke findes en fugtspærre oven på betonpladen, vil vanddampen søge op gennem den helt diffusionsåbne isolering og kondensere i gulvbrædderne. Hvor der som her findes en pålimet parketbelægning, vil limen opløses over tid og parketstavene vil slå fra. Dette medfører at gulvbrædderne bliver kraftig svækket og bliver eftergivende ved belastning eller kollapse. Analoge forhold er beskrevet i Byg-erfa blad (13) 980924, dog er der her omtalt uisolerede varmerør som varmekilde, men fysikken er den samme. Og i SBI-anvisning 178 under Fugt i terrændæk. <i>"Varmekanaler udgør en særlig risiko, idet varmen kan få fugtighed til at vandre mod koldere områder i gulvet og kondensere der".</i>

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ud fra besigtigelsen i dag er det skønsmandens vurdering, at skaderne i soveværelset burde være registreret i tilstandsrapporten: <i>7.2 Belægninger: I soveværelset ses misfarvning i gulvbelægningen ved døren ind til stuen og eftergivende gulv.</i> <i>Karakter/note:</i> UN <i>Note: Forholdet bør undersøges nærmere, fordi skaderne indikerer fugtproblemer i den underliggende konstruktion.</i> Vedrørende de øvrige skadesteder er det ikke muligt for skønsmanden, at vurdere forholdene som de måtte være ved huseftersynet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Alle trægulve fjernes og der udlægges en tæt membran på betonpladen inden strøgulvet genudlægges. Det bør nærmere undersøges om der kan udlægges isolering mellem strøerne, dette afhænger af hvor god isoleringsevne der er i det kapillarbrydende lag. Overslaget indeholder 50 mm isolering som i nuværende konstruktion. Udgiften hertil vurderes til Kr. 170.000,00. Heraf udgør udgiften til udskiftning af gulvet i soveværelset Kr. 25.000,00.
Ad 1. Forbedringer:	Der er tale om et 40 år gammelt gulv som i henhold til levetidstabeller har en gennemsnitlig levetid på 50 år. Forbedringen udgør således 80 % på selve gulvbelægningen. Da der skal udlægges en membran på betonpladen skal strøer og underlag i dette tilfælde dog fjernes og genopbygges (størstedelen af strøerne er regnet genanvendt da levetiden for denne bygningsdel er væsentlig længere). Selve gulvbelægningens andel vurderes at udgøre kr. 110.000,00 og 80 % forbedring udgør kr. 88.000,00. Heraf udgør forbedringsdelen for soveværelset alene Kr. 12.000,00.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger