

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14114

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 9. oktober kl. 9.00
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14114

Oversigt over klagepunkter:	1. Husets trægulve har lunger, giver mange steder efter/gynger og knirker partiet.
Klagers påstand:	I begge tilstandsrapporter er husets gulve og gulvkonstruktionen helt uden bemærkninger. Ved overtagelse af huset fremstod trægulve overalt med buler, lunger, knirk og sprækker i et omfang, der burde have haft karakter K3 eller måske nærmere UN. Skader har ikke været skjult af tæpper og møbler jfr. fotos fra salgsopstillingen (bilag 1). (XX har skaffet dokumentation for, at fotografen var i huset d. 03.06.2013 = 2 dage efter BB). Kravet er derfor, at blive holdt omkostningsfri i forbindelse med udbedring af de nævnte gulve.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset er fra 1973 og fremstod almindeligt møbleret og generelt i en vedligeholdelsesstand over middel. Ved almindelig betrædning blev der ikke konstateret noget usædvanligt i forhold til, hvad der forventes i et hus af nævnte alder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, regn + 13 gr.
Øvrige forhold:	BB har besigtiget til første tilstandsrapport d. 25.05.2013.

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14114

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.: Trægulve med buler, lunker, revner:	Myresjö-Typehus 1973, hvor gulvkonstruktionen er unik-karakteristisk, idet 17 mm gulvbrædder er lagt på et lag løse Leca-klinker ovenpå betonklaplaget. a): Oprindeligt gulv ses i opholdsstue, soveværelse og værelser. Gavlværelset har fast væg-væg tæppe. b): I spiseplads-køkken og entré-gang er der på et tidspunkt blevet udskiftet til en anden konstruktion, (22 mm parket på strø-konstruktion) og gulvbrædder i andet mønster end oprindeligt. a): Opholds-pejsestue og alle værelse: Ved dør til entré foran terrassedør og pejs, samt ved døre fra værelser er der kraftige nedbøjninger (lunker). I opholdsstue har gulvfladen generelt skævhed/ nedbøjninger og partiel løsning i finérstave. Ved betrædning giver gulve efter til ca. 5 mm. I værelse med væg-væg tæppe er der nedbøjning langs væg bag skab og ved døren. I opholdsstue har YY udskåret et stykke gulv. Derved bekræftes udførelsen af den specielle konstruktion. b): Parketgulve på strøer knirker ved betrædning flere steder.
Ad 1. Konklusion:	a): Den specielle konstruktion kan med tiden medføre, at der opstår lunker/nedbøjning på steder, der særligt belastes af tung møblering eller påvirkes ved "gangtrafik". I forbindelse med delvis udskiftning af gulve (b), er der opstået svækkelse i det komprimerede Leca-lag. Dette er tydeligst ved døråbninger. Det er ikke muligt at foretage opretning/stabilisering af denne type gulvkonstruktion. b): Nedbøjning med knirk skønnes fejl ved lægning af den nye gulvkonstruktion, men kan eventuelt også skyldes skade i opklodsning af strøer.

	Undersøgelse heraf vil kræve udført destruktivt indgreb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	a): BB har haft bygningstegning (19.10.1972), hvor det fremgår, at det er et Myresjö-hus med den karakteristiske gulvkonstruktion. Det er velkendt i fagkredse, at denne konstruktion er problematisk og derfor kræver skærpet opmærksomhed ved husbesigtigelsen. Møblering og løse tæpper skønnes ikke at have hindret muligheden for at bemærke de kraftige nedbøjninger; f.eks. foran døråbninger og i ganglinier. Forskellen på gulvbræddetyper (a og b) indikerer, at der på et tidspunkt er sket en større udskiftning. Det burde skærpe opmærksomheden ved overgange mellem gulvtyper. Værelse med væg-væg tæppe er side 6. pkt. 2 undtaget vurdering. Det er forsømmelse, at BB ikke har gjort opmærksom på den særlige Myresjö-konstruktion og ikke har bemærket de mange fejl i gulvbelægninger som K2-skader. <i>Håndbogen</i> (kap.5.03.2 – B7) anviser, at den bygnings-sagkyndige skal have skærpet opmærksomhed ved bl.a. ovennævnte forhold. b): Knirk og nedbøjning i gulv på strøer burde være bemærket med UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a): Total udskiftning af oprindelig gulvkonstruktion i nævnte rum ca. kr. 180.000.- b): Ukendt underkonstruktion. Partiel udbedring af knirk skønnes kr. 4.000. -
Ad 1. Forbedringer:	a): Forbedringsværdi skønnes til ca. 70 – 75 %. b): ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 1. Eventuelt:	<u>Foto 1:</u> Overgang gulv i stue til gulv i køkken-spiseplads. <u>Foto 2:</u> Overgang gulv fra entré til soveværelse. <u>Foto 3:</u> Overgang gulv i gavl-værelse til spiseplads. <u>Foto 4:</u> Gulv i opholdsstue. <u>Foto 5:</u> Nedbøjning i gulv i opholdsstue. <u>Foto 6:</u> Opskæring i gulv i opholdsstue.