

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16194

Besigtigelsesdato:	Den 15. juni 2017
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader i parketgulvet 2. Skader/løse sten i skorstene 3. Hul/ikke korrekt gulvafløb
Klagers påstand:	1. 7.1 Gulvkonstruktioner: K1 (skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). Dette er kun oplyst et sted, og der skønnes skade ikke vil udvikle sig yderligere, hvilket det har og der er et stort hul i gulv. Der er 7 andre steder gulvet sejler og har brud, dette burde være nævnt i huseftersyn, hvilket er en mangel. KK har haft en gulvmand ude og fået fortalt, at dette er kritiske fejl, som burde være opdaget. Ny gennemgang af gulv ønskes. 2. KK har fået eftergået tagkonstruktion og i den sammenhæng bemærkes skader på begge skorstene, den ene i så dårlig stand, at den er nedtaget. På den anden var både afdækningen og flere af de øverste skifter beskadiget, og forholdet burde være noteret i tilstandsrapporten. Disse skifter er nu muret om. 3. I bryggerset er konstateret skade på gulvafløbet. Der er hul ved indsatsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Ved vor besigtigelse den 22.07.2016 var der ikke andre synlige skader, eller tegn på skader på gulvene, end den, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Denne skade er desuden også beskrevet af sælger i sælgeroplysningerne. Hvis der er skader ud over den omtalte skade, vurderes det, at disse er opstået efter besigtigelsestidspunktet. 2. Der var ingen bemærkninger, idet de ikke har hørt om forholdet før nu.

	3. Der var ingen bemærkninger, idet de ikke havde hørt om forholdet før nu.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Ved besigtigelsen af parketgulv i stuen bemærkes en plade under spisebord, hvor der var direkte hul i parketgulvet, billede 3, samt et par andre områder, bl.a. foran brændeovn og mod køkken, billede 4 + 5, hvor der ved personbelastninger kunne trykkes parketstave ned, og gulvet de steder var eftergivende. I entréen var parketgulvet særligt eftergivende, se billede 6. Derudover bemærkes eftergivende områder i gang og ved døråbninger ind til værelser – dvs. typisk i ganglinjen.
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om et Müresjø-typehus, hvor gulvkonstruktionen er lidt specielt opbygget: Øverst : 22 mm fletparket Plastfolie Bølgepap 15 cm Leca nødder – løse 8 cm råbeton klaplag Årsagen til de bløde og skæve områder i gulvet er pga. Leca nødder ad åre er blevet knust – trykket sammen ved færdsel. Det er derfor typisk i ganglinjen – arealet man ser skaden. Forholdet har vist sig ikke at kunne udbedres lokalt, idet der ikke "bare" kan optages parketfelter og suppleres med Leca eller lignende, Leca vil typisk skride ned ved opskæring af gulvet. Det skønnes derfor nødvendigt at ændre gulvkonstruktionen for at udbedre forholdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten på side 10, punkt 7.1. Gulvkonstruktion skrevet: <i>Karakteren K1 – Opholdsrum med brænde-</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>ovn gulv mod øst: Der ses midt på gulv enkelt parketplade med manglende vedhæftning til underlaget og med brud.</i> <i>Note: Skaden skønnes umiddelbart ikke at ville udvikle sig yderligere.</i> Dette vurderer syn- og skønsmanden ikke fyldestgørende, idet bl.a. forholdet i entréen og ved flere dørtrin mod værelser, hvor gulvene er meget eftergivende og slår fra i samlinger, når man træder på dem, burde være nævnt i tilstandsrapporten. BB er oplyst via sælgeroplysninger, at der er skade i stuegulv, men ved normal færden kan man også registrere øvrige "bløde punkter" ved parketgulvene. BB har haft tegninger jf. rapporten, og kunne her registrere den lidt specielle opbygning af gulvkonstruktionen med løse Leca nødder og bølgepap under parketstavene. Syn- og skønsmanden vurderer ud fra dette, at BB's note om at forholdet med de registrerede skader ikke vil udvikle sig yderligere er forket, også selvom BB ikke har kendskab til problematikken om gulvkonstruktion i Müresjø-huse. Karakteren K1 skønnes derfor forkert og burde være K2.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K2 –Flere steder er der konstateret eftergivende stave på parketgulvene samt slip ved samlinger, bl.a. entré, gang, i stue, foran køkken samt brud i parketgulv midt stue. Note: Årsagen skønnes skadede/trykkede Leca nødder, hvorfor der må påregnes fortsat skadesudvikling under parketgulvet jf. konstruktionsopbygning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes nødvendigt at fjerne de eksisterende parketgulve i stue, i stue – køkken,

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	gang, entré og værelser og opbygge en ny gulvstrøkonstruktion med ny isolering og parketbrædder, ca. 120 m². Nedtagning køkken kr. 10.000,- Fjernelse af eksist. gulv kr. 30.000,- Opbygning strøgulv med isolering kr. 50.000,- Parketbrædder kr. 90.000,- Reetablere køkken m.m. kr. 20.000,- Samlede skønnede omkostninger inkl. moms <u>kr. 200.000,-</u>
Ad 1. Forbedringer:	Idet der etableres en ny, stabil gulvkonstruktion, samt de nuværende gulves alder 46 år skønnes en høj forbedringsværdi 80%, dvs. kr. 160.000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Ved syn- og skønsforretningen er den ene skorsten revet ned til undertag, og den anden muret om, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan se, hvorledes forholdet har været tidligere. Billede 7. Punktet beskrives ikke yderligere.
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Ved besigtigelsen af bryggersgulvafløb under vask og skab kan det ses, at der er et ældre hul og rust/tæring ved indsatsen mellem den og selve afløbsskålen. Der bemærkes endvidere fri betonkant over afløbsskål. Billede 8 + 9.
Ad 3. Konklusion:	Gulvafløbet er defekt og skal skiftes.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Gulvafløbet var tilgængeligt for syn- og skønsmanden og burde være besigtiget af BB, og derved burde skaden være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3 – Der er hul/tæring ved indsatsen og fri betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet i bryggerset. Note: Forholdet kan opfugte de omkringliggende konstruktioner.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udskiftning af gulvafløbet skønnes til kr. 10.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Sættes levetiden af gulvafløb til 80 år jf. levetidstabel, skønnes forbedringer $47/80 = 59\%$.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

FOTOS

J.nr. 16194



Foto 1 visende huset set fra haven



Foto 2 visende parketgulv stue/spisestue



Foto 3 visende hul i parket over bordben – Blødt område

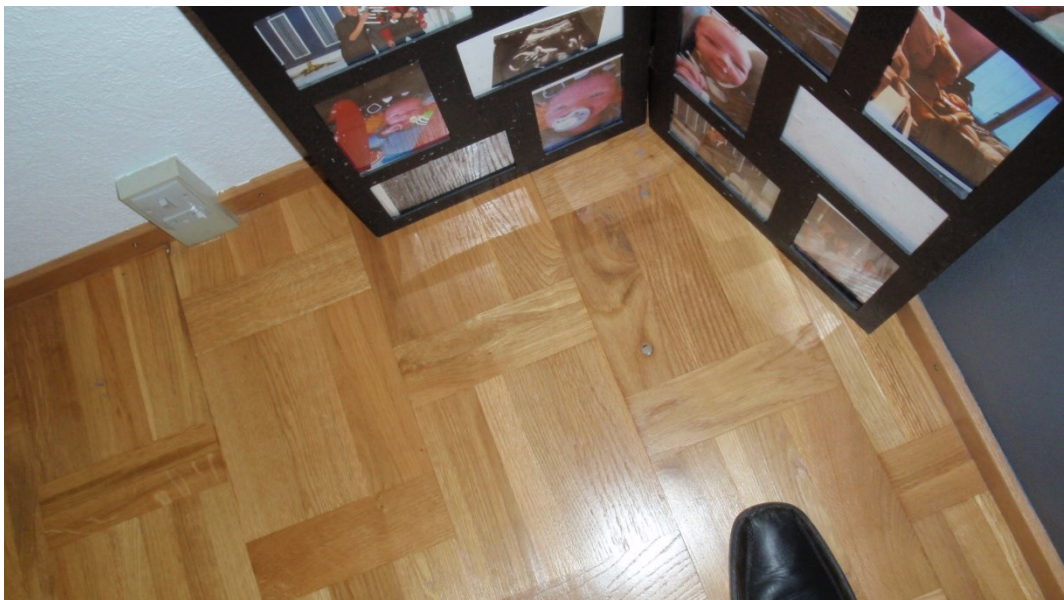


Foto 4 visende skævt område i hjørne



Foto 5 visende blødt område mod køkken



Foto 6 visende eftergivende gulv i entré



Foto 7 visende skorsten udbedret – Ommuret



Foto 8 visende bryggers gulvafløb under skab



Foto 9 visende hul i gulvafløb