

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16204

Besigtigelse den:	24. marts 2017 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	-
Dato:	Navn:
5. april 2017	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over, at den angivne note i tilstandsrapportens pkt. A 7.1 UN ikke er i overensstemmelse med de nu konstaterede gulvkonstruktioner/isoleringer i stue og pejsestue.
Klagers påstand:	1. Gulve i stue og pejsestue skal fjernes og udføres som anført i rapporten. Dette vil koste 145.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Der klages over, at den angivne note i tilstandsrapportens pkt. A 7.1 UN ikke er i overensstemmelse med de nu konstaterede gulvkonstruktioner/isoleringer i stue og pejsestue.	Klager er i gang med indvendig renovering af huset. Terrændæk i gulvkonstruktion i køkken er fjernet, og gulvet i entre er fornyet. I køkken, hvor gulvet er fjernet kan der ses, at der er mineralisolering i stuegulvet ved overgang ind til stue. I stuegulvet er der udført et mindre hul i gulvet - ca. ud for terrassedøren. Opbygning af gulvet i stuen registreret fra gulvfladen er ca. 100 mm beton og ca. 35 mm mineraluld, herefter armeringsnet og beton. Hvad der er under det nederste lag beton kan ikke umiddelbart konstateres. I pejsestuen er pejsen fjernet, og i den forbindelse - efter klagers oplysning - er der fjernet en murstensopbygning langs væggen, hvor pejsen har været. Klager oplyser, at der ikke findes tegninger over tilbygning af pejsestue ved bygningsmyndigheden i Hedensted. I pejsestuen, hvor murstensopbygningen er fjernet, kan opbygningen af gulvet registreres fra gulvoverfladen: ca. 90 mm beton og ca. 100 mm polystyrol. Underlaget for isoleringen kan ikke registreres præcist. Det oplyses, at der er gulvvarme i gulv i stue og i pejsestue. Gulvene er blevet fornyet efter brandskade i ca. 2000, jf. oplysninger i sagen.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra det, der nu er synligt vedr. gulv i stue og pejsestue, kan der ses, at forholdene ikke er som beskrevet i noten i tilstandsrapporten ang. stue og pejsestue under pkt. A 7.1 UN.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der vedr. klagepunktet anført: A 7.1 UN: "Af tegning (fremvist den 10-08-2016) fremgår det, at under terrændæk er der 20 cm slagger. Når slagger bliver opfugtet, kan de udvide sig op til 10 %, ved besigtigelsen var der ikke synlige tegn på skader. En nærmere undersøgelse kan anbefales. Note: I stue og i pejsestue er slagger fjernet, da der er udført en ny terrændæk med gulvvarme samt gulvisolering ca. 150 mm polystyrol." I tidligere tilstandsrapport af 10.08.2015 er der i sælgers oplysninger under pkt. 1.2 vedr. terrændæk

	anført: "Renovering af stue og pejsestue bl.a. med gulvvarme samt gulvisolering i 2000." I energimærket af 12.08.2015 vedr. gulve anføres vedr. terrændæk: "Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 150 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger. Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 100 mm træbetonplader under betonen. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale." Efter min vurdering kan/bør noten i klagepunktet beskrives således: Jf. tidligere tilstandsrapport er der i sælgers oplysninger anført, at der er udført nyt gulv i stue og pejsestue i 2000. Hvorvidt der stadig er resterende slagger vides ikke med bestemthed. Forholdene bør undersøges nærmere. Efter min vurdering bør forhold vedr. stuegulvet og pejsestuens gulvkonstruktioner angives under punktet i tilstandsrapporten: "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring." Her er der bl.a. anført: "Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning." Ud fra de anførte oplysninger fra tidligere tilstandsrapport og energimærke, er det min vurdering, at man burde kunne konkludere, at isoleringen er 150 mm mineraluld/polystyrenplader. I energimærket er der dog ikke præcist angivet, i hvilke rum isoleringen på 150 mm ligger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Nyt betongulv med etablering af 150 mm isolering Gulv i stue anslås til145.000 kr. Gulv i pejsestue anslås til95.000 kr. Der er i overslaget ikke taget højde for nuværende krav til isolering. Dette betragtes udelukkende som en forbedring. Pga. de skjulte forhold, er der stor usikkerhed i overslaget. Det anbefales at indhente to tilbud i forbindelse med sagen.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen