

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Skader ved gulvkonstruktionen i ejendommen                                                                                                                                                                                                      |
| Klagers påstand:                    | Mangelfuld beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx<br>Der af klagers repræsentant redegjort for gulvenes tilstand i brev af xx.xx.2003                                                                                    |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | I brev af xx.xx.2004 afviser indklagede sagen, og i brev af xx.xx..2004, hvor repræsentant fra indklagedes tidligere arbejdsgiver ligeledes afviser skaden og henviser til at der i nærværende sag er truffet afgørelse i Ankenævn for Forsikring. |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Letskyet ca. 20. grader                                                                                                                                                                                                                            |
| Øvrige forhold:                     | Sagen er afvist af ejerskifteforsikringen (xxxxxxxx), samt ankenævn for forsikring                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:     | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1              | <p>I alle husets rum undtaget bryggers og badeværelse er gulvkonstruktionen bestående af et gasbetondæk ovenpå et ventileret hulrum. I bryggers og badeværelse er der terrændæk.</p> <p>I stuen, i værelserne og i kontoret. var gulvtæppet fjernet inden nærværende gennemgang. Under gulvtæpperne er der påklæbet korkbelægning oven på de rå gasbeton dækelementer.</p> <p>I kontoret mod syd forekommer der en revne i gulvet som er beskrevet i tilstandsrapporten (pkt. 6.1).</p> <p>I stue forekommer mindre revne i gulvet hvor armeringsjern er blotlagt, og hvor dette ses anløben.</p> <p>I stuen forekommer der stedvist lidt defekt korkbelægning.</p> <p>I stuen er der med fugtmåler foretaget en måling der viste at der langs vægge (yderste 20-30 cm) er en højere fugt end i gulvets midterste felt.</p> <p>Den foretagede fugtmåling viser et generelt billede, der er ingen steder hvor der forekommer lokal opfugtning.</p> <p>Det er forsøgt at måle fugt i gulvet gennem det forekomne væg-vægtæppe, dette var ikke muligt.</p> <p>I stuens SØ-lige hjørne forekommer der en forskydning i gulvbelægningen på ca. 1. cm</p> <p>Midt i køkkengulv forekommer der mindre revnedannelse (fremgår af tilstandsrapport, pkt. 6.1)</p> <p>I værelse forekommer der i mindre omfang skader ved gulvet i form af afskallinger og revner i begrænset omfang.</p> <p>I bryggers og i badeværelse forekommer er det kun muligt at registrerer en enkelt hultlydende gulvflise.</p> <p>Udenfor kan der konstateres at der forekommer sokkelriste mod vest (2 stk) og mod nord (1 stk.)</p> <p>Der forekommer ingen riste mod syd, sikkert som følge af at den flisebelagte terrasse er blevet lagt op over ristene.</p> <p>Mod øst er der ingen riste, for en dels vedkomne er der terrændæk på denne facade (bryggers og badeværelse)</p> <p>De forekomne riste er alle placeret umiddelbart over terræn eller underterræn (mod nord)</p> |
| Ad 1. Konklusion: | <p>For det første var der ved gennemgang af huset den xx.xx..2002 tæppe ud over gulvene i stue, kontor og værelse. Hvorved en nøjere gennemgang af gulvene ikke har været praktisk muligt.</p> <p>De forekomne skader ved gulvene ses typisk langs væggene (mindre omfang) eller ved samlinger i Gulvbelægningen.</p> <p>At det skulle være manglende ventilation af</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>gulvkonstruktionen gennem sokkel som var årsag til nærværende skade, vurderes tvivlsomt, da skaderne ikke kun forekommer langs vægge.</p> <p>At kilden til skader skulle komme nedefra og dermed som følge af de manglende sokkelriste, måtte betyde at dækelementerne fortrinsvist skulle nedbrydes nedefra, dette kan der ikke ses tegn på.</p> <p>Det vurderes af undertegnede at de skader som forekommer, kommer som følge af kondens opstået ved at fugtig indeluft rammer et koldt gulv og som følge af nedsivende fugt gennem gulvkonstruktionen. På den baggrund må det konkluderes at skaderne er forholdsvise overfladiske skader som vil kunne repareres oppe fra. I forbindelse med en sikring af gulvet fremover er det vigtigt at der ikke oppefra kan trænge fugt ned i dækelementerne, hvorved det anbefales at udføre en fugtmenbran, som det sædvanligt vis gøres i vådrum. De forekomne skader vurderes på ingen måde at være skader der vil medføre brud i konstruktionen indenfor overskuelig tid.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>De forekomne skader ved gulvene, vurderes til at være K1 skader, hvoraf nogle af dem også er karakteriseret som sådan.</p> <p>Størstedelen af de forekomne skader har været skjult under væg-væg tæpper, og netop forhold under disse belægninger har den bygningssagkyndige taget forbehold for i sin rapport.</p> <p>Der kan ikke tillægges den byggesagkyndige, at have gjort sig skyld i fejl og forsømmelser i nærværende sag, da skaderne for størstedelens vedkomne har været skjult under væg-vægtæpper og de konstaterbar skader er blevet bemærket og skrevet i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms: | <p>Det af ejers repræsentant kalkulerede beløb på 306.000 kr. vurderes ikke nødvendigt da der ikke er behov for etablering af nyt dæk.</p> <p>De forekomne skader vurderes at kunne blive ophakket og udstøbt for kr. 5.000,- incl moms.</p> <p>Evt. efterfølgende primning af gulvet vurderes at ville koste kr. 15-20.000 kr. incl. moms</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Forbedringer:                                | Den her ovenfor foreslåede primning af gulvet er en forbedring i forhold til eksisterende forhold..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 1. Eventuelt                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |