

Skønsmandens erklæring

4239

Oversigt over klagepunkter:	1. Klinkegulvet i pejsestuen er meget ujævnt. Stor afstand mellem gulv og fodpanel. Flere revnede klinker. 2. Gulvene i stue/spisestue, værelse og køkken er ude af vater. Møbler der stille op ad facadevæg skal klodses op for at være i lod.
Klagers påstand:	Klager henholder sig til den fremsendte klage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at pejsestuen var møbleret som det fremgår af mæglerens salgsprospekt, foto af pejsestuen. Hvilket KK er enig i, måske stod pottedplanten et lidt andet sted.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 6 grader.
Øvrige forhold:	2 stk klinker ved trin ned til pejsestuen er knust i overfladen, disse er ikke medtaget i skønserklæringen da klager afstår fra at klage, da de kan være skadet ved ud- eller indflytningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Klinkegulvet i pejsestuen (tilbygning) er meget ujævnt. Stor afstand mellem gulv og fodpanel. Flere revnede klinker.	Det fremgår af tegningsmaterialet at gulvkonstruktionen er opbygget med 15 cm singels, isolering, 10 cm klaplag, isolering, 8 cm armeret betonlag og klinker lagt i mørtel. Fra ganglinien hen mod skydedøren og ud til facaden mod syd stiger gulvet ca. 1-3 cm, mest i hjørnet hvor TV'et er placeret (se mægler foto). Øvrige del af gulvet er uden lunke og synes vandret. I hjørnet mod nordøst kunne det konstateres at gulvet har sat sig ca. 5 mm langs facaden mod øst (bagvæggen i pejsestuen), på en strækning af ca. 2,5 m fra hjørnet ved eksisterende hus og ligeledes hen foran trin op til stuen. Lægningsmørtel fra gulvklinkerne er stedvis ført op ad væggen (ses under fodpanel), og det er afstanden mellem brudfladerne, at skønsmanden vurderer til sætningens størrelse. Fodpanelet "svæver" ca. 10 mm ved hjørnet og aftager gradvis hen langs væggen. Der ses ingen revnede klinker der kan indikere sætninger, Foran skydedørspartiet ses en langsgående fin revne gennem 4 stk klinker, revnen ligger over samlingen mellem gulv og fundament. Og foran radiatorrør ved samme skydedørsparti ses en fin revne gennem 2 stk fliser, revnen forløber vinkelret ud fra facaden. På grund af klinkernes farvespil er det meget vanskeligt at registrere eventuelle skader på gulvet.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at der er sket en typisk, men mindre sætning af gulvkonstruktionen på grund af mangelfuld komprimering i hjørnet ved bagvæggen og hen foran trin op til stuen. Det vurderes at det er sket i perioden 0-5 år efter opførelsen i 19xx. Revnerne foran skydedørspartiet er meget fine og mere svind- end sætningsrevner, idet der ikke ses lodret forskydning. Manglende omhu ved støbning af gulvet vurderes at være årsag til at gulvet ligger højere i hjørnet mod sydvest (ved Tv'et). Der er ingen synlige tegn på, at der er alvorlige sætningsproblemer ved gulvkonstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som det fremgår af mæglerfoto er hjørnesofaen netop placeret over det område hvor sætningen i gulvet kan registreres, det er derfor skønsmandens vurdering at indikationerne langs fodpanel og foran trinnet har været utilgængeligt for BB ved besigtigelsen. Revnerne foran skydedørspartiet er meget fine, men synlige hvis man lægger sig ned på knæ og leder grundigt. Havde BB registreret dem, kunne der være givet karakteren K1. Ved almindelig gang hen over gulvet langs væggen mod syd, især den del der ligger til højre for pejsen (hvor Tv'et

	stod, se mægler foto), kan det registreres at gulvet falder ind mod rummet på den første meter. Og havde BB registreret det skæve gulv kunne han have givet karakteren K0 eller K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke er muligt at fremskaffe tilsvarende klinker i dag, og at revnerne er så få og fine, at de er af kosmetisk art. Eventuel udskiftning af ca. 8-10 stk klinker vurderes at koste Kr. 2000,00.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulvene i stue/spisestue, værelse og køkken er ude af vater.	Det fremgår af tegningsmaterialet at gulvkonstruktionen er en traditionel terrændækkonstruktion med kapillarlæg, isolering, betondæk og væg til væg tæppe. Det kunne ligeledes konstateres at KK har fjernet gulvbelægningen, fra de områder hvor KK mener der er skader. I stuen i indvendigt hjørne mod gang kunne der konstateres hul lyd ved prøvebankning/kraftig stampning med fødderne. Og hvis man hopper på gulvet foran vitrineskabet, der står foran facadevæggen klirrer glassene i skabet. I soveværelset, hvor tæppet var delvis fjernet, kunne det konstateres at gulvet falder ind mod midten på de første ca. 80 cm. Faldet er ca. 5-6 mm hvorefter gulvet ind mod midten synes vandret. I værelse ved indgangen kunne det konstateres at gulvet var vandret. I køkkenet kunne der registreres et højdepunkt foran komfuret på 5-6 mm i forhold til niveau ved væggen. Udvendig ses ingen tegn på sætningsskader i fundamenter eller facader.
Ad 1. Konklusion:	Det er almindeligt forekommende ved den type gulvkonstruktion, at der opstår disse mindre sætninger og/eller "osteskivevirkning", når skiven udtørre bukter kanterne lidt op. Det kan også forekomme at komprimeringen af det kapillarbrydende lag er mangelfuld, så der efterfølgende sker en mindre sætning, som så kan registreres som hulhed ved prøvetrampning. Det vurderes at der ikke er risiko for skader indenfor overskuelig tid.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er sket forsømmelse ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Huset var møbleret og der var tæpper overalt i de påklagede områder. SS har retvisende registreret at bygningsdelen 6.2 Gulvbelægninger, K1 – Partielt "hul" belægning.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Hvis ankenævnet gør ansvar gældende, kan jeg anbefale at bore huller gennem betonpladen og injeksere hulrummene med mørtel. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere en udbedringspris, da denne vil være afhængig af medgået forbrug af mørtel.
Ad1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger