

4280

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over køkkengulvet. Gulvet løfter sig og buler op. 2. Gulvet på 1. sal mangler bæreevne på grund af manglende skillevæg. 3. Ulovligt afløb fra køkkenvask (er ført som udvendigt afløb).
Klagers påstand:	Det er klagers påstand, at de af klagen omhandlede punkter ikke er behandlet i tilstandsrapporten, som således ikke har været retvissende.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Køkkengulvet var uden mangler ved besigtigelsen. Huset har stået uden opvarmning, hvilket er årsagen til problemer. Nu efter huset er opvarmet ligger gulvet tilfredsstillende. 2. Ved besigtigelsen hvor klager udpeger de to loftsbjælker med manglende bæreevne kunne indklagede godkende problemstillingen. 3. Indklagede mener, at eventuelle mangler ved køkkenafløbet ikke er dennes ansvar.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke. Er uden betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der klages over køkkengulvet. Gulvet løfter sig og buler op.	Køkkengulvet er et parketgulv i bøg. Der er tale om et svømmende gulv lagt i parketstav som massivt gulv, det vil sige, at parketgulvet ikke er i afspærret limning. Denne type gulv vil kunne arbejde og forandre sig ved ændring i luftfugtighed. Hvis huset står uden opvarmning vil gulvet udvide sig og den af klageren oplevede situation vil kunne optræde.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved besigtigelsen lå parketgulvet pænt og det omtalte problem havde tilsyneladende løst sig selv. Den omstændighed, at huset nu var opvarmet havde medført en udtørring af gulvet, og gulvet lå reelt korrekt.
Ad 1. Konklusion:	Situationen tolkes sådan, at gulvet har ligges korrekt ved indklagedes besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapport.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Efter gennemgangen af problemstillingen er de to parter enige om, at problemerne med gulvet har løst sig selv, og således ikke eksisterer længere.
Ad1. Eventuelt	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulvet på 1. sal mangler bæreevne på grund af manglende skillevæg.	Det er stueloftet som udgør problemstillingen. Stuen er 3,43 x 6,75 m med en lille vinkel på 1,22 x 3,12 m. I stuen er der trappe til 1. salen og 1. salen er et stort rum over stuen. Bjælkelaget er med bjælker i dimensionen 12 x 14 cm som er bærende over husets bredde på 6,75 m. Loftet bæres således af to bjælker over spændvidden 6,75 m. På loftet og ved indsatte loftlister kan det ses, at man har nedtaget skillevæggen ved vinklen, og derved er bjælkelagets spændvidde fordoblet.
Ad 2. Konklusion:	Fjernelsen af skillevæggen har medført overbelastning af de to bærende bjælker. Skal bjælkernes tilstrækkelige bæreevne genskabes, skal man indlægge en bærende bjælke som erstatning for den fjernede skillevæg.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er forventeligt, at en byggesagkyndig kan se, at de omtalte loftsbjælker har for stor spændvidde. Videre at denne ved nærmere eftersyn konstaterer, at der er nedtaget en bærende skillevæg på stedet. Den anbefalede tekst i tilstandsrapporten vil være: Ved at nedtage en skillevæg i stuen har man fjernet vederlaget for to bærende loftsbjælker. De to loftsbjælker mangler herefter tilstrækkelig bæreevne. Situationen gives karakteren K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afhjælpingen omhandler oplægning af en bærende bjælke med placering i vinklens forlængelse og med en spændvidde på 3,43 m. I eksemplet anvendes der en HE-B 120. Jerndrageren indlægges i bjælkelagets plan og inddækkes. Pris kr.8.000,- Pris kr. incl. moms.....10.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Gennemgangen og prisforklaringen betyder, at begge parter kan tilslutte sig et forlig, hvor indklagede betaler kr. 10.000,- til klager.
Ad 2. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ulovligt afløb fra køkkenvask (er ført som udvendigt afløb).	Køkkenafløbet fra stålvasken er ført ud gennem facade muren og ned i jorden. I dag er kravet til husets kloakafløb, at kloakledninger føres ud gennem grunden og uden for huset i en dybde på min 75 cm. Det udvendigt førte kloakafløb opfylder således ikke de aktuelle regler. Imidlertid er huset fra 1960, og husets kloakledninger må regnes for værende etableret før 1960, hvor de nuværende krav blev formuleret. Ser vi på krav om lovliggørelse, vil byggelovgivningen skulle opfyldes ved ombygninger af bygningsdele og aktuelt som ved omlægning af kloakken. Det er imidlertid lovligt at udskiftet mindre ledningsdele uden at omlægge hele kloakken efter nye krav.
Ad 3. Konklusion:	På det foreliggende kan man ikke udtale, at kloakken er ulovlig.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ud fra forklaringen om begreberne om ulovlighed og lovliggørelse er klager enig i, at køkkenkloakken ikke er et klagepunkt i forhold til tilstandsrapporten. Fordeling af syns- og skønsomkostninger. Med baggrund i situationen hvor syns- og skønsrapporten behandler tre klagepunkter, og hvor de to klager bortfalder, og et klagepunkt giver klager medhold aftales, at klager og indklagede deler omkostningen til syns- og skønsmanden.