

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulve gynger voldsomt ved trafik – specielt ud for spisepladsen mod køkkenet giver gulvet efter i en grad, der får spisebordsstolene med personer til at "hoppe". 2. Gulvkonstruktion i badeværelset er ikke udført i henhold til forskrifter i vådrumsanvisningen. 3. Vandindtrængen ved dør ved tilbygning (ved kraftig slagregn).* 4. Defekt ekspansionbeholder på naturgasfyr.* 5. Ulovlig elinstallation med blotlagte ledninger bag spejle i badeværelser.*
Klagers påstand:	Klager ønsker at der træffes foranstaltninger, der sikrer, at gulvenes tilstand ikke påfører ham tab i forbindelse med eventuelt salg. *Punkterne 3, 4 og 5 blev frafaldet under skønsforretningen. Sælger oplyste, hvilket også fremgår af sagens bilag, at sælger har erlagt et beløb på kr. 2.000,00 til køber som delvis kompensation for købers udgift til ny ekspansionsbeholder (i alt kr. 6.000,00).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige fremfører, at møblering ved bygningsgennemgangen den xx.xx. 2004 var anderledes end den nuværende, og at dette kan have været medvirkende til, at han ikke kunne observere nogen eftergiven ved trafik på gulvene. Desuden er der siden overtagelsen udført afslibning af brædegulvene, hvilket kan have medført, at gulvbelægningen på grund af den reducerede tykkelse giver mere efter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Klager lægger vægt på, at tømrermester xxxxxxxx vurdering af årsagen til de gyngende gulve nævnes i skønserklæringen. Tømrermester xxxxxxxx fremfører, at brædegulvbelægningen vil gyngere mere end den oprindelige gulvkonstruktion, da man i forbindelse med udlægning af fyrretræsgulvene har fjernet kassetteopbygningen over gulvbjælkerne og således har ændret den samlede gulvopbygning.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1. Gulve gynger ved trafik.	Trægulve i stue og gang gynger i let til moderat grad ved trafik og forsøgsvis hoppen/trampen (der høres let klirren af porcellæn m.m.). Gulv i kamre med tæppebelægning samt vinylbelagte gulve i køkken/bryggers gynger let. Ved skønsforretningen afmonterede tømreren gulvliste, der dækker samling mellem vinyl i køkken og trægulv i spiseplads/stue. Det kunne konstateres, at der under vinylbelægningen er udlagt spånpladeunderlag på ca. 22 mm. Bygningen har under den oprindelige del krybekælder med adgangslem i bryggersafsniit mellem køkken og tilbygning. Under tilbygningen er der udlagt terrændæk med tæppebeklædning. Under skønsforretningen blev lemmen til krybekælder fritlagt (lemmen var såvel under skønsforretningen som ved bygningsgennemgangen den xx.xx. 2004 delvist dækket af en tørretumbler). Det kunne konstateres, at krybekælderen har en frihøjde under bjælkerne på ca. 50 cm. – dog medfører rørføringer på tværs af kælderen umiddelbart ved adgangslemmens side mod størstedelen af krybekælderen, at man kun kan komme ind under huset ved liggende at ”mave” sig rundt. Kun afsnittet under bryggers og en del af et lille værelse kan ses fra adgangslemmen. Den oprindelige gulvkonstruktion består af 90x170 mm. gulvbjælker pr. ca. 180 cm understøttet pr. ca. 250 cm. Over bjælkerne er opbygget en kassettekonstruktion, opadtil beklædt med 22 mm. spånplade og mod krybekælder med tynde masoniteplader. Gulv i krybekælderen er af løst sand. Den tømrer, der var tilstede ved skønsforretningen havde, i det omfang det var muligt, foretaget en undersøgelse af gulvkonstruktionen nedefra. Herudover har han personligt kendskab til flere af de omkringliggende huse af samme art og kendte gulvkonstruktionen herfra. Han kunne oplyse, at den oprindelige kassetteopbygning under gulve i stuer og gang er fjernet i forbindelse med udlægning af gulvbrædder. Trægulvene er i henhold til ejers oplysninger blevet afslebet efter bygningsgennemgangen den xx.xx. 2004.

ad 1 Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at gulvene gynger/giver efter i et omfang, der er forventeligt i forhold til den aktuelle konstruktion. I de rum, hvor kassetterne er fjernet, overstiger bjælkeafstanden langt gældende forskrifter og gulvene vil derfor gynde specielt i området midt mellem 2 bjælker. Der vurderes ikke at være nogen risiko for yderligere skader som følge af ovennævnte forhold. Gyngende gulve er erfaringsmæssigt en gene, som nogle kan acceptere, andre ikke. Hvis enhver form for gyngen/eftergiven skal elimineres må alle gulve optages og der må udlægges supplerende bjælker mellem de eksisterende. Dog skal tilføjes, at et trægulv på bjælker/strøer ofte med tiden vil få tilbøjelighed til knirken på grund af de anvendte materialer.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der taget følgende forbehold: Side 6 af 14, Uddybende kommentarer til pkt. 1-4: "Ad pkt 2. Krybekælderen er ikke besigtiget grundet dårlig adgangsmulighed og lav konstruktionshøjde." Der er ikke under registrering af bygningens tilstand omtalt gyngen eller eftergiven af gulve. Graden af eftergiven vurderes som den fremtræder nu af skønsmanden til at være "let gyngen ved trafik" med karakteren K1. Da møbleringen på tidspunktet for bygningsgennemgangen den xx.xx. 2004 var anderledes og da der yderligere er foretaget afslibning af trægulvene finder skønsmanden sig ikke i stand til at vurdere, hvorvidt gulvene gyngede på daværende tidspunkt og således ej heller om den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i en fejl. Den bygningssagkyndige har ikke, på grund af manglende adgang til krybekælderen, kunnet se opbygningen af gulvkonstruktionen eller at der er ændret på denne.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønsmanden kan ikke på det foreliggende grundlag udfærdige et overslag over udbedringsomkostninger, da dette i det mindste kræver at kassetteopbygningen åbnes, så det er muligt at se de præcise afstande og dimensioner med henblik på en statisk beregning af fremtidige bjælkeafstande, dimensioner m.m. Det må anbefales, at man, hvis forholdet ønskes udbedret, indhenter tilbud på udbedringsmåde samt –omkostninger.
ad 2 . Gulvkonstruktion i badeværelset er ikke udført i henhold til BRS 98.	Gulvopbygning under badeværelse og toilet er i henhold til tømrerens oplysninger identisk med den oprindelige gulvopbygning – der er ikke foretaget yderligere afstivning af gulvunderlaget. Under skønforretningen oplyste sælger telefonisk til klager, at badeværelset er renoveret i 2002/2003, at arbejdet er udført af murerfirma fra xxxxxx (sælger erindrede ikke navnet på firmaet) samt at forskrifterne er udført i henhold til gældende bestemmelser. Vandtæt vægbeklædning (fliser) i vådzone er ikke ført til loft og slutter ved badekarrets afgrænsning mod resten af rummet. Øvrige vægge er beklædt med malerbehandlede plader. Der er monteret gulvafløb under håndvasken men intet fald på gulvet.

ad 2 Konklusion:	Da badeværelset er renoveret i 2002/2003 skal bestemmelserne i BRS 98 være opfyldt. Gulvopbygningen er ikke udført i henhold til SBI (vådrums-) anvisning nr. 189 med den foreskrevne afstivning. Vægbeklædning omkring badekarret er ikke udført i henhold til forskrifterne med vandtæt beklædning til loft og ½ m. frem i forhold til vådzone. Der er ikke krav om gulv afløb i et badeværelse med badekar, men skønsmanden vurderer, at da der alligevel er monteret afløb skal der også være fald mod dette, jf. BRS 98 kap. 4.6.1 (spørgsmålet er forelagt Erhvervs- og boligstyrelsen, der bekræfter fortolkningen).
ad 2 Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger til vådrummene i tilstandsrapporten. Som nævnt under punkt 1 "Fejl og forsømmelser" har den bygningssagkyndige ikke kunnet besigtige krybekælderen og derfor ikke kunnet konstatere fejl ved gulvkonstruktionen under badeværelset. Endvidere har den bygningssagkyndige ikke fra sælger fået oplysninger om, at renovering af badeværelset er foretaget under sælgers ejerperiode og således ikke kunnet konkludere, at konstruktionerne skulle have opfyldt BRS 98' bestemmelser. Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have nævnt det manglende fald mod gulv afløbet. Da der ikke er tale om væsentlig vandpåvirkning (vand fra vådzone ledes ud via afløb i badekarret) kunne forholdet have været opstillet som en kommentar til bygningsdelen, under "Bygningskonstruktioner" punkt 9.0 Bad-toilet og bryggers bagest i rapporten. Alternativt kunne det manglende fald have været noteret under "Registrering af bygningens tilstand" punkt 9.1 med karakteren K1.
ad 2 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønsmanden finder det ikke muligt at prissætte udbedringsudgifterne til ændring af gulvkonstruktionen – i denne forbindelse henvises til bemærkningerne under pkt. 1. Prisen for vægbeklædning omfatter supplerende flisebeklædning mod loft og ½ m frem foran badekarret. Det er forudsat, at der stadig kan fremskaffes fliser som de eksisterende. Eventuel demontering og genophængning af håndvask er ikke medtaget i overslaget. Montage af 2 m² fliser inkl. vådrumsbehandling: kr. 2.500,00
ad 2 Heraf forbedringer:	Intet fradrag for forbedringer.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.