

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Skæve gulve i over- og underetage.

Klagers påstand:

Tæppebelagte spånpladegulve på træbjælkelag, 1. sal er meget skæve. Det har bla. været nødvendigt at sætte klodser under møblerne for at de kunne stå vandrette og holde skuffer lukkede. Skævhederne er op til 3,5 cm pr. 1 m. Vi mener, at tolerancen iflg. Dansk Standard er max. +/- 5 mm pr. 2 m.

Vi opdagede skævhederne gradvis og blev først fuldt ud opmærksom på problemet, da vi skulle opstille sengen på gulvet ved siden af trappen.

Vi mener, at skævhederne er stærk værdiforringende og at de burde have været opdaget og beskrevet af den bygningssagkyndige i forbindelse med dennes besigtigelse af huset forud for dennes udarbejdelse af tilstandsrapport.

Vi kræver en erstatning der svarer til omkostningerne ved opretning af gulvkonstruktionen (etageadskillelsen), formodentlig ca. kr. 200.000,00.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Ved besigtigelsen d. xx.xx..2002 var huset normalt møbleret. Sælger gjorde ikke opmærksom på skader el. skævheder ved gulve, og under besigtigelsen blev der ikke konstateret unormale skævheder, deformationer el. svigt. Samme iagttagelse har ejendomsmægler xx gjort. Henset til husets alder 1976 mener jeg således ikke, at de nu konstaterede skævheder har betydning for husets daglige brug og nedsætter bygningsdelens funktion.

Jeg mener ikke at jeg i forbindelse med besigtigelsen forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten har udvist ansvarspådragende uagtsomhed el. på anden måde begået fejl el. forsømmelser.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Regn, blæsende og ca. 2 C.

Øvrige forhold:

Under besigtigelsen blev fremlagt bygningstegninger i mål 1:100. Tegningerne bidrog ikke til nærmere oplysninger om etagebjælkernes afstand el. dimension.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Skæve gulve, 1. sal.

Huset er opført i 1976 i 1 etage med udnyttet tagetage. Der er murede vægge og etageadskillelse udført af træbjælker, 22 mm spånplader og væg-væg-tæppebelægning på gulve, 1. sal.

Ved besigtigelse af beboelsen på 1. sal blev der konstateret flere større og mindre skævheder (lunker) i de tæppebelagt spånpladegulve. I trapperummet var skævheden ca. 3,5 cm målt med 2 m's retholdt. I soveværelse, 2 værelser og badeværelse var skævhederne noget mindre – i princippet som den på bilag 3 vedhæftet målskitse. Ved bevægelse på gulvene forekom mindre knirkelyde.

Ad 1. Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at skævhederne har været tilstede siden husets opførelse og at de skyldes unøjagtighed under udførelsen. Der er tale om en håndlavet/pladsfremstillet spærkonstruktion, som erfaringsmæssig "sætter" sig umiddelbart efter udførelsen. Dette i kombination med førnævnte unøjagtigheder kan medføre skævheder.

Ved udv. besigtigelse af huset fandtes ingen tegn på sætninger. Ved besigtigelsen af loftet i underetagen var der ingen synlige tegn på svaj el. sætninger. Se billeder. Der er således alene tale om en mindre alvorlig skade, bestående af et lokalt svaj i etageadskillelsen, der primært forløber fra vederlagspunkter langs ydervægge og langsgående, bærende skillevægge.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I TP er gulve på 1. sal med karakteren K1 omtalt således: *Gulve i tagetagen knirker let ved almindelig betrædning.*

Da skævhederne formodes at have været tilstede på besigtigelsestidspunktet er det skønsmandens opfattelse af de mest fremtrædende dele af skævhederne i blendpladegulvet på 1. sal (især omkring trapppe) burde have været omtalt i TP. Skævhederne i form af lunker og fald burde have været karakteriseret med K1 efterfulgt af forklarende tekst om årsag samt evt. en vurdering af om skævhederne er stabile eller om de evt. forværres.

Henset til, at der trods alt er tale om en mindre alvorlig skade, der ikke i nævneværdig grad nedsætter den daglige brug af konstruktionen, har den bygnings-sagkyndige næppe begået alvorlige fejl og forsømmelser.

Ad 1. Ansl. afhjælpning incl. moms:	De mest alvorlige lunger, buler og skævheder i soveværelse og ved trappe vurderes at kunne rettes op for et samlet beløb af kr. 10.000,00 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Intet.