

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejl ved stuegulv og ventilation af gulvkonstruktion
Klagers påstand:	Udbedring af de påtalte forhold, støttet på redegørelse fra egen rådgiver.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette fremgår af BB's skriftlige redegørelse. Hovedkonklusionen er: • At tilstandsrapporten er fra xx.xx.2003, • at gulvet ikke er ringere, end hvad der kan forventes i et hus fra 1953, • at der i tilstandsrapporten er noteret partielt knirkende gulvkonstruktion, • at der visse steder i opholdsstuen var skjolder på parketgulvet, • at døre og vinduer har fået karakteren K2, men at der først i xx 2006 er foretaget udskiftning samt at utætheder ved vinduerne er årsagen til en del af de opståede skader, samt • at BB ikke er enig i den konklusion, som KK's rådgiver anfører om årsagerne til skaderne på gulvet..
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Finregn, + 5°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Gulve og ventilation.	Parketgulvet i stuen er afslebet og oliebehandlet efter at KK har overtaget ejendommen. Overfladen fremstår generelt i god og plan stand uden deformationer eller løsning af finéren. I et hjørne af stuegulvet, ud for gavlvindue og ventilationsrist i fundament, er der på KK's rådgivers foranledning opskåret et felt i parketgulvet på ca. 40 x 40 cm. (foto 3). Det er dette sted konstateret, at gulvkonstruktionen er terrændæk. Gulvet er isoleret med Mica (et granuleret kunstprodukt fra 50'erne). Oven på betongulvet og ned under rørene i en rørkasse langs gavlen er udført en kraftig bitumenfolie, som skønnes at have en fugtstandsende effekt. De optagne gulvbrædder viser ingen tegn på fugt eller skimmel på bagsiden (foto 5). Der er ikke konstateret delaminering. Parketgulvet er 22 mm tykt egetræsparketgulv, opbygget med 10 mm massiv egetræ og 2 x 6 mm krydslimet bærelag af nåletræ. Ved en radiator ved facaden er gulvet delamineret under en radiatorventil (foto 2). Langs det nu udskiftede vinduesparti er gulvet midlertidigt repareret med et langsgående bræt (foto 6). Det er i KK's rådgivers rapport oplyst, at der har været fugt/ vand/ råd under og langs de gamle karmpartier, som nu er udskiftede. KK oplyste ved mødet, at de nye vinduespartier er flyttet et lille stykke ud i forhold til de tidligere partier. Ved midterskillevæggen i stuen er gulvet lokalt flækket i den langsgående not-fer samling (foto 7). Fremviste fotos fra huset før overtagelsen viser, at der på dette sted har stået et tungt møbel, hvilket dels kan være årsag til skaden og dels kan have dækket skadestedet. Nær vinduespartiet er gulvet lokalt stærkt eftergivende (foto 8). Ved overgangen til køkkenet er der en synlig fugeafstand i gulvet (foto 9).

	Parketgulvet er partielt let eftergivende og let knirkende. I soklen er etableret ventilationsåbninger i et omfang, som stort set svarer til det, som man på opførelsestidspunktet ville have anvendt ved en krybekælderkonstruktion (foto 10, 11 og 12). Flere af ristene sidder mindre end 10 cm over terræn. 10 cm frihøjde er mindstekravet efter nugældende bygningsreglement. En enkelt af ristene sidder så lavt, at der direkte er risiko for indtrængende overfladevand (foto 12).
Ad 1. Konklusion:	Parketgulvet i stuen er i sin helhed ikke ringere, end hvad der kan forventes ved et hus af samme årgang. Da det næsten er 4 år siden, tilstandsrapporten er udført, er det ikke muligt at fastslå, om de fysiske skader på gulvet har været til stede den xx.xx.2003. Selve gulvkonstruktionen er ikke fejlagtigt udført, men de udførte ventilationsåbninger i soklerne er unødvendige. De lavtsiddende åbninger giver en direkte risiko for indtrængende overfladevand og skader på gulvkonstruktionen. Ventilationsåbningerne er som nævnt unødvendige, men de øger ikke risikoen for skader på gulvene, når de blot er anbragt mere end 10 cm fri af terræn. De øger varmetabet i huset. Når kold udeluft trænger ind i gulvkonstruktionen, vil den blive opvarmet af rumvarmen. Da varm luft kan optage mere fugt end kold luft, vil ventilationsluften optage fugt fra gulvkonstruktionen og dermed virke udtørrende. Ved gennemluftning vil den udtørre konstruktionen. Rigtigheden heraf bekræftes af den omstændighed, at der ved optagning af gulvet ikke har været tegn på fugtskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har korrekt anført: • At ventilationsristene sidder for tæt mod terræn (K2), • at der er nedbrudt træ i bundkarm/ vandnæse

	ved 2 døre samt nogle steder med manglende fugning i østfacade (k2), • at gulvkonstruktionen er partielt knirkende (K1), samt • at der visse steder i opholdsstuen er skjolder på parketgulvet (K0). BB burde have taget stilling til og kommenteret den omstændighed, at der er ventilationsriste i soklerne selv om gulvkonstruktionen er terrændæk. Da der, som nævnt, ikke er konstateret skader eller risiko for skader forbundet hermed, burde den eneste kommentar have været, at ventilationsåbningerne er unødvendige, samt at de – unødvendigt – øger husets varmetab.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af gulve og lukning af ventilationsåbninger kr. 55.000,-
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en 100 % forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger