

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over gyngende gulve på 1. sal og at der i tilstandsrapportens pkt. 5.1: lofter/etageadskillelser er givet karakter K1 og under registrering og note er anført, at etageadskillelsen er med nedbøjning og knirker.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 5 °C. Overskyet.
Øvrige forhold:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklager oplyste, at et forlig ikke ligger lige for.
Eventuelt	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Der klages over gyngende gulve på 1. sal og at der i tilstandsrapportens pkt. 5.1: lofter/etageadskillelser er givet karakter K1 og under registrering og note er anført, at etageadskillelsen er med nedbøjning og knirker.
Ad. 1: Klagers påstand:	Gulvet gynger kraftigt på 1. sal. Klager er nervøs for, at etageadskillelsen skal styrte sammen, som angivet i ingeniør-beregningen. Klager kan ikke acceptere, at 1. sal ikke må bruges normalt, idet der ikke må installeres ting, der vejer noget. Klager kan ikke forstå karaktergivningen i tilstandsrapporten, hvor der er givet karakter K1 og som burde have været K3 eller UN.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke anderledes end i alle andre bygninger af samme alder. Etageadskillelsen gynger i alle boliger, som er opført i 1850. Tidligere ejer har i oplysningsdelen oplyst, at der ikke var sket opbygninger i hendes tid.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ejendommen er opført i 1850. I 1985 er der nye spær på huset samt af 1. sal er inddraget til bolig. I 1996 er ejendommen ombygget, hvorved alle skillevægge i stueplan er fjernet. Etageadskillelsen består af 45 x 195 mm bjælker pr. 50 cm.

	Den indvendige bredde i stuen er på 525 cm. I midten af rummet er opsat en spindeltrappe, som er fastgjort til etageadskillelsen. Ved kant af trappe er opsat en Ø 100 mm stolpe under etageadskillelsen, hvilket gør, at etageadskillelsen er understøttet på begge sider af trappen. Ved nordgavl er der på 1. sal indrette badeværelse samt værelser. Her kan der konstateres mindre knirkelyde samt let gyngende gulv. I den sydlige del af bygningen, hvor der er indrettet soveværelse på 1. sal, er der kraftigt gyngende gulv, der bevirker, at skabsarrangementet, der er opsat, står og gynger/vibrerer. Gulv i soveværelse har en nedbøjning på ca. 12 mm. Øvrige gulve er plane.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at gulve i værelse/badeværelse samt trapperum er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Gulv i soveværelse gynger kraftigt, hvilket forstærkes ved at skabe står og gynger. Det er skønsmandens opfattelse, at denne del burde have karakter UN, idet forholdet også har været til stede ved besigtigelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at gyngende gulv i soveværelse burde have været anderledes beskrevet, idet gulvet gynger kraftigt blot ved almindelig gang.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	I sagens bilag 3 fremgår, at ingeniørfirmaet har udført statiske beregninger, der viser en måde at udbedre skader på ved at indlægge nye limtræsbjælker pr. 100 cm samt at spænde en HE 160 jernbjælke imellem. Dette fordrer, at ekst. lofter samt "snydebjælker" nedtages. Herefter indlægges limtræ samt stålbjælker. Nyt loft samt snydebjælker monteres. Samlet overslagspris vurderes til kr. 210.000.
Ad 1. Forbedringer:	Ovenstående vurderes ikke at tilføje ejendommen en forbedring, idet man må forvente at en etageadskillelse kan bære en almindelig last, som der er i en bolig.