

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	I tilstandsrapporten – pkt. 6.2 – er anført Trægulvene knirker på 1.sal ved belastning – og karakteren er angivet som K1. KK mener at karakteren K1 er forkert og burde være UN.
Klagers påstand:	Fejl i tilstandsrapport pkt. 6.2. Skaden har karakteren K1 men skaden på det bærende undergulv/underlag for pladegulv på 1.sal er vurderet af xx /tømrermester og ingeniør til en kritisk skade. Rapport fra tømrermester xx er vedlagt som bilag. Klagers Krav : Nedrivning, bortkørsel af affald samt genopbygning af tagetagen. Kr. 250.000,00 incl. moms + 8000 til syn og skøn + 15000 til advokat Ialt kr. 273.000,00
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser at have begået fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret er ikke oplyst ved udarbejdelsen af HE-rapporten.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen - bemærkninger	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport lb. nr. xx udarbejdes d. xx.xx.- 2004 (Ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen) Ejendommen overtages af KK xx.xx.2005 Skade anmeldes til Ejerskifteforsikring xx.xx.2005. (den anmeldte skade er afvist og anmeldt til Ankenævnet for Forsikring xx.xx.2008).

	Anmeldt til Ankenævnet for Huseftersyn xx.xx.-2007 Ejerskifteforsikringsselskab/xx har afvist dækning af skaden. Bilag vedlagt fra Ankenævn : 1. Tilstandsrapport 2. Tillæg til rapport 3. Rapport fra xx 4. Ejerskifteforsikringsbetingelser. 5. Breve fra Advokat 6. Brev fra xx 7. Div. Korrespondance/breve vedr. sagen.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Pkt.1 Fejl i tilstandsrapport pkt. 6.2. Skaden har karakteren K1 men skaden på det bærende undergulv/underlag for pladegulv på 1.sal er vurderet af anden byggekyndig til en kritisk skade. Krav Nedrivning, bortkørsel af affald samt genopbygning af tagetagen. Kr. 250.000,00 incl. moms + 8000 til syn og skøn + 15000 til advokat Ialt kr. 273.000,00	Ejendommen er et halvt dobbelthus – opført som en længehus i murværk og med teglsten på taget. Det oprindelige hus er opført i år 1900 og delvis istandsat og indrettet til beboelse i ca. år 1981. På 1.sal – som er ca. 35 m2 – er en gang , 2 værelser og et badeværelse. Gulvet i badeværelset er pålagt klinker og i gang og værelser er væg til væg tæpper. I det ene værelse var placeret en skunklem med 2 synlige skruer. I forbindelse med den verserende ejerskifteforsikringssag var åbnet til skunk i bad samt etableret opskæring af gulv i et værelse og i bad. Det fremgår at der under tæpper/klinker er pålagt 22 mm træfiberplader og at træpladerne er udlagt direkte på de oprindelige ca. 32mm plankegulve i fyrretræ. På de frilagte oprindelige gulvplanker kunne stedvis konstateres huller/svækkelse fra angreb af borebiller. Ved alm. gang/betrædning på gulve på første sal kunne konstateres en knirken. Knirken i gulve i ældre ejendomme er ikke usædvanligt. Omfanget af knirken varierer normalt med årstiden pga varierende fugtforhold. Der kunne ikke konstateres usædvanlig nedbøjning/deformation ved betrædning. BB oplyste at den synlige skunklem ikke var synlig/tilgængelig ved besigtigelsen og at dette var årsagen til at det var anført i tilstandsrapporten at der ikke var adgangsmuligheder til skunke.

	Det vurderes at pålægningen af træfiberplader direkte på de oprindelige gulvplanker forøger knirkelyde ved betrædning.
Konklusion vedr. pkt. 1	Konklusion Huseftersynet afdækker synlige skader eller synlige fysiske forhold som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. I tilstandsrapporten er anført at : - Skunkene ikke er besigtiget pga manglende adgangsmulighed på besigtigelsestidspunktet. - Gulve under tæpper er ikke besigtiget. - Gulve på første sal knirker ved belastning. (karakter K1) Det vurderes at BB`s oplysninger i rapporten er korrekte – iht reglerne for huseftersyn - p.g.a. de foreliggende oplysninger og synlige forhold. Det fremgår af tilstandsrapporten hvad der ikke er besigtiget.(side 4 pkt. 2) Med hensyn til karaktergivning er den konstaterede "knirken" ved besigtigelsen givet karakteren K1 - dette er en byggeteknisk karakter som ikke kan tages til udtryk for hvad en udbedring koster. Det er ikke ualmindeligt at det knirker ved betrædning af trægulve på 1.sal – specielt i ældre ejendomme - og under hensyn til "ikke usædvanlig" nedbøjning/stivhed ved betrædning vurderes karakteren korrekt. (indenfor usikkerhed af et fagligt skøn) Først i forbindelse med frilægning og optagning af gulvet har kunnet konstateres et manglende trykfordelende lag "glidelag" (f.eks. i et skum/plast produkt). Det vurderes at det manglende "glidelag" forværrer "knirken" ved betrædning.

	Se de i rapporten medfølgende fotos.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige udfra de ovennævnte forhold – og iht reglerne for huseftersyn ikke har begået fejl.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	1.sal udgør ca. 35 m2. (heraf bad ca. 5 m2) Formålet med en udskiftning af gulvbelægningen er udelukkende at nedsætte knirken ved betrædning. Udbedring kan udføres på forskellig måde og en udbedringspris vil derfor varierer – afhængig af omfang af udskiftning på 1 sal og metode. Klagers krav /vurdering af udbedring er ikke specificeret - men vurderes for højt. Overslagsmæssigt vurderes at en udskiftning af gulvene – de gamle gulvplanker med pladebelægning incl. tæpper / klinker - med nye træfiberplader incl. tæpper/klinker at kunne udføres for ca. kr. 100.000 + Moms.
Forbedringer:	En udskiftning af gulve under tæpper/klinker vurderes kun at give forbedringer i form af mindre knirken – ikke en ændret levetid. En udskiftning af belægninger – tæpper og klinker – vurderes at give en skønsmæssig forbedring på ca. 50%.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke relevant
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2008.