

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8179

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvene i spisestue og stue bølgner i længderetning med en niveauforskel på op til 3,5 cm. 2. Gulv og loft i soveværelse på 1. sal er ligeledes sunket, så der er op til 3 cm niveauforskel.
Klagers påstand:	Skaderne er ikke omtalt i tilstandsrapporten selv om de er synlige, og gulvskaderne har været omtalt i tidligere tilstandsrapport af xx.xx.2000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til brev fra xx af xx.xx. 2008 og mener ikke, at gulvene er mere skæve, end hvad der kan forventes for ejendomme af denne alder og stand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, + 6,5°C

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Gulve i stue og spisestue:	Gulvene virker stabile at gå på, men der er 2 tydelige højtliggende linjer, en i hver stue, på tværs af parketstavenes retning og med et dybdepunkt, hvor den lette skillevæg er mellem stuerne. De højtliggende linjer, som må antages at ligge over tværgående bjælker, er henholdsvis 60 cm og 110 cm fra den tværgående skillevæg. Der er en maks. hældning på 25 ‰ eller 1,5 grad og en tidligere målt niveauforskel på op til 3,5 cm. Fra de 2 højtliggende linjer falder gulvene ud mod ydervæggene. I kælderen skønnes det, at skillevæggen ved badeværelset er placeret under den højtliggende linje i spisestuen, mens der i øvrigt er opsat nedhængte lofter og ikke er nogen skillevæg under den højtliggende linje i opholdsstuen. Der skønnes ikke at være nogen væg eller ekstra belastning på den lette skillevæg fra tagetagen.
Ad 1. Konklusion:	Gulvenes niveauforskelle er større, end hvad der kan forventes i en ejendom af denne alder og stand, men årsagen kan ikke umiddelbart klarlægges, og vil derfor kræve en destruktiv undersøgelse. Huset er dog bygget om af flere omgange i kælderen, og man har måske i den forbindelse forskubbet bjælkelaget, men mest sandsynligt er det nok, at der har været udkragede bjælker for en tidligere udvendig altan, og at de har været underdimensionerede eller ikke tilstrækkeligt forankrede og så har presset gulvkonstruktionen opad.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være omtalt under pkt. 6.1 Gulvkonstruktioner med karakteren K2 eller UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at kunne ske ved optagning af gulvparket og opretning af bjælkekonstruktionen, evt. med udskiftning af enkelte bjælker, hvorefter der nedlægges nyt parketgulv. Skønnede omkostninger hertil kr. 50.000,- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Da der skønnes at være tale om det oprindelige gulv fra 1940, er der en forbedringsværdi på 50 % eller kr. 25.000,- inkl. moms.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulv og loft i soveværelse på 1. sal:	På 1. sal i soveværelset falder gulvet på tværs af spærrene med ca. 14 ‰, hvilket svarer til 25 mm eller ca. 0,8 grad. Den 2,5 m høje skydedør mellem påklædningsværelse og soveværelse gaber 10 mm ved gulvet, hvilket svarer til en hældning på 4 ‰. Loftet bøjer ca. 15 mm mere ned midtpå end gulvet.
Ad 2. Konklusion:	Der kan altså konstateres nedbøjninger af gulv og loft i soveværelse på 1. sal. Årsagen er formentlig de relativt spinkle bjælker og hanebånd, der er anvendt, og at bjælkerne har en spændvidde på 4,2 m samt en afstand på 0,9 m. Konstruktionerne virker dog stabile.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men nedbøjningerne af gulvet og loftet kunne være omtalt med karakteren K1, da de er synlige, men ikke skønnes at være værre end tilsvarende intakte bygninger. Den gabende skydedør burde være omtalt med karakteren K1 eller K2, afhængig af hvordan man betragter birummet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Oprettningen af skydedøren skønnes at koste kr. 3.500,- inkl. moms.