

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9128

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skade på gulv i stuen
Klagers påstand:	KK mener at forholdet er utilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten, og at skaden er så grel, at den burde være specifikt oplyst, og ikke kun en generel registrering vedrørende alle trægulve i ejendommen. I øvrigt henvises til skrivelserne af xx.xx.2009 og xx.xx2010. KK's krav er udskiftning af hele gulvet i stuen jf. tilbud.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at registreringerne i tilstandsrapporten er rigtig, i henhold til retningslinierne i "Håndbog for Bygningssagkyndige". BB henviste til to kendelser afsagt ved Ankenævnet for forsikring vedrørende gulve. Skønsmanden opfordrede BB til at sende afgørelserne til Ankenævnet, da de i princippet ikke vedrører denne skønsforretning. I øvrigt henvises til skrivelse af xx.xx.2009. BB beklagede, at der i tilstandsrapporten var registreret en K1 skade vedrørende løse klinker under en brændeovn, da denne ikke eksisterede ved huseftersynet. Dette er en fejl, skaden var registreret i den tidligere tilstandsrapport og ikke fjernet i den aktuelle rapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, ca. – 1 grad og ca. 25 cm sne.
Øvrige forhold:	Der er tale om en ejendom købt af Nordea Realkredit på tvangsauktion og solgt videre til KK. Der foreligger således ikke sælgeroplysninger ved huseftersynet. Parterne var enige om at huset var fraflyttet ved huseftersynet, men BB mener ikke der var 100 % ryddet, bl.a. viser fremlagte foto taget udefra af BB

	ved huseftersynet, at der stadig hængte gardiner i vinduerne.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skade på gulv i stuen	Ejendommen er et typisk parcelhus/længehus fra 1969. Der er udført massive bøgeparket gulve i alle beboelsesrum. I stuen, hvorover der klages, er der svindrevner mellem gulvbrædderne i et område nærmest hovedskillevæggen, hvor køkken og bryggers ligger på den anden side. Udfor bryggerset har gulvet været taget op i et mindre område, ca. 60 cm ud fra skillevæggen og 1,2 m langt, se skitse A. KK har lige efter indflytning udvidet køkkenet, ved at blænde døren ind til stuen og flyttet væggen ca. 60 cm, se skitse A. Bredden af revnerne er op til 5,0 mm hvoraf der er to gennemgående ca. 3 m lange.
Ad 1. Konklusion:	Optagning af gulvet og svindrevnerne indikerer, at der tidligere, forud for huseftersynet, har været en rørskaade og gulvkonstruktionen er blevet vandskadet. Parterne var enige i denne konklusion. Efter denne begivenhed, er der sket svind i parketgulvet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	KK har registreret en skade ved gulve, <i>K1</i> <i>Generelt er gulvbelægningen slidt, og fremstår med mindre skader.</i> Under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand", side 7, har BB beskrevet følgende: <i>Ejendommen er fra 1969 i oprindelig stand. Ejendommen bærer præg af manglende vedligeholdelse. Der er konstateret flere kritiske skader i bl.a. tagkonstruktion. Hvis ejendommen skal fremstå i nutidig stand, uden fejl og mangler, skal der påregnes væsentlig istandsættelse.</i> Det er skønsmandens vurdering, at det gulvafsnit

	der klages over, afviger væsentligt fra det generelle indtryk af gulvene, og burde være registreret specifikt i tilstandsrapporten, og karakteriseret med K2. Begrundelsen for K2 er, at to af svindrevnerne er op til 5 mm+ brede, hvorved der ved en større punktblastning, er nærliggende risiko for at fer og not samlingen svigter - feren eller læberne flækker.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation ved udskiftning af 12 m² gulv med tilsvarende massiv bøgeparket 2-stavs i 22 mm tykkelse, vurderes at kunne udføres for Kr. 15.000.
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at der er tale om en slidt ejendom, hvor der må påregnes væsentlig istandsættelse, som nævnt af BB på side 7 i tilstandsrapporten. Det vurderes derfor, at KK ikke med rimelighed kan forlange et nyt gulv i hele stuen. Skønsmanden vurderer, at istandsættelse, jf. ovennævnte, bl.a. omfatter en afslibning og lakering af husets gulve, herudover er der registreret en K1 skade vedrørende gulvenes generelle tilstand.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.