

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i bund af lodret bjælke ved terrasse 2. Råd i nederste vandret bjælke ved det ene hjørne 3. Råd i nederste vandrette bjælke langs huset 4. Råd i vandret bjælke under vindue
Klagers påstand:	Citat fra klageskrift: Det drejer sig om - råd, flere steder, i dele af de udvendige bjælker - træterrasse er bygget helt op til ejendommen, bygningsdele er således gjort utilgængelige og kan ikke besigtiges - bærende bjælke ved terrasse, har berøring med terræn og ser ud til at være under nedbrydning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Citat fra BS: Jeg kan ikke genkende de skader, som ikke står nævnt i tilstandsrapporten. Jeg har ikke flere bemærkninger til sagen. Med venlig hilsen Preben Hallberg
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, 5grader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	Sommerhuset er udført i sortmalet massive heltømmer opført i 2006 med tegl som tagmateriale. Sommerhuset fremstår i fin stand. Den lodrette bærende stolpe er ført gennem terrassen og ved nærmere eftersyn tæt mod jord. Der kunne ses en anelse overfladisk nedbrydning i kanten af nogle udskæringer. Der var dog ikke tegn på nedbrydning mod jord.
Ad 1. Konklusion:	Nedbrydning er noget begrænset, og ikke umiddelbart tilstede mod jord. Det er normalt at man ved stedvise stikprøver med en syl eller lign. afdækker om der er nedbrydning. I dette konkrete tilfælde er der ikke noget der retter opmærksomheden på at BS skulle have øget fokus på nedbrydning. Derudover kan man ikke med sikkerhed sige at den anelse nedbrydning der var, var synlig ved besigtigelsen i august.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at BS har lavet nogle forsømmelser i dette konkrete tilfælde. BS Burde dog have lavet en undtagelse på de konstruktioner under terrassen der ikke kunne besigtiges.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at man ret simpelt kan lave en lus som udbedring på de mindre områder med nedbrydning, samt grave lidt muld væk under terrassen. Overslags pris. 5000,- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	Sommerhuset er udført i sortmalet massive heltømmer opført i 2006 med tegl som tagmateriale. Sommerhuset fremstår overordnet i fin stand. Der var ved gennemgangen usikkerhed om hvad skaden var.
Ad 2. Konklusion:	De små flossede ender og kanter samt, stød og trykmærker vurderes ikke til at være skader. Iht til skadesbegrebet jf. huseftersyns ordningen. Bjælkerne var stadig helt intakte.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at BS har lavet en fejl i dette konkrete tilfælde.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Punktet burde ikke være anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes ikke at forholdet skal eller kan udbedres.
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.	Sommerhuset er udført i sortmalet massive heltømmer opført i 2006 med tegl som tagmateriale. Sommerhuset fremstår overordnet i fin stand. Der blev gennemgangen fremvist hjørnet mod nordøst, Der var ved besigtigelsen tegn på nedbrydning og blødt træ i endetræet. Forholdet var på ca. 2 x 4 cm stort. Der blev ved besigtigelsen fortalt at der tidligere har været en jernkæde, som KL har udskiftet til nedløbsrør umiddelbart efter overtagelse.
Ad 3. Konklusion:	Der er en vis usikkerhed om skaden også var synlig ved gennemgangen, hvis man kigger på de billeder KL har vedhæftet klagen, se vedhæftet bilag. Så er der ikke tegn på nedbrydning og derfor ikke årsag til øget opmærksomhed. Dog bør BS øge stikprøvekontrollen når der er monteret en synlig kæde i stedet for nedløb. Pga af at vandet sprøjter op på bjælkerne, og dermed nedsætter levetiden.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at BS har lavet en fejl i dette konkrete tilfælde.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at nedbrydningsskaden kan udføres ved at fræse det nedbrudte træ væk og sætte en lus i. Det vurderede overslag er på 5000,- inkl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes ikke at være en forbedring, blot almindelig D&V på et bjælkehus.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	Sommerhuset er udført i sortmalet massive heltømmer opført i 2006 med tegl som tagmateriale. Sommerhuset fremstår overordnet i fin stand. Der blev ved gennemgangen fremvist vandret bjælke under vindue. Hvor der var en vandret revne, ca. 15 cm. Ved lette bank, var der tegn på hulhed, der kom lidt brunt støv ud enten fra insekter eller lidt nedbrudt træ. Der var dog ikke blødt træ, eller tegn på nedbrydning i overfladen.
Ad 4. Konklusion:	Der er en vis usikkerhed om skaden var synlig ved BS-gennemgang. Det er meget almindeligt at så store bjælker har lidt skavanker, små revner, og mindre skader. Disse skader kan være svære at se, da det ikke naturlig springer i øjnene som skader. Blot at vi har med et organisk materiale at gøre med små revner og almindelige skavanker. Det kan derfor konkluderes at forholdet ikke umiddelbart ligner en nedbrydningsskade, blot en mindre afvigelse i de ellers så fine bjælker.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at BS har lavet en fejl i dette konkrete tilfælde. Især når overfladen ikke fremstår med nedbrydning.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at nedbrydningsskaden kan udføres ved at fræse overfladen væk og sætte et nyt stykke træ ind. Det vurderede overslag er på 5000,- inkl. moms