

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10050

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Klagen omhandler: 1. Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om udluftningsriste/sokkelriste. 2. Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om afløb fra terrassen. Der er intet afløb. 3. Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om udskiftninger af bærende bjælker i krybekælderen. 4. Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om rådskadet bærende træ i krybekælderen. 5. Manglende bemærkninger om gyngende gulv i bryggers.
Klagers påstand:	De omhandlede punkter burde være indskrevet i tilstandsrapporten, da der er tale om alvorlige skader og mangler.
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	1. Spørgsmålet om sokkelriste er ikke medtaget i tilstandsrapporten. Det er ikke umiddelbart forkert at lave udsparring i flisearealet for at holde ristene fri af terræn. Det handler om at terræn har faldt bort fra bygningen, så overfladevand ikke kan nå ind til sokkel og sokkelriste. 2. Der var igangværende arbejder på terrassen på besigtigelsestidspunktet. 3. Det er rigtigt, at der er udskiftet limtræsbjælker mod nordgavl (mod Sanderumvej). Sælger har heller ikke bemærket det i sælgers oplysninger om ejendommen under tilstandsrapportens 2.6 og 2.7. 4. Der er ikke indskrevet bemærkning om rådskadet træ, og indklagede er ret sikker på at disse ville være set, hvis de havde været tilstede ved besigtigelsen. I øvrigt fremgår det at rådskaderne dækkes af husforsikringen. 5. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres fejl ved bryggersgulvet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Besigtigelse den xx.xx. 2007. Indklagede oplyser at krybekælderen var tør trods årstiden.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om udluftningsriste/sokkelriste. Ad 2: Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om afløb fra terrassen. Der er intet afløb. Dette punkt er indeholdt i besvarelsen af punkt 1.	Det fremgår af billedmaterialet, at sokkelriste er udsparet i flisearealet, det er indsat en metal ramme som en lyskasse for sokkelristen. Det er den praktiske løsning for ikke at stå med en sokkelhøjde på 26-27 cm. I situationen er det ikke et spørgsmål om sokkelriste, men om det generelle terrænfald. Fliseterren er med fald ind mod bygningen. Det handler især om sydgavlen hvor flisearealet dækker til den højere liggende garage. Her kan det konstateres, at fliserne mod sydgavlen er med direkte fald mod sokkel. Denne situation er gældende, men i mindre grad fra gavlen hen til køkkenvindue og til og med terrassen til havesiden. Terræn skal gives fald bort fra bygningen. Man må ikke opfatte et fundament som vandtæt på nogen måde.
Ad 1. Konklusion:	Flisearealerne ind mod huset fra køkken, sydgavl og vestsiden til og med terrasse skal lægges om så der er fald bort fra huset. Dette fald skal være på min. 2-3 cm pr. meter. Løsningen med lyskasser i metal foran sokkelriste er i orden, men de skal sikres med en opkant på 4 cm. Frihøjden under sokkelrist skal være 10 cm.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten behandler ikke spørgsmålet om terrænfald. Spørgsmålet om udvendigt terrænfald behandles normalt i en tilstandsrapport under punkt 1.1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omlægning og terrænregulering af ca. 40 m² fliser. 10.000,- Lyskasser udført i metal for sokkelriste. Lyskasserne skal være 4 cm over fliseterren og 10 cm under sokkelrist. 6 stk á 300,- = 1.800,- Pris inkl. moms 14.750,-

Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen fører frem til den situation som klager kunne forvente.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede og klager er enige om løsningen, og indklagede ønsker at medvirke ved løsningen. Det er holdningen, at indklagede vil lade arbejdet udføre i enighed med klager.
Ad 1. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om udskiftninger af bærende bjælker i krybekælderen.	De tre limtræsdragere mod nordgavl, over et fag på 3,60 m, er udskiftet. Se tegning. En sådan udskiftning sker, fordi bjælkerne er med råd og svamp. Situationen antyder, at fugtmiljøet i krybekælderen er belastet.
Ad 2. Konklusion:	Det er rigtigt, at der er sket udskiftning af bærende limtræsdragere i krybekælderen. Sælger skal bemærke dette forhold. Det er ikke sket.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten bør forholde sig til det. Det er ikke sket.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Dette punkt indeholder ikke udbedringer.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>						
Ad 3: Manglende bemærkninger i tilstandsrapporten om rådskadet bærende træ i krybekælderen.	Råd- og svampeskaderne omfatter de bærende limtræsremme som er fastboltet på fundamentsdrageren ved facader, men ikke ved gavle. Det handler om limtræsremme ved køkken, bryggers og under stuen mod vest. Situationerne er vist på billeder.						
Ad 3. Konklusion:	Udbedringen omhandler udskiftning af limtræsdrager under køkken og bryggers, og vestsiden, ca. 5 m.						
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Spørgsmålet om denne råd og svampeskade indledes med anmeldelse af svampeskade til xx den xx.xx. 2008. Det er et år efter indklagedes besigtigelse, og ud fra denne konstatering vil man kunne se skaderne på besigtigelsestidspunktet.						
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af limtræsrem under køkken og bryggers samt 5 m til havesiden. Bjælken er boltet ind mod betondrageren og i situationen vil det være korrekt at udføre drageren i trykimprægneret træ. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udbedring af dragere</td><td style="text-align: right;">7.000,-</td></tr> <tr> <td>Udbedring af råd i golvstrøer m.v.</td><td style="text-align: right;">4.000,-</td></tr> <tr> <td>Inkl. moms</td><td style="text-align: right;">13.750,-</td></tr> </table>	Udbedring af dragere	7.000,-	Udbedring af råd i golvstrøer m.v.	4.000,-	Inkl. moms	13.750,-
Udbedring af dragere	7.000,-						
Udbedring af råd i golvstrøer m.v.	4.000,-						
Inkl. moms	13.750,-						
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen indeholder ingen forbedring. Man får det man kan forvente.						
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Alm. Brand har givet tilsagn om dækning af denne råd- og svampeskade.						
Ad 3. Eventuelt	Intet.						

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4: Manglende bemærkninger om gyngende gulv i bryggers.	Bryggersgulvet er med nedbrud i gulvkonstruktionen. Der er tale om råd i gulvstrøer og remme m.v. Billedet viser nedbrudt træ ved nedgangen til krybekælder i bryggersgulv. Denne åbning var ikke til stede ved besigtigelsen.
Ad 1. Konklusion:	Bryggersgulvet skal udskiftes med en ny konstruktion.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er tvivlsomt at denne situation har haft et så fremskredent stadium at bryggersgulvet har fjedret i afslørende grad.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Bryggersgulvet er 7,5 m ² . Optagning, understøtninger udlægning af nyt gulv med gulvlinoleum Anslået 15.000
Ad 1. Forbedringer:	Der kan indgå forbedringen i selve gulvbelægningen. Det vil i givet fald være gulvbelægning til 4.800 og 40% heraf svarende til 1.920,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne regner med at den skade bliver udbedret af bygningsforsikringens svampedækning.
Ad 1. Eventuelt	Intet.