

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Rå dangreb i bundremmen. 2. Slip mellem lodrette beklædningsbrædder.
Klagers påstand:	Klager finder, at gennemgangen af ejendommen er mangelfuld og at ovenfor nævnte skader burde have fremgået af tilstandsrapporten. Klager ønsker, at omkostninger ved mangeludbedringen afholdes af den bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige tilkendegav ved skønsforretningen at skaderne burde have fremgået af tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	I forbindelse med skønsmandens gennemgang af huset blev envidere konstateret følgende: 3. Sokkelriste på bygningens øst- og sydside er delvist dækket af betonbelægningen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
ad 1	Rådgangreb i bundremmen.	I bundrem på bygningens østfacade ses der nedbrudt træ 2 steder: ved sydgavlen i en udstrækning af ca. 1,5 m. og ved køkkendørens højre side i en længde på ca. 20 cm, hvor også facadebeklædning og træværk i dørkarmen er angrebet. (Foto 1, 2, 3 og 4).
ad 1	Konklusion:	Nedbrudt træ i bundremmen svækker dennes bæreevne, og kan i yderste konsekvens medføre sætninger i facadens stolpekonstruktion. Nedbrudt træ i facadebeklædningen kan medføre vandtransport til det underliggende træværk. Nedbrudt træ i dørkarmen vil betyde, at karmtræet på længere sigt nedbrydes helt.
ad 1	Fejl og forsømmelser:	Nedbrudt træ i bundrem og facadebeklædning er ikke nævnt i tilstandsrapporten. I betragtning af nedbrydningens omfang må skaderne have været synlige ved besigtigelsen den xx.xx. 2003, og burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. I tilstandsrapporten er korrekt omtalt nedbrydninger i dør mod køkken med karakteren K2.
ad 1	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af bundrem, 1,5 m. + 1 m., udlusning af beklædningsbræt samt malerbehandling: ca. kr. 5.000,00
	Heraf forbedringer:	Med en forventelig levetid for ydervægge af træskelet på ca. 75 år og husets alder på 35 år fratrækkes ca. 45% af udbedringsomkostningen. ca. kr. 1.800,00
ad 2	Slip mellembeklædningsbrædder.	Beklædningen er udtørret, deformeret og brædderne er skrumpet i bredden, så der mange steder er opstået mellemrum mellem not og fer. Skaden er mest udpræget mod syd og vest, men optræder også flere steder mod øst. Mod nord er brædebeklædningen pæn og intakt. (Foto 5, 6, 7, 8, 9, og 10).
ad 2	Konklusion:	Utæthed i brædebeklædningen kan medføre vandindtrængen med efterfølgende nedbrydning af det underliggende træværk i facadekonstruktionen.
ad 2	Fejl og forsømmelser:	Utætheder i facadebeklædningen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet må have været synligt ved besigtigelsen den xx.xx. 2003 og burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.

ad 2	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da en stor del af beklædningsbrædderne er krummet så meget, at fer og not ikke kan passes ind i hinanden er det ikke muligt blot at nedtage beklædningen og montere den igen med et lille supplement af ekstra brædder. Overslaget tager udgangspunkt i, at beklædningen på østsiden nedtages og genanvendes med supplement af brædder fra de to øvrige sider. Beklædningen mod syd og vest nedtages og der monteres helt nye brædder. Mod syd og vest malerbehandles 2 gange og mod øst pletrepareres malerbehandlingen i nødvendigt omfang. <table> <tr> <td>Nedtagning og bortskaffelse:</td><td>ca. kr.</td><td>3.500,00</td></tr> <tr> <td>Montage af genanvendte brædder:</td><td>ca. kr.</td><td>2.500,00</td></tr> <tr> <td>Ny beklædning:</td><td>ca. kr.</td><td>12.000,00</td></tr> <tr> <td>Malerbehandling:</td><td>ca. kr.</td><td>4.500,00</td></tr> <tr> <td>Samlet beløb:</td><td>ca. kr.</td><td>22.500,00</td></tr> </table>	Nedtagning og bortskaffelse:	ca. kr.	3.500,00	Montage af genanvendte brædder:	ca. kr.	2.500,00	Ny beklædning:	ca. kr.	12.000,00	Malerbehandling:	ca. kr.	4.500,00	Samlet beløb:	ca. kr.	22.500,00
Nedtagning og bortskaffelse:	ca. kr.	3.500,00															
Montage af genanvendte brædder:	ca. kr.	2.500,00															
Ny beklædning:	ca. kr.	12.000,00															
Malerbehandling:	ca. kr.	4.500,00															
Samlet beløb:	ca. kr.	22.500,00															
	Heraf forbedringer:	Med en forventelig levetid for ydervægge af træskelet på ca. 75 år og husets alder på 35 år fratrækkes ca. 45% af udgiften til nye beklædningsbrædder. ca. kr. 5.400,00															
ad 3	Ventilationsåbninger:	På husets øst- og sydside er sokkelriste/ventilationsåbninger delvist dækket af belægningsfliserne. (Foto 1, 2, 3, 4, 6, og 10).															
ad 3	Konklusion:	I henhold til almindelig byggeteknisk praksis placeres ventilationsåbninger i sokkel ca. 15 cm. over terræn, således at eventuelt overfladevand ikke kan løbe ind under gulvet med risiko for opfugtning af træværk i gulvkonstruktionen til følge. I det aktuelle tilfælde er huset placeret på en stejl sandbanke og skønsmanden vurderer, at risikoen for ophobning af vand under gulvet er yderst ringe.															
ad 3	Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket skønsmanden mener det burde have været med karakteren K1. Derudover havde det været naturligt i en note at uddybe årsagen til at skaden/fejlen er omtalt i rapporten (se ovennævnte).															
ad 3	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af "lyskasser" af betonfliser med bund 15 cm. Under underkant af ventilationsåbninger: ca. kr. 2.500,00															
	Heraf forbedringer:	Udbedringen giver ingen anledning til fradrag for forbedringer.															
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.															