

Oversigt over klagepunkter:

1. Garagebygningen uden for tilstandsrapporten
2. Besigtigelse af krybekælder og skunkrum
3. Karakter for gulvkonstruktion
4. Reparation af gulvbjelker
5. Vandindtrængen i krybekælderen
6. Sammenhæng mellem på side 12

Klagers påstand:

- Ad 1: Der er ikke konstateret tekniske problemer i garagebygningen, men indklager mener, at denne bygning skulle være omfattet af tilstandsrapporten.
- ad 2: Det er ikke korrekt, at krybekælderen ikke kunne besigtiges, idet der er en lem under trappe ved spisekammer.
- ad 3: Gulvkonstruktionen burde have været anført med karaktern K3 eller UN.
- ad 4: Der er foretaget reparation af gulvbjelker uden at dette er beskrevet i tilstandsrapporten.
- ad 5: Det er ikke korrekt, når spørgsmålet (i ejeroplysningsskemaet) om vandindtrængen i krybekælderen er besvaret med et nej, når der samtidig kan konstateres reparation efter rådgangreb.
- ad 6: Der savnes sammenhæng mellem besvarelsen under punkt 6.1, karakteren K1 og oplysningerne på side 12 i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

- Ad 1: Det står klart i tilstandsrapporten, at garagebygningen ikke er medtaget.
- ad 2: Der var problemer med adgangsforholdene,

på tidspunktet, hvor huseftersynet fandt sted.

- ad 3: Mulige problemer ved gulvkonstruktionen er beskrevet på side 12.
- ad 4: Kunne kun se 10 % af krybekælderen.
- ad 5: Der var blankt vand i en fordybning i jorden under køkkengulvet i xxxxx 2001.
- ad 6: Den bygningssagkyndige mener, at problemerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var overskyet. Forud for besigtigelsen havde der været snestorm, hvorfor omgivelserne var dækket af sne.

Øvrige forhold:

Forsikringsselskab har anerkendt erstatning i henhold til skrivelse af xx.xx. 2003.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 1.

På tilstandsrapportens side 3 er garagen registreret som bygning B.

På Tilstandsrapportens side 4 fremgår, at gagebygningen ikke er medtaget i rapporten.

Alle bygninger skal medtages i tilstandsrapporten. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport skal dette anføres under bemærkninger på tilstandsrapportens side 4.

Den aktuelle garage er ikke i så ringe stand, at den kan udelades.

Der er ikke konstateret skader på bygningen.

Ad 1. Konklusion:

Garagebygningen kan ikke udelades i tilstandsrapporten.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Såfremt der i xxxxx 2005 var skader eller nærliggende risiko for skader på garagen, skulle disse beskrives i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Der er ikke udbedringsudgifter.

Ad 1. Forbedringer:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 2.	Det skønnes, at der i xxxx 2001 var adgang til krybekælder via lem under trappe ved spisekammer. Pladsforholdene er begrænsede, således at ikke alle personer kan komme ind under køkkengulv m.v. denne vej. Fra hullet ved spisekammeret kan man se, at der er rådgreb i trækonstruktioner under køkkengulvet, og der er udført supplerende afstivning og bjælker under dette gulv. I xxxxxx 2005 var der savet hul i gulvet i en stue, hvorfra gulvkonstruktion under to stuer kunne besigtiges. Der kunne konstateres rådgreb i nogle trækonstruktioner, og der er udført supplerende afstivninger og bjælker til afhjælpning af dette. På tilstandsrapportens side 5 er der under pkt. 6.1 anført, at der er en skade på gulvet i stuen. På tilstandsrapportens side 12 er der beskrevet forslag til eller mulighed for at udføre supplerende undersøgelse af krybekælderen. De skader, som kan konstateres under køkkengulvet fra hullet ved spisekammeret burde medføre en skadebeskrivelse med en karakteristik K2 eller UN på tilstandsrapportens side 5. De indikationer, som er beskrevet på tilstandsrapportens side 13 burde medføre en skadebeskrivelse med karakteristik UN på tilstandsrapportens side 5.
Ad 2. Konklusion:	De skader, som kan konstateres under køkkengulvet burde medføre en skadebeskrivelse med en karakteristik K2 eller UN på tilstandsrapportens side 5.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

De skader og indikationer på skader på gulvkonstruktioner, som kunne konstateres i xxxxx 2001 burde medføre en skadebeskrivelse med en karakteristik K2 eller UN på tilstandsrapportens side 5.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Der er følgende alternative muligheder for udbedring.

Alternativ 1:

Fjernelse af rådangrebet træ, udbedring af rådskader samt udførelse af forøget ventilation af krybekælderen. Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 10.000. Det forudsættes i dette alternativ, at der kan være niveauforskelle i gulvene på få cm, idet sådanne niveauforskelle ofte findes i tilsvarende huse af samme alder.

Alternativ 2:

Total renovering af trægulve i stueetagen og udførelse af forøget ventilation af krybekælderen. Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 40.000

Omfangsdræn:

I forbindelse med begge alternativer kan der udføres omfangsdræn. Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 15.000.

Det er ikke muligt på grundlag af en besigtigelse i xxxx 2005 at vurdere behovet for udførelse af omfangsdræn.

Ad 2. Forbedringer:

Det forudsættes, at gulvene stammer fra husets opførelse i 19xx.

Alternativ 1:

Forbedringsandelen skønnes at udgøre 0 % af udgiften svarende til kr. 0.

Alternativ 2:

Forbedringsandelen skønnes at udgøre 75 % af udgiften svarende til kr. 30.000.

Omfangsdræn:
Forbedringsandelen skønnes at udgøre 100 % af
udgiften svarende til kr. 15.000.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 3.	Punktet er beskrevet i ad 2.
--------------	------------------------------

Ad 3. Konklusion:	Se ad 2.
--------------------------	----------

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Se ad 2.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Se ad 2.

Ad 3. Forbedringer:	Se ad 2.
----------------------------	----------

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Se ad 2.

Ad 3. Eventuelt:	Se ad 2.
-------------------------	----------

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 4.	Skader, som er udbedrede og intakte beskrives normalt ikke i en tilstandsrapport. Se desuden ad 2.
Ad 4. Konklusion:	Se ad 2.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	 Se ad 2.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	 Se ad 2.
Ad 4. Forbedringer:	Se ad 2.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	 Se ad 2.
Ad 4. Eventuelt:	Se ad 2.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 5.	Ejer har oplyst, at der ikke er trængt vand ind i krybekælderen, men den bygningssagkyndige har beskrevet, at der stod vand i et hul i jorden under køkkenet i xxxxx 2001. Se i øvrigt ad 2.
Ad 5. Konklusion:	Se ad 2.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	 Se ad 2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	 Se ad 2.
Ad 5. Forbedringer:	 Se ad 2.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	 Se ad 2.
Ad 5. Eventuelt:	Se ad 2.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 6.	Se ad 2.
--------------	----------

Ad 6. Konklusion:	Se ad 2.
--------------------------	----------

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Se ad 2.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Se ad 2.

Ad 6. Forbedringer:	Se ad 2.
----------------------------	----------

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Se ad 2.

Ad 6. Eventuelt:	Se ad 2.
-------------------------	----------