

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Endegavl buer ud (8-10 cm) 2. Trægulve i kælder hælder og bølger voldsomt, formodentlig råd i gulvene
Klagers påstand:	Ser udbulingen umiddelbart efter indflytning. På baggrund af en vurdering af en byggesagkyndig går klager til sin advokat der anbefaler at klage til BB og Ankenævnet. I øvrigt henviser KK til klageskema med bilag udarbejdet af XX.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at han ikke har modtaget brev af xx.xx..2004. XX vil fremsende kopi af brevet til BB. BB efterlyser evt. rapport fra den byggesagkyndige, men det oplyses at der kun er rapporteret mundtligt. BB fastholder at han ikke har udvist forsømmelser i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og henviser til skrivelse af xx.xx. og xx.xx. 2004.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejrløst skyet og ca. 5 grader.
Øvrige forhold:	Efter aftale med parterne, er der den xx.xx. foretaget en genbesigtigelse af ejendommen. Kun KK deltog – sørgede for adgang.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Endegavl buer ud ca. 8-10 cm	Over vestvendt vindue på 1. sal, ses en udbuling i facademurværket, der på midten udgør ca. 8-10 cm. Bulen dækker et areal på ca. 1,0 m i højden og ca. 4,0 m i længden, og højden over terræn er ca. 5,5 m til underkant vinduesoverligger, hvor bulens underside starter i andet skifte over vinduet. Der ses ingen skader på 1. skifte over vinduet. KK oplyser, at det er konstateret at facademuren er opført i 1½ stens massiv teglstensmur. Fra terræn kan det konstateres at fugerne er lidt mere udvaskede, ligger lidt dybere, i området med bulen end de øvrige fuger i gavlen. KK har udført indvendig isolering af vestgavlen, men har ikke under dette arbejde konstateret skader på den indvendig side. I skunkrum i begge sider ses revner i gavlmuren, ved det nordligste skunkrum er det lige over området med bulen. Revnerne er registreret i TR.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt ved en visuel besigtigelse at vurdere, hvad der er årsag til udbulingen, men der kan være tale om en skjult jernbjælke monteret over vinduet, hvor der med tiden er sket fugtindtrængning og rustangreb, der ekspanderer og trykker murværket ud. Der kan også være tale om utæt murværk eller tidligere utætheder ved taget der har medført fugtindtrængning og efterfølgende frostskaader. BB har registreret revner i mørtelinddækningen mellem murværk og tag i gavle. BB har ligeledes registreret en revne under taget i den anden side af gavlen og givet karakteren K2, det vurderes dog ikke at skadeårsagen kommer derfra.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at skaden er af ældre dato og var registrerbar ved besigtigelsen. Havde BB set skaden burde den være registreret i TR og givet karakteren K2 eller UN.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der efter det oplyste ikke er skader på bagsiden af gavlmuren ud for bulen, vurderes det, at det er tilstrækkeligt at frahugge en 1/2-til 1 sten i facaden, afhængig af hvor meget murværk der er trykket ud og ommure denne del. Herunder er det muligt, at en jernbjælke kommer til syne, som så skal afrenses for rust eller udskiftes afhængig af tilstanden. Inkl. nødvendig afstivning og stillads vurderes reparationen at kunne udføres for Kr. 30.000 – 40.000,00
Ad1. Forbedringer:	Det er min vurdering, at der ikke skal beregnes fradrag for forbedring ved en partiel reparation af murværk.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Trægulve i kælder hælder og bølger voldsomt, formodentlig råd i gulvene	Der klages over skader på trægulve i to kælderrum. I det første kælderrum er monteret et fyrretræsgulv på strøer lagt på det oprindelige betongulv. Gulvet vurderes at være af ældre dato. I et område lige indenfor døren, på ca. 1,5 X 2 m, er gulvet eftergivende, fjedrer lidt når det belastes, mere end det øvrige gulv i rummet. Der kunne ikke konstateres unormal fugt i gulvet eller andre tegn på skader. I det andet kælderrum er gulvet beklædt med korkfliser, som skønnes at være lagt på et underlag af spånplade og strøer, monteret på det oprindelige betongulv. Ud mod det sydvestlige hjørne falder gulvet ca. 2 cm. Det ses tydeligt på forskellen i maling på fodpanelet. Det nedsunkne områder danner en trekant på ca. 2 x 3 m = 3m², og var i øvrigt fast at træde på. Der kunne ikke konstateres unormale fugtforhold eller anden skade.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at gulvet i det første rum står lidt i spænd og derfor har rejst sig ca. 5 mm. Det er skønsmandens vurdering at gulvet er fuldt funktionsdygtigt som gulv i en opbevaringskælder. Det er ikke muligt umiddelbart at konstatere om der er nedbrudt træ i strøerne. Det er heller ikke muligt at angive årsagen til sætningen i gulvet i det andet rum, men det er nærliggende at antage at der er sket svigt i golvstrøerne.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det retmæssigt angivet at træbeklædninger på gulv og vægge i kælderen er uhensigtsmæssig og givet karakteren K1. Som parterne beskriver var der opmagasinering af bohavede ved

	besigtigelsen, men hvis BB kunne se skaderne, kunne han have givet karakteren K2. (man skal dog have nogen egenvægt for at registrere det fjedrende gulv i den første kælder).
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Lokal fjernelse af gulvbelægning for eftersyn af strøer, evt. udskiftning af defekte strøer og retablering af gulve skønnes at kunne udføres for Kr. 4.000 – 8.000,00. Det er ikke muligt at vurdere det fulde omfang af eventuelle skader på det skjulte.
Ad. 2. Forbedringer:	Bliver der foretaget en udbedring vurderes det, at der er tale om en reparation uden forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Parterne var enige om at der var opmagasineret bohav i kælderen, men ingen af parterne kunne huske hvorledes bohavet var placeret.