

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende/mangelfuld besigtigelse af krybekælder.
Klagers påstand:	At få den "våde" del af krybekælderen ændret til en ny gulvkonstruktion i form af et terrændæk udstøbt oven på den nuværende krybekælder efter at denne er opfyldt med komprimeret grus. I øvrigt i h.t. foreliggende tilbud på 230.625 kr inkl. moms Der har stået mindre pyt i kælderen medens pumpen har kørt. De sidste 14 dage dog uden pyt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Efter den første besigtigelse med rapporten dateret xx.xx.2004 hvor kælderen havde fået en UN kontaktedes den bygningskyndige af sælger. Sælger havde fået repareret grundvandspumpen og den bygningskyndige besigtigede krybekælderen igen og udarbejdede efterfølgende allonge dateret xx.xx.2004 til supplerig af den da foreliggende tilstandsrapport. Ved fornyelsen af tilstandsrapporten den xx.xx.2004 udfyldtes rapporten omhandlende de forhold, der kunne konstateres på dette tidspunkt. Den bygningskyndige mener at udskiftning /reparation af pumpe og retablering af ventilation vil udbedre de påklagede ting og at begge disse driftsmæssige initiativer ligger uden for den bygningskyndiges ansvar.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, gråvejr, koldt men med plusgrader.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskiftforsikring På baggrund af lidt uklarhed om oplysninger i BBR-skemaet blev grundplanen gennemgået og i samråd med de tilstedeværende vurderedes det at husets opførelsestidspunkt for bygning A (19xx) gælder hele det undersøgte område og at tilbygning B (19xx) gælder tilbygning med terrændæk.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Tegningsudsnit bilag 1	Krybekælderen blev besigtiget af syns- og skønsmanden. Krybekælderen har meget snævre adgangsforhold.
Foto bilag 2	Det kunne konstateres at en del af huset havde klaplag, og at den del hvor der var grus som krybekældbund var klam og fugtig. Adgangen til krybekælderen er gennem grusdelen. Partielt var isoleringen i etageadskillelsen også fugtig.
Foto bilag 3	
Foto bilag 4	Ved gennemgangen blev der ikke umiddelbart konstateret bjælker med råd. Køber kunne berette at håndværker, der havde besigtiget kælderen havde påpeget en bjælke, der var næsten væk p.g.a. råd.
Foto bilag 5 & 6	Ved fornyet besigtigelse hvor stedet på forhånd var udpeget af køber konstateredes det at der var råd i bjælke under soveværelse. Råddet var i bjælkens ene side (mod syd).
Foto bilag 4	Når skaden blev overset i første omgang skyldtes det at bjælken blev besigtiget af syns-og skønsmanden fra den intakte side.
Foto bilag 7	Ved gennemgangen blev det konstateret at grundvandspumpen kørte.
Foto bilag 8	Ved besigtigelsen konstateredes at udluftningerne af krybekælderen havde en stærkt nedsat funktion på grund af tilstopninger på de få riste, der var i kælderen.

Fra den bygningskyndige foreligger der en tilstandsrapport fra xx.xx. 2004.
Den for salget gældende tilstandsrapport er dateret xx.xx. 2004.

I den **første rapport** har den bygningskyndige under uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2: Krybekælder er ikke besigtiget pga. snævre adgangsforhold (samt vand i krybekælder d.d.) Dog besigtiget fra lem.
Under registrering af bygningens tilstand har den bygningskyndige følgende vedr. 2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk:

2.1 Gulvkonstruktion UN Note 1
Der stod 12-15 cm vand i krybekælder d.d.
Note 1: Årsagen kan skyldes defekt grundvandspumpe eller andet. Dette kan ikke afklares ved besigtigelse ligesom evt. følgeskader ikke kan afdækkes.

2.6 Ventilation K3 Note 2
Terrænniveau er for højt i forhold til sokkelriste mod nordøst (risiko for indløb af overfladevand i krybekælder).
Krybekælder vurderes utilstrækkeligt ventileret – herunder pga. opsat insektnet foran riste samt reduceret ventilationsareal efter tilbygninger. Enkelte riste er endvidere defekte.
Note 2: Utilstrækkelig ventilation af gulvkonstruktionen giver risiko for følgevirkninger på denne. Dette vil ikke kunne afdækkes ved en visuel besigtigelse.

Sælgeroplysninger har udfyldelser som:
2.7 Har der været trængt vand igennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb) JA
Hvis ja, hvor og hvornår?
Til grundvandspumpe i krybekælder.

	I den gældende rapport har den bygningsskyndige ikke noget under uddybende kommentarer, og under registrering af bygningens tilstand har den bygningsskyndige følgende vedr. 2.0 Kældre/Krybekælder/Terrændæk: <i>2.5 Etageadskillelse K1 Isolering mod krybekælder hænger stedvist/er stedvist utætssluttende.</i> <i>2.6 Ventilation K3 note 1 Terrænniveau er for højt i forhold til sokkelriste mod nord (risiko for indløb af overfladevand i krybekælder) Krybekælder vurderes utilstrækkeligt ventileret pga. reduceret ventilationsareal (blændede riste) efter tilbygninger. Enkelte riste er endvidere defekte. Note 1: Utilstrækkelig ventilation af gulvkonstruktionen giver risiko for følgeskader på denne. Dette vil ikke kunne afdækkes ved en visuel besigtigelse.</i> Sælgeroplysninger er udfyldt som: <i>2.7 Har der været trængt vand igennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb) NEJ.</i>
Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at kælderen er utilstrækkeligt ventileret. Syns- og skønsmanden vurderer at en træbjælke er defekt p.g.a. råd og at der er fugt i krybekældrens omgivende konstruktioner. Syns- og skønsmanden vurderer at driftssikkerheden på drænpumpen er vital. Syns- og skønsmanden vurderer at konstruktionen med krybekældbund af grus er en dårlig konstruktion, som dog blev brugt på adskillige huse i 60-erne. Syns- og skønsmanden vurderer at krybekælderen som beskrevet i første tilstandsrapport ikke var besigtiget p.g.a. vand i krybekælderen.

	Den udstedte allonges beskrivelse sandsynliggør at krybekælderen har været besigtiget ved udarbejdelsen af allongen. Hvorvidt krybekælderen har været besigtiget ved den sidste tilstandsrapport kan ikke afgøres af syns- og skønsmanden, men de konstaterede forhold svarer til allongens og den gældende rapports oplysninger. Sælgers oplysninger om pkt. 2.7 er ved anden tilstandsrapport i klar modstrid med samme punkt i første rapport og oplysningerne i allongen under Bygn. A pos 2.1												
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden vurderer at den for handelen gældende tilstandsrapport er dækkende på nær det konstaterede råd i bjælke. Ved en anderledes stikprøvekontrol kunne dette have været afsløret. Den bygningskyndige kunne have stillet spørgsmål til sælgers udfyldelse af sælgerskemaet i den anden rapport. Dette med baggrund af forløbet omkring den første tilstandsrapport og den efterfølgende allongeudarbejdelse.												
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	a. Det foreliggende overslag på at ændre 19xx-husets gulvkonstruktion til en tidssvarende terrændæksløsning er en god konstruktiv løsning. Overslagsprisen vurderes at være dækkende. b. Syns- og skønsmanden vurderer at Udskiftning af bjælke med råd er påkrævet snarest. Desuden at pumpe udskiftes og suppleres med overvågning af pumpedrift. Herudover skal ventilation sikres. Dette vil bringe forholdene op på det niveau, der kan forventes af et 19xx hus med den pågældende konstruktion. Det vurderes af syns- & skønsmanden at dette vil kunne udføres for: <table> <tr> <td>Udskiftning af bjælke med råd.</td><td>10.000 kr</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af pumpe:</td><td>6.000 kr</td></tr> <tr> <td>Udførelse af pumpealarm:</td><td>6.000 kr</td></tr> <tr> <td>Rensning af eksisterende riste:</td><td>1.250 kr</td></tr> <tr> <td>Udførelse af ekstra riste:</td><td><u>5.000 kr</u></td></tr> <tr> <td>I alt inkl. moms</td><td>28.250 kr</td></tr> </table>	Udskiftning af bjælke med råd.	10.000 kr	Udskiftning af pumpe:	6.000 kr	Udførelse af pumpealarm:	6.000 kr	Rensning af eksisterende riste:	1.250 kr	Udførelse af ekstra riste:	<u>5.000 kr</u>	I alt inkl. moms	28.250 kr
Udskiftning af bjælke med råd.	10.000 kr												
Udskiftning af pumpe:	6.000 kr												
Udførelse af pumpealarm:	6.000 kr												
Rensning af eksisterende riste:	1.250 kr												
Udførelse af ekstra riste:	<u>5.000 kr</u>												
I alt inkl. moms	28.250 kr												

Ad1. Forbedringer:	A. Den eksisterende gulvkonstruktion har ligget i 38 år. Ud fra almindelige levetidsbetragtninger om 60 års levetid har konstruktionen således opnået ca: 63% af den forventede levetid. Ved totaludskiftning af konstruktionen forbedringsværdien derfor være ca: 145.000 kr. inkl. moms. B. Den eksisterende pumpes restlevetid kendes ikke. Ved retablering af husets medfødte løsning vil forbedringerne være: Andel af pumpepris mellem 0 - & 100% Pumpealarm er 100% forbedring. Ekstra riste vil være forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Muligheden for forlig blev drøftet. Ingen af parterne ønskede at indgå på nogen forligsmæssig løsning. Den bygningskyndige forbeholdt sig dog retten til at foreligge dette for forsikringsselskabet.
Ad1. Eventuelt	