

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. I gulvkonstruktionen over krybekælderen er der råd i gulvbjælker og i enkelte gulvbrædder.
Klagers påstand:	Hvis skaderne var beskrevet i tilstandsrapporten ville KK have forlangt nedslag i købsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB erkender skaden, og at den også var registrerbar ved besigtigelsen forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. BB mener at skaden kan udbedres fra krybekælderen ved udskiftning af gulvbjælkerne og de enkelte skadede gulvbrædder langs facaden udskiftes ovenfra.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og letskyet, ca. 13 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. I gulvkonstruktionen over krybekælderen er der råd i gulvbjælker og i enkelte gulvbrædder.	Der er tale om en traditionel etageadskillelse mellem stue og krybekælder, bestående 125x125 mm bjælker hvorpå der er sømmet høvlede og pløjede 125 mm fyrretræsgulvbrædder. KK har efter istandsættelse af stuen (efterisolering af ydervægge) monteret væg til væg tæppebelægning. Fra åbning ind til krybekælderen kunne det konstateres, at der er svampeangreb i gulvbjælkerne. Og ved nærmere eftersyn er der svampeangreb i samtlige gulvbjælker og i de 5 yderste gulvbrædder langs yderfundamentet mod syd. På de fleste bjælker er der udført forstærkninger i form af påsømmede planker Der er monteret to stk. murrister i soklen mod syd. Træfugtighed blev målt til 14-16% RF, med indstiksmåler. Gulvarealet er ca. 20 kvm. Og højden i krybekælderen er ca. 80 cm. xx Bygningsundersøgelser har udfra en prøve af en gulvbjælke artsbestemt svampen til Gul Tømmersvamp.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der på grund af for høj fugtighed er sket nedbrydende svampeangreb i etageadskillelsen, og at skaden er opstået før udarbejdelsen af TR.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde have set og registreret skaden på gulvkonstruktionen og karakteriseret denne med K2. Og den mangelfulde ventilation til krybekælderen kunne være registreret og karakteriseret med K3 eller UN.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke er muligt at foretage en udskiftning af gulvbjælkerne fra krybekældersiden, men at det på grund af arbejdsmiljøforholdene må foretages ovenfra, som tilbudt af tømrerfirmaet. Det fremsendte tilbud på Kr. 35.250,00 vurderes at være rimeligt.

	Hertil kommer udgifter til retablering af elinstallationen og til etablering af flere udluftningshuller i soklen, samt diverse malerreparationer efter udskiftningen. Disse udgifter vurderes til Kr. 5.000,00.
Ad1. Forbedringer:	Det er ikke muligt at aldersbestemme og vurdere tilstanden af etageadskillelsen - kan være den oprindelige, men udfra et fremvist billede, var der en del malerpletter på gulvbelægningen. Skønsmanden vurderer forbedringsdelen til 33%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det forelagte tilbud fra BB kunne ikke accepteres, da KK alene ønsker skaden udbedret.
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.