

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert beskrivelse af gulvkonstruktionen i stue og havestue. 2. Nedbrudt udvendig bræddebeklædning p.g.a. manglende bortledning af regnvand. 3. Hul flisebelægning i bryggersgulv.
Klagers påstand:	For denne mangelfulde angivelse må jeg kræve de 2 gulve brækket op og udført som terrændæk, anslået pris ca. kr. 250.000. 3 skader omkring beholdere, der ikke var med i husprisedslaget til ca. kr. 9.000 og kr. 35.000 til det udførte nedsivningsanlæg for at begrænse trænedbrydnings-skade på huset. Udskiftning af hule gulvklinker i bryggers, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten vurderes til ca. kr. 25.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Det forhold, at konstruktionen er beskrevet forkert er ikke en skade. Ad 2: Der er tale om en stikprøvevis gennemgang af skader, de skader der klages over var måske dækket af regnopsamlingsstønder og altså ikke synlige. Indretninger/installationer uden for bygningerne er ikke indeholdt i tilstandsrapporten. Ad 3: Skaden er anført under punkt 9.1 i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 4 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ifølge fremvist foto af tidligere åbning i stuegulv er gulvkonstruktionen her udført som uventileret hulrum med bjælkelag. I havestuen er lignende gulvopbygning konstateret ved den etablerede åbning i gulvet. Ejendommen er tilbygget flere gange og i den støbte sokkel kan der iagttages i alt 2 ventilationsriste placeret hhv. imod nordøst og sydøst. I tilstandsrapporten er konstruktionen benævnt terrændæk under oplysninger til ejerskifteforsikring.	
Ad 1. Konklusion:	I sælgers oplysninger om ejendommen er der under punkt 07 anført: Krybekælder kan der være vand på gulvet, med meget sne, der har ikke været noget vand i år og under punkt 1.1: Der er ikke "klaplag", men jord, under køkken, værelse og entre, de første 20 m², der er bygget, men står på et støbt fundament. Under punkt 2.2 er der afkrydset ja til spørgsmålet: Er der krybekælder/ventileret hulrum.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at sammenholde sælgers oplysninger om konstruktionen med egne observationer, menes der at være begået en fejl i oplysningen til ejerskifteforsikringen vedr. terrændæk og ved ikke at have bemærkninger om den mangelfulde ventilationsmulighed til gulvkonstruktionen menes der også at være begået en fejl. Sidstnævnte burde have haft karakteren UN, jf. det vejledende eksempel i håndbogen. Endelig mangler der for gulvkonstruktionens/belægningens vedkommende en oplysning til ejerskifteforsikringen om klinkegulv på træ, hvilket er tilfældet i havestuen.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Evt. etablering af ventilationsriste i soklen for at reducere risikoen for fugtrelaterede skader i gulvkonstruktionerne skønnes at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 25.000.	
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Ud over de i tilstandsrapporten nævnte steder kan der konstateres trænedbrydning i facadebeklædningen enkelte andre steder bl.a. ved det nordvendte vindue i havestuen, ved tagnedløb (hvor der tidligere har stået opsamlingsbeholdere for regnvand iflg. klager) og i træsålbænke under stuevinduer mod syd og sålbænk ved soveværelse. Efter klagers overtagelse af huset er tagnedløb forbundet til faskiner i stedet for de tidligere opsamlingsbeholdere.	
Ad 2. Konklusion:	I forbindelse med klagers undersøgelse af yderligere skader i beklædningen, skønnes disse at fremstå tydeligere på nuværende tidspunkt end ved huseftersynet. Endvidere vurderes det sandsynligt, at enkelte skader har været skjult af de tidligere opstillede opsamlingsbeholdere. Skaderne er af mindre omfang og forventelige i forhold til husets alder.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Med karakteren K2 og bemærkningerne om skader i træbeklædningen, menes der at være givet et indtryk af træværkets tilstand, som det uden destruktivt indgreb sandsynligvis fremstod ved huseftersynet. Bortledning af regnvand er et forhold udenfor bygningen, som ikke er indeholdt i huseftersynet.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af lokale trænedbrydninger kr. 2 – 3.000.	
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer udgør kr. 1.000 – 1.500.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 2. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.	Ved bankeprøve kunne der konstateres hulhed under en del gulvklinter i bryggers i et område på i alt ca. 1 m². Der er ikke observeret revnede fuger eller gulvklinter i bryggerset. I badeværelset er der stikprøvevis konstateret hulhed under 2 gulvklinter.	
Ad 3. Konklusion:	Ifølge klager er bryggerset tilbygget i 1993 ligesom have-stuen og de hultlydende gulvklinter i bryggerset skyldes formentlig manglende omhyggelighed ved lægningen. Da klinkefugerne stadig er intakte menes forholdet af mindre alvorlig karakter. I tilstandsrapporten under punkt 9.1, Gulvkonstrukti-on/belægning, er der givet karakteren K1 med bemærknin-gen: Enkelte fliser hæfter ikke 100 % til underlaget (hultly-dende). Men da fugerne, som her er intakte, er det uden praktisk betydning.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 3. Overslag over udbed-ringsudgifter inkl. moms:	Evt. ophugning og erstatning af tilsvarende gulvklinter (så-fremt de stadig kan fremskaffes) anslås at andrage i stør-relesesordenen ca. kr. 6.000.	
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringer udgør ca. kr. 2.000.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøf-telser:	Ingen	
Ad 3. Eventuelt		