

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner beskrevet i tilstandsrapporten er ikke korrekt bedømt. 2. Ved skønsforretningen registreres et forhold med manglende sålbænk under gavlvindue mod sydvest. Dette bedømmes for sig.
Ad 1. Klagers påstand:	Bygningen har sætningsskader. Det fremgår af sælgererklæringen, at der tidligere har været repareret sætningsskader, men det fremgår ikke, at årsagen til sætningsskaderne også er udbedret. 88 bagatelliserer revnernes betydning for bygningen ved at beskrive revnerne med K1 sammenholdt med den omstændighed, at han er gjort opmærksom på, at bygningen har et problem med sætning, hvad det så end kan skyldes. Erstatning for en byggeteknisk korrekt udbedring af sætningsrevnerne og årsagen til, at de opstår minus de 5.000,-, som ejerskifteforsikringen har tilbudt at betale.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	88 kan kun sige, at alle relevante skader, til stede på besigtigelsestidspunktet, er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at man må sige, at KK er noget sent ude med sin klage. Det er ikke en fejl/skade, at en tidligere revne er udbedret, når skaden på besigtigelsestidspunktet synes korrekt udført, hvilken karakter skulle 88 i øvrigt i så fald give? 88 erkender ikke erstatningspligt på det forelagte grundlag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol -10°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Revner beskrevet i tilstandsrapporten er ikke korrekt bedømt.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er en ældre, oprindelig landejendom, der har været udsat for en brandskade omkring 2005, hvorefter der er blevet væsentligt ombygget, istandsat og tilbygget jf. det oplyste. Bygningens facader er pudset både udvendigt og indvendigt. Ved den indvendige besigtigelse af bygningen kunne der i stuen konstateres 4-5 synlige revner, primært i ydervæggen mod gården, nordøstfacaden. Revner var th. og tv. for vinduerne og løb fra gulv til loft - se foto 4 - 6 - bredden var ca. 1 - 2 mm. Ved den udvendige besigtigelse ses flere revner jævnt fordelt over alle facader, dog størst og mest tydelig ved 3-kant frontpartiet. Se foto 10 - 11. Revnerne er typisk 1 - 3 mm, dog enkelte lidt større ved trekantpartiet, se foto 10. De er typisk skrå med et noget varierende revnemønster og flere går igennem soklen og op i facaden. Se foto 12. Ved nærmere eftersyn kan det anes, at der er anvendt vandrette strittere ved de fleste af revnerne, der tyder på, at der er foretaget reparation af revnerne tidligere og ilagt strittere. Se foto 7 - 12.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke unormalt, at der kommer revner i facaderne på pudsede ejendomme over kortere eller længere tid, og slet ikke, hvis en bygning er til-/ombygget, idet de evt. forskellige konstruktioner vil arbejde indbyrdes og hermed med risiko for revnedannelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Visuelt er det syn- og skønsmandens opfattelse, at revnerne er blevet udbedret på et tidspunkt, formodentligt op til seneste salg omkring 2015 - 2016. Omfanget af de nye revner og gamle, der er revnet op igen, selvom størrelsen ikke er alarmerende, dog af et omfang, der, efter syn- og skønsmandens opfattelse, vil kræve en geoteknisk undersøgelse af funderingen af facaderne for at fastslå en korrekt udbedring af revnerne. Det vil være tilstrækkeligt blot at eftergå revneme igen og evt. supplere med ekstra strit-tere eller om det vil kræve en direkte efterfundering af facaderne?
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	88 har i tilstandsrapporten angående revner registreret: Pkt. 2.1 Facader/gavle, karakteren K1: I facader/gavle ses nogle få fine revnemarkeringer. Note: Revnerne vil blive dækket ved malerbe-handling. Pkt. 4.2 Sokkel, karakteren K1: I seklerne ses enkelte revnemarkeringer. Note: Revnereparation må overvejes. 88 har bedømt revner til en K1 - mindre alvorlig skade. I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport har 88 modtaget sælgeroplysninger jf. krav i ordningen. Af sælgeroplysningen punkt 4.3 under fundamenter/sokler oplyses følgende:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Pkt. 4.3: Er der sætningsskader, som er udbedret? Svar: Ja. <i>Revner i bygn. Aer repareret/armeret, og revne i nordvest repareret i bygning D.</i> Dette forstår syn- og skønsmanden som at der er reparerede revner i facaderne. Ved anvendelse af ordet armeret er det syn- og skønsmandens opfattelse, at en beskikket bygningssagkyndig vil opfatte det som der er ilagt strittere i forbindelse med reparationen (stifter er rundjern ø6 (ca. 6 mm), der ilægges vandret og pudses op, henover revneforløbet). Det er en gængs reparationsmetode af revner i pudsede ejendomme. Syn- og skønsmanden kan ikke entydigt vurdere, hvor synlige reparationer med strittere har været ved BB's besigtigelse i 2016, men har de vandrette reparationer også kunnet anes der, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at hvis der kunne ses få fine revnemarkeringer i facaderne, så er det forsvarligt at skønne revnerne er eftergået og armeret, hvorved karakteren K1 er korrekt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Vedrørende teksten til K1'erne er den lidt kort, men hænger sammen med vurderingen. At forholdet på nuværende tidspunkt kan vise sig anderledes, kan først endeligt afklares ved en geoteknisk undersøgelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skadestekst 1: Som BS, dog noten: "Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og er eftergået jf. ejer og skønnes uden konstruktiv betydning. Skadestekst 1: Som BS, dog noten" Revnereparation må overvejes".
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning til udbedring af revner kan først skønnes, når udbedringsmetoden kendes. Omkostninger til en geoteknisk undersøgelse skønnes til ca. kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Vil være afhængig af udbedringsmetoden.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Ved skønsforretningen registreres et forhold med manglende sålbænk under gavlvindue mod sydvest.
Ad 2. Klagers påstand:	Der mangler en sålbænk under gavlvinduerne i sydvestfacaden. Forholdet bevirker, at der løber vand ind bag pudset og får den til at skalle af.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er fald på den pudsede kant, hvorfor det ikke er en skade.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det ses, at der ikke forefindes en direkte sålbænk under gavlvindue på 1. sal. Forholdet bevirker, at regnvand m.m. ligger fra på den næsten vandrette, pudsede fals under vinduet. Forholdet har bevirket, at noget af yderste facadepudslag under vinduet har løsnet sig - skønnet 1 m ² , se foto 13 - 14.
Ad 2. Konklusion:	Der bør etableres en sålbænk - Evt. eternit skiffer, så forholdet afhjælpes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	88 har ikke noteret noget om forholdet, hvilket syn- og skønsmanden skønner er en fejl, idet det visuelt ikke vurderes, der er tilstrækkeligt fald af falsen m.m. under vinduet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 3.4 Sålbænke, karakteren K2: Der ses ikke etableret sålbænke under gavlvinduer 1. sal mod sydvest. Note: Forholdet skønnes at kunne medføre mindre pudsafskalninger på den underliggende facade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til oppudsning af fals med eternit sålbænke og ompudsning af ca. 1 m ² facadepuds:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	1 mand 1 dag - 8 x 480,- kr. 3.840,- Materialer <u>kr. 1.5001-</u> I alt ekskl. moms kr. 5.340,- 25% moms <u>kr. 1.3351-</u> Samlede skønnede omkostnin- <u>kr. 6.675.-</u> ger inkl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.