

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10.098

[illegible]

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert beskrivelse af sætning af tilbygning. 2. Synligt fald i murværk. 3. Forskel i bredden af plastfuge mellem tilbygning og opr. hus. 4. Revner i ydervægge og sokkel i nordfacade ved bad. 5. Revne i badeværelsesgulv. 6. Tagudhæng gaber mellem tilbygning og oprindeligt hus. 7. Loftet i kælderen er skævt.
Klagers påstand:	Vi kræver dækning af udgifter til opretning af tilbygningens store skævhed og vores kr. 10.000 i selvrisiko i ejerskiftesagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Der er beskrevet de sætningsrevner, der visuelt kunne konstateres i tilbygningen. Udover disse var der ikke yderligere tegn på sætning. Ad 2 og 3: Disse forhold var synlige og bedømt som kosmetiske skader. Ad 4 og 5: Disse forhold var ikke til stede ved huseftersynet. Ad 6: Forholdet vedr. sternbrædder er beskrevet i TR. Ad 7: Forholdet er vurderet som sjusket håndværk og kosmetisk.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sne, 0 °C
Øvrige forhold:	Ejerskiftesikringen har givet tilsagn om dækning af udgiften til fundamentsforstærkning (arbejdet er igangværende) samt udbedring af revner i ydervæg og sokkel i nordfacade, revne i badeværelsesgulv og reparation af plastfuge mellem tilbygning og oprindeligt hus.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Tilbygningen hælder mod sydvest. Dette blev konstateret under opførelsen i 1970 og menes forårsaget af en frost-hævning af fundamentet jf. skrivelse fra xx ApS dateret 24.09.79, der tillige konkluderer, at der ved den udførte bo-ring og prøveoptagning er målt tilstrækkelig bæreevne for tilbygningen, dog kan ganske ringe sætning forekomme.
Ad 1. Konklusion:	Ved skønsmandens besigtigelse kunne der ikke umiddelbart konstateres skævhed i gulve, revneforekomst eller andre unøjagtigheder i de indvendige murede teglstensvægge. I overgangen mellem oprindeligt hus uden kælder og tilbygningen med kælder er der revne i sydfacade-bagmuren fra gulv til loft, og tilsvarende i kælderen. Disse revner har dog været skjult af hhv. et indbygget garderobeskab i stue-etagen og en isoleret forsatsvæg i kælderen, hvilket parterne er enige om.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I TR er der under pkt. 1.2 givet karakteren K1 med bemærkningen: Enkelte finrevner i sokkelpuds ud for kælder. I TR er der under pkt. 2.2 givet karakteren K2 med bemærkningen sætningsrevner i ydervægge i hobby- og vik-tualierum. Der er ingen tegn på sætning i tilbygningen og noten: Skønnes opstået kort efter opførelsen i 1978. For helt afklaring kræves udført geoteknisk specialundersøgelse. Der er med registreringer og bemærkningerne givet oplysninger om de skader, der umiddelbart kan relateres til den indtrufne sætning under opførelsen for mere end 30 år siden, hvorefter forholdet er vurderet at være i ro. Endvidere er der omtalt muligheden for yderligere undersøgelser. Der menes derfor ikke at være begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne i forbindelse med fundamentsforstærkning afholdes af ejerskitteforsikringen. Klagers andel er selvrisko på kr. 10.000.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Ad 2. ----	I den sydvendte facademur kan det konstateres, at muren hælder ved at flugte mørtelfugerne i tilbygningen mellem dilatationsfugen og gavl.
Ad 2. Konklusion:	Denne skævhed vurderes at være opstået i forbindelse med opførelsen og ses kun ved at sammenligne murværksfugerne helt tæt på facademuren. Hvorvidt det har været muligt at komme helt tæt på facademuren ved huseftersynet på grund af beplantning, vides ikke. Små skævheder i bygningsdele kan medtages i TR med karakteren K0. I TR er der under bemærkninger på side 6, pkt. 2, anført følgende: Bevoksning tæt på bygninger hindrer delvis besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ----	I den ca. 40 mm brede dilatationsfuge mellem oprindeligt hus og tilbygningen kan der måles en forskel på 5 mm i bredden, fra øverste murværksskifte til det nederste. Endvidere er fugen revnet flere steder.	
Ad 3. Konklusion:	At fugen er bredere øverst skyldes formentlig tilbygningens hældning mod vest, men unøjagtigheden kan også skyldes sjusk i forbindelse med opførelsen. Gummifuger som denne, i en sydvendt facademur, nedbrydes af vejrliget med revner og vedhæftningssvigt til følge. Om nedbrydningen var synlig ved huseftersynet for 4 år siden, vides ikke. Der er ingen bemærkninger om dilatationsfugen i TR.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser ved ikke at have udmålt bredden på dilatationsfugen.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til udskiftning af den nedbrudte fuge skønnes til kr. 2.000 og afholdes af ejerskifteforsikring.	
Ad 3. Forbedringer:	80 %	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. ----	I nordfacaden under vindue til badeværelse i tilbygningen ses revne i sokkelpuds og i murværksfuger. Desuden er der en løs sten i rulskeftet. Denne skade er sket i forbindelse med vinduesudskiftning, som er foretaget i klagers ejertid.	
Ad 4. Konklusion:	Revnerne vurderes mindre alvorlige (K1), men fugerne bør reparereres for at hindre fugtindtrængen.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt skaden var synlig ved den visuelle besigtigelse i forbindelse med huseftersynet eller eventuelt var skjult af oplag, vides ikke. Der er ingen bemærkninger i TR om revner i murværksfuger.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til fugereparation af revnerne i murværket inkl. retablering af rulskefte, skønnes til kr. 1.500 og afholdes af ejerskifteforsikringen.	
Ad 4. Forbedringer:		
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. ----	I badeværelsets gulvbelægning er der en nord-sydgående hårfin revne eller ridse henover 4 stk. gulvklinter i ca. 1.0 meters længde midt på gulvet.	
Ad 5. Konklusion:	Revnen eller ridsen er som anført ovenfor hårfin, og er ikke umiddelbart synlig fra ståhøjde. I badeværelset er der i øvrigt ingen synlige revner i eksempelvis vægsamlinger, eller andre visuelle indikationer på tilbygningens hældning. Der er ingen bemærkninger i TR om ridsen i gulvklinterne.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Om skaden var synlig ved den visuelle besigtigelse i forbindelse med huseftersynet eller var dækket af en bade-måtte eller lignende, vides ikke.	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til udskiftning af 4 stk. gulvklinter skønnes til kr. 2.000 og afholdes af ejerskifteforsikringen.	
Ad 5. Forbedringer:		
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 5. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. ----	Det kan konstateres, at sternbrædderne i sydfacaden fremstår med mindre pæne samlinger ved overgangen mellem oprindeligt hus og tilbygningen.	
Ad 6. Konklusion:	I TR er der under punkt 8.5, udvendigt træværk ved tag, givet karakteren K1 og bemærkningen: Enkelte skæve brædder i sternbeklædning. Denne oplysning samt karakter menes dækkende for den aktuelle skade.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 6. Forbedringer:		
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 6. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. ----	I kælderen's hobbyrum kan der, ved at flugte overkant af vinduesåbning i den sydvendte kælderydervæg og leca-elementloftet, ses mindre afstand mellem lysning og loft nærmest gavl. I den øvrige del af kælderen ses ingen synlige skævheder.	
Ad 7. Konklusion:	Som følge af gulvopbrydning langs ydervæg, transportbånd m.v. er der ikke foretaget en opmåling af afstanden mellem vinduesåbning og loft og/eller afstanden mellem loft og gulv. Skaden menes kosmetisk, da forholdet vurderes uden betydning for bygningsdelens funktion. Kosmetiske skader skal ikke nødvendigvis bemærkes i tilstandsrapporten.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl og forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 7. Forbedringer:		
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 7. Eventuelt		