

Bilag 1.

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11055

Besigtigelsesdato:	12.08.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Flere revner i sokkel. 2. Flere revner i ydermur, nogle repareret og stadig aktive. 3. Løstsiddende puds, flere afskalninger. 4. Synlig råd i glaslister på vinduer og døre. 5. Mørtelfuger mellem vindue og sålbænke er ført ud i flugt med bundkarmens forside, vandnæse dækket af mørtel. 6. Skæve gulve, ude af vage.
Klagers påstand:	Undersøgelse af årsag til revner og skæve gulve! Udbedring eller compensation.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af skrivelse af 26.04.11, hvoraf fremgår en accept af pkt. 5 og en afvisning af øvrige punkter. Betonede i øvrigt at huset var nyistandsat ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og ca. 14°C.
Øvrige forhold:	Oprindelige bygning er opført i 1963. Indvendige overflader er udført i forbindelse med tilbygningen. Tilbygningen er opført i 2002-2009.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Flere revner i sokkel.	Der er en tynd revne i gavlsokkel t.h. for havedør i tilbygning (nordvest) samt en revne i sokkel på tilbygningens sydvestside. Der er en tynd revne i gavlsokkel (sydøst) mod vej – gamle hus.
Ad 1. Konklusion:	Revnerne i tilbygningen (år 200x) er tynde revner i lecablokke/puds. På sydvestsiden ses revnen at fortsætte ned i betonfundamentsblokken. Bør karakteriseres UN da det er ret nyt byggeri. Den tynde revne i gavl mod sydøst vurderes at være en gammel sætrevne (bygget 1963) vurderet til K1.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnerne i tilbygningen er ikke nævnt i rapporten. Revnen ved terræn på sydvestsiden vurderes at have været synlig, mens øvrige vurderes at være skjult af sokkelmaling. Revnen ved terræn vurderes til en UN, men øvrige vurderes til K1. Revne i gamle gavl vurderes at have været skjult af sokkelmalingen og vurderes til K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	UN-skaden vurderes til kr. 41.250,- K1-skaderne vurderes til kr. 6.250,-
Ad 1. Forbedringer:	Vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Flere revner i ydermur, nogle repareret og stadig aktive.	Tilbygningen, opført med lecablokke og indvendig beklædning med isolering og plade, har en revne i væg (nordøst) fra badeværelsesvindue og ned til sokkel. Der er revner ved vederlag på overligger på havedør (nordvest). Der er revner i væg (sydvest). Gamle bygning (opført i gasbeton og beklædt indvendig med isolering og plade har revner i gavl (sydøst) over og under vindue og på begge sider.
Ad 2. Konklusion:	Revnen over fundamentsrevnen på sydvestsiden vurderes til en K2 og tilsvarende vurderes revner i gamle gavl mod sydøst til. Øvrige revner i tilbygningen vurderes til K1 og som værende revner hidrørende fra materiale svind/krybning og temperaturbevægelser.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er skønsmandens vurdering at revnerne grundet ny filtsning ikke har kunnet ses på besigtigelsesdagen samt at revner i tilbygningens vægge først er opstået efterfølgende. Under pkt. 3.1 har konsulenten bemærket revnen i sammenbygningen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring af revnerne vurderes til kr. 11.250,-
Ad 2. Forbedringer:	Vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Løstsiddende puds, flere afskalninger.	Gamle bygningsdel har afskalning på nordøstgavl lige under tilbygningens tagrende. Desuden afskalning på nordøstfacade over sokkel og til højre for vindue mod sydøst. Murede sålbænke skaller. På tilbygning er der afskalninger på overfelse samt nordvestvendte hushjørne.
Ad 3. Konklusion:	Gamle bygningsdel er filtset uden på en malet overflade hvilket vurderes ikke at kunne holde. Tilbygning er ligeledes filtset. Leca-leverandør fraråder tyndlagsbehandlinger grundet ringe styrke medmindre der er tale om et beskyttet miljø og det vurderes ikke at være tilfældet her. Dog vurderes det ikke at være konsulentens opgave at vurdere kvalitet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 3.1 har konsulenten oplyst mangelfuld filtsning under badeværelsesvindue mod nord. Øvrige skader vurderes ikke at have været synlige på besigtigelsesdagen. Men den synbare oprindelige overfladebehandling samt tyndpuds på letbetonvægge vurderes at skulle bemærkes og angives med K1
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og oppudsning af gamle bygningsdel vurderes til kr. 23.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Filtsningens holdbarhed vurderes til 5- 10 år, mens pudsen vurderes til 30 – 40 år. Forbedringen vurderes således til kr. 17.500,-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

--	--

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 41. Synlig råd i glaslister på vinduer og døre.	Der kunne konstateres råd i glaslister på gamle bygningsdel, nemlig på køkkenvindue og dør mod nordvest og på vindue i gavl mod sydøst. Omfanget skønnes til 75 %.
Ad 4. Konklusion:	Glaslister i nævnte partier er til udskiftning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Rapporten har ingen bemærkninger om nedbrudte glaslister under pkt. 4.1 og 4.2. problemet vurderes at have været synligt på besigtigelsesdagen og angivet med K2, da det vil medføre råd i karmtræ.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de nedbrudte glaslister skønnes til kr. 4.000,-
Ad 4. Forbedringer:	Vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Konsulenten har forlods tilbudt kr. 1.800 til fuld og endelig afgørelse.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Mørtelfuger mellem vinduer og sålbænke er ført ud i flugt med bundkarmens forside, vandnæser dækket af mørtel.	Det kunne konstateres at alle vinduer i murværk er udført med mørtelfuger i flugt med bundkarmens forside.
Ad 5. Konklusion:	Da mørtelfuger må forventes at revne fra trækarmen, da bør fugen etableres inde bag bundkarmens drypnæse således at vand ikke medfører råd i karmtræ.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Rapporten har ingen bemærkninger herom under pkt. 4.3. Burde angives med K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/ændring af fuge skønnes til kr. 1.500,-
Ad 5. Forbedringer:	Vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Skæve gulve ude af vage.	Det kunne konstateres at der i stuen var en lunke på ca. 13 mm's dybde på en længde af ca. 1,5 m.
Ad 6. Konklusion:	Lunken (ujævnheden) vurderes at skyldes unøjagtighed i det gamle betongulv som ikke er blevet spartlet op før udlægning af det nye "svømmende" trægulv. Lunken vurderes at være en kosmetisk skade.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 6 har konsulenten ikke bemærkninger til gulvet. Skønsmanden vurderer at situationen burde have været angivet med K0.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne til opretning af lunken skønnes til kr. 7.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen.