

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	7. februar 2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætning og funderingsskade på baderumstilbygning 2. Sætnings og funderingsskade på entretilbygning. Samt at tilbygningen ikke er håndværksmæssigt korrekt opført.
Klagers påstand:	Da klager overtog huset var alt pænt og nymalet, både indvendigt og udvendigt. Ejer har ikke efterfølgende malet facaden udvendigt. Ejer havde forventet at købe en ejendom hvor der kun var almindelig vedligeholdelse. På et tidspunkt begyndte vandet fra brusenichen at løbe hen mod vaskemaskinen. Først etablerede KL en opkant foran bruseområdet, hvilket umiddelbart afhjalp problemet, så begyndte de store revner at komme. Klager forventede, at forsikringen ville betale for de konstruktive skader, der er konstateret efter overtagelsen af ejendommen og ikke kun for udbedring af de kosmetiske skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da tilstandsrapporten blev udført var der kun mindre revner udvendigt. Intet usædvanligt for en bygning af denne alder. (Ejendommen er fra 1906)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Koldt -5° C og klart.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 Sætning og funderingsskade på baderumstilbygning	Det vides ikke hvornår tilbygningen er opført, men sandsynligvis før 1997 i henhold til kommunens tegningsarkiv, hvor der er en beskrivelse af, hvordan ombygningen af terrændæk og tag i baderum skal udføres. <u>Indvendigt:</u> Selve badeværelset fremstår pænt. Fuger i mellem klinker på gulv og vægge er intakte. Der er ikke revner væg/gulv eller i hjørnesamlinger i tilbygningen. <u>Dog er der følgende problemer:</u> Indfatning om dør og fejliste ind mod det oprindelige hus har sat sig. Der er en stor lodret revne til højre for døren når man går ind i badeværelse. På modsatte side af vægge i selve badeværelset, er der ligeledes en lodret mindre revne. Revnerne er i samlingen mellem det oprindelige hus og tilbygningen. <u>Udvendigt:</u> Begge steder hvor tilbygningen er bygget sammen med det oprindelige hus, er der revner. Tilbygningen hælder (som en samlet enhed) mod øst væk fra huset. Derfor er inddækningen over taget ikke længere intakt.
Ad 1. Konklusion:	Det er over 5 år siden at tilstandsrapporten blev udført. KL og BS er enige om at tilbygningen fremstod pæn på det tidspunkt. I den udvendige revne mod vest ses at der på et kort stykke er malet lidt ind i revnen. Ligeledes er der tegn på, at der har været spartlet før der blev malerbehandlet. Det vil sige, revnen har været der i den forrige ejers tid. Revnen på den anden side af tilbygningen mod syd altså ved køkkenvinduet ser ikke ud til tidligere at have været repareret. Rapporten fra GEO konkludere, at fundamentet ikke er ført ned til frostfri dybde svarende til 90 cm under terræn, men kun 70 cm under terræn. Siden Bygningsreglementerne blev indført i år 1961, har der været stillet krav om minimums-funderingsdybde på 90 cm. Dette krav stilles også i byggetilladelsen. Ligeledes har GEO konstateret forhøjet organisk materiale under fundamenterne. Disse forhold har ikke været synligt for BS.

	SS konkludere at hele tilbygningen har sat sig og at det sandsynligvis skyldes at tilbygningen ikke er korrekt funderet.																		
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. BS har ikke været i stand til at se at funderingen, idet det kun kan konstateres ved at grave ned som GEO har gjort det. At der har været en lille lodret revne ved sammenbygningen mellem huset og tilbygningen må siges at være almindeligt forekommende og er nævnt i tilstandsrapporten.																		
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af taginddækning kr. incl. moms 5.000. Understøbning af fundament udefra incl. overtilsyn af geotekniker kr. incl. moms 55.000. Udbedring af diverse revner udvendigt kr. incl. moms 20.000. Af- og genmontering af dør og indfatning, samt fugning og malerreparation af revner. 15.000 Sum kr. incl. moms 95.000.																		
Ad 1. Forbedringer:	Den præcise alder på tilbygningen kendes ikke, men skønnet at være total renoveret for 15 år siden, derfor er det udgangspunktet for vurdering af forbedring. <table><tr><td>Bygningsdel</td><td>%-vis forbedring</td><td>kr. incl. moms</td></tr><tr><td>Taginddækning:</td><td>40%</td><td>2.000</td></tr><tr><td>Fundament:</td><td>17%</td><td>9.350</td></tr><tr><td>Facade:</td><td>13 %</td><td>2.600</td></tr><tr><td>Indvendigt</td><td>10%</td><td>1.500</td></tr><tr><td colspan="2"><u>Sum kr. incl. moms</u></td><td><u>15.450</u></td></tr></table> Som grundlag for beregningen ligger levetidstabeller fra forsikring og pension, V&S prisdate bygningsrenovering 2012 og skøn. Udbedring forventer ikke at give konstruktionen længere levetid.	Bygningsdel	%-vis forbedring	kr. incl. moms	Taginddækning:	40%	2.000	Fundament:	17%	9.350	Facade:	13 %	2.600	Indvendigt	10%	1.500	<u>Sum kr. incl. moms</u>		<u>15.450</u>
Bygningsdel	%-vis forbedring	kr. incl. moms																	
Taginddækning:	40%	2.000																	
Fundament:	17%	9.350																	
Facade:	13 %	2.600																	
Indvendigt	10%	1.500																	
<u>Sum kr. incl. moms</u>		<u>15.450</u>																	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.																		
Ad 1. Eventuelt:	Intet.																		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Sætnings- og funde- ringsskade på entretilbygning. Samt at tilbygningen ikke er håndværksmæssigt korrekt opført.	Tilbygningen er opført i 1997 i henhold til kommunens tegningsarkiv. <u>Indvendigt:</u> Selve entreen fremstår pænt. Fuger i klinkegulv er intakte. Der er revner i hjørnesamlinger mellem hovedhuset og tilbygningen. Revnerne er mest åbne foroven og ikke åbne forneden. <u>Udvendigt:</u> Huset er udført i letbetonblokke og der er tydelige revner mellem blokkene. Facaderne er i lod. Inddækningen mod gavlen intakt. Der er kun små tynde lodrette revner hvor tilbygningen støder op mod det oprindelige hus.
Ad 1. Konklusion:	Det er over 5 år siden at tilstandsrapporten blev udført. KL og BS er enige om at tilbygningen fremstod pæn på det tidspunkt. Skaderne skal opdeles i 2 punkter: <u>Fundering:</u> Rapporten fra GEO konkludere, at fundamentet ikke er ført ned til frostfri dybde, men kun 70 cm under terræn og ikke 90 cm, som krævet i byggetilladelsen. Ligeledes har GEO konstateret forhøjet organisk materiale under fundamenterne. Disse forhold har ikke været synligt for BS. SS konkludere at hele tilbygningen har sat sig og at det sandsynligvis skyldes, at tilbygningen ikke er korrekt funderet. <u>Skader på facader:</u> På trods af at facaden er malerbehandlet er det tydeligt hvordan facaden er muret op. Dette tyder på at fugerne mellem letbetonelementerne ikke er fuldtlimet som de skal i henhold til fabrikantens anvisning. Revner er blevet mere tydelige fordi der samtidigt har været bevægelse i bygningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. <u>Fundering:</u> BS har ikke været i stand til at se at funderingen, idet det kun kan konstateres ved at grave ned som GEO har gjort det.

	<u>Skader på facader:</u> BS har i tilstandsrapporten beskrevet partielt hul facadepus på vindfangsbygningen.															
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Understøbning af fundament udefra incl. overtilsyn af geotekniker kr. incl. moms 45.000. Udbedring af diverse revner udvendigt ved at udfræse, spartes, grundmales og males kr. incl. moms 30.000. Fugning og malerreparation af revner indvendigt. 5.000 Sum kr. incl. moms 80.000.															
Ad 1. Forbedringer:	I henhold til kommunens tegningsarkiv er tilbygningen opført i 1997, altså er den 15 år gammel. <table><tr><td>Bygningsdel</td><td>%-vis forbedring</td><td>kr. incl. moms</td></tr><tr><td>Fundament:</td><td>17%</td><td>7.650</td></tr><tr><td>Facade:</td><td>13 %</td><td>3.900</td></tr><tr><td>Indvendigt</td><td>10%</td><td>500</td></tr><tr><td colspan="2"><u>Sum kr. incl. moms</u></td><td><u>12.050</u></td></tr></table> Som grundlag for beregningen ligger levetidstabeller fra forsikring og pension, V&S prisdate bygningsrenovering 2012 og skøn. Udbedring forventer ikke at give konstruktionen længere levetid.	Bygningsdel	%-vis forbedring	kr. incl. moms	Fundament:	17%	7.650	Facade:	13 %	3.900	Indvendigt	10%	500	<u>Sum kr. incl. moms</u>		<u>12.050</u>
Bygningsdel	%-vis forbedring	kr. incl. moms														
Fundament:	17%	7.650														
Facade:	13 %	3.900														
Indvendigt	10%	500														
<u>Sum kr. incl. moms</u>		<u>12.050</u>														
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.															
Ad 1. Eventuelt:	Intet.															