

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	15.05. 2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Mangelregistreringen ved følgende emner i bygning A: 1. Fundament og sokler 2. Kælder 3. Yder- og indervægge 4. Vinduer og døre 5. Gulvkonstruktion.
Klagers påstand:	De registrerede og manglende forhold i nævnte punkter i H-rapporten burde være registeret med karakteren UN. Erstatningskrav mellem kr. 3.110.000 og kr. 740.000. jf. skrivelse af 27.02.2012 fra advokat xx
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen til klage punkter. Tilkendegav ved det udvendige syn, at beplantning ved facader var reduceret væsentligt i forhold til situation ved besigtigelsen i 2007.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og delvis regn
Øvrige forhold:	BS's bisidder påpegede de anførte forbehold i rapporten side 6/16 - Bemærkninger pkt. 2 vedrørende beplantningen og omtalte funderingsforbehold i ejersskifteforsikringstilbudet. KL foreviste på skønsmandens opfordring de gamle bygningstegninger (var ikke komplet). KL omtalte at disse tegninger var modtaget fra dødsboet efter erhvervelsen af ejendommen og heri information om at der havde været bygningsskader/et syn og skøn på ejendommen i midt 1960'erne.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fundament og sokler	1.1 Udvendig terrænfald Ejendommens var ved skønsmandens besigtigelse i nogen omfang gravet fri. 1.2 Sokkel På den sydlige bygning A (med kælder) er udført udvendig efterisolering mv. af fundamentet på østgavlen. KL oplyste at forhold ved isolering/afdækning mv. havde været intakt i 2007, uden udgravning mv. - se foto 1 + 11. Facademure ses udført på fundamenter ca. 40 cm under terræn/belægninger - ingen pudset sokkel over/under terræn – foto 4 + 8 . Der ses ikke direkte større fugtskader ved bygningsdele, der nu er fritlagt.
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen sokkel af beton etc., men bygning A excl. nyere tilbygning mod øst, se foto 5, er "grundmuret" til betonfundament under terræn. BS's beskrivelse under pkt. 1.1'ale, er ikke fyldestgørende. En udvendig efterisolering mv. af kælderydervæggen vil almindeligvis være afsluttet under terræn ved normalt beton/pudset sokkel. BS har ikke anført forholdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Karakteren K3 under pkt. 1.1 terræn er korrekt angivet, dersom der havde været sokkel og at denne kun i delområde var dækket af jord etc.. Det vurderes at BS under pkt. 1.2 burde have konstateret og anført at ejendommens tidligste bygning A var udført uden synlig sokkel. Under pkt. 1.5 Andet – Udv. isolering, skulle BS have påtalt afslutningen af isoleringen på østgavlen. Med usikkerheden på besigtigelses-tidspunktet og uden destruktivt indgreb, burde sokkel- og isoleringsforholdet være anført med karakteren UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning af udvendig isolering skønnes til udgift på kr. 4.000. .
Ad 1. Forbedringer:	

	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Kælder	2.1 Klinkegulv i det store kælderrum er ikke plant mv. 2.2 KL har nedtaget panel på ydervæg og der kunne konstateres revne i fundament/kælderydervæggen – foto 8.
Ad 2. Konklusion:	2.1 De beskrevne forhold og karakter er korrekte. 2.2 Revne bag panelbeklædning var ikke synlig i 2007.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	2.1 Forhold i rummet er korrekt anført.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 2. Eventuelt:	-
------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Yder- og indervægge	Alle facademure er med defekter, revner i fuger mv.. Foto 3+6+11 I vest facaden er monteret større ankerplade, som er under stuegulvniveau og denne er med rustangreb. Foto 6+7 KL's oplysning ved forretningen og i bilag/geo-rapport/ syns- og skønserklæring mv. fremgår det at den oprindelige sydlige bygning A er sunket mod nord/ mod kælder afsnittet. Det antages at ankerplade mv. på vest facaden i 1960'erne er udført for stabilisering af facader/sokkel.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at de fleste at de nu synlige fugedefekter, revner etc. også var til stede i 2007. Disse revners forløb i syd og vest facaden giver ikke indikation på en delsætning af fundamentet, da der ikke forekommer "trappetrin" revner, men at der er forskydning i murværket, hvilket almindeligvis ses som vandrette murværksrevner mv.. Ankerpladens situation og tilstand på vest facaden bør give bemærkning i rapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De konstaterede fugedefekter mv. i nord, syd, øst og vest facader vurderes at være korrekt anført med karakter K2 jf. de informationer der var tilgængelige i 2007. De konstaterede murrevner i vestfacaden vurderes ikke at være sætningsrevner, men forskydningsrevner fra indlagte armeringsjern i teglstenfuger, som rusten og udvider sig. Rusten armeringsjern er nu synlig – frilagt af KL, bl.a. i vestfacaden under vinduer. Foto 3+6. Ankerplade på vest facaden burde være bemærket i rapporten med karakteren K1 pga. manglende rustbeskyttelse, da der ikke ses defekt murværk herved.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af facade murværk og malers eftergåelse af murankerplade vurderes til udgift på kr. 33.000.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Vinduer og døre	Ejer har oplyst at der ingen bemærkning er til det angivne eller der er tilkommet yderligere.
Ad 4. Konklusion:	Der beskrevne forhold i tekst og karakterangivelser vurderes som korrekte.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Gulvkonstruktion.	Gulvet i opholdsstue, mellemgang og værelse er ikke vandrette jf. simpel kontrolmetode med golfkugle.
Ad 5. Konklusion:	De beskrevne mangler ved klinkegulve er korrekt angivet og tilsvarende er karakteren K1. Det vurderes at de skrå gulve ikke giver en visuel indikation/eller er mærkbart ved gang til en påtale i rapporten. Se foto 9+10.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En opretning og udskiftning af gulve vil give niveauspring mellem de enkelte rum og vil andrage en skønnet udgift på kr. 490.000.
Ad 5. Forbedringer:	Jf. gældende levetidstabel vurderes det at der er en forbedringsværdi på 40 %.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	-