

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12109

Besigtigelsesdato:	24.09.2012
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sokkel - pkt. 1.2 2. Facade/gavle - pkt. 3.1
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten giver ikke en retvisende beskrivelse og vurdering af skader ved sokkel og facader på ejendommen i 2007.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS - Ingen HT, bisidder – Ingen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet
Øvrige forhold:	KL oplyste, på skønsmandens opfordring om forholdet ved kloakbrønd tæt på øst facaden, at der var udført en "strømpeforing" af afløbsledning fra brønden og ind under bygningen. BS's bisidder – bemærkninger i mails af 11.09.2012. Den geotekniske rapport fra 2012 (bilag 5) angiver bl.a. at funderingsdybden i krybekælderfundament mod øst er 40 cm og ikke normalt 90 cm under terræn. Dette forhold kan ved temperatur-varianter gennem året give bevægelser i fundamentet/sokkel og videre.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sokkel - pkt. 1.2	Ejendommen er opført i 1914 og er med pudset facader og sokkel. Der er kælder i den vestlige ½ del og krybekælder mod øst. Ejendommen er under renovering idet KL har foretaget indvendige ombygninger og udvendig udskiftning af tagbelægning mv. med tilhørende eftergåelser af gesimser og gavlpudsens. Endvidere påbegyndt diverse ændringer og udbedringer i og ved vestfacaden. Se foto 2. Sokkel på østfacaden og syd gavlen ses med fine vertikale revner i sokkelpudsens. Se foto 4+7+8. Øst soklen er med nogen skævhed, vertikal forskydning, som bule ud fra ca. midten - se foto 6+9. På vestfacaden ses også revner i soklen, der nu er eftergået - se foto 2+12. I krybekælder ses sokkel og indervæg opmuret i teglsten – se foto 11. Sælger har i tilstandsrapport 2007 under pkt. 0.3 oplyst, at der forelå teknisk rapport fra 1987 og i pkt. 1.3, at sætningsskader er udbedret på gavle og østvendt facade.
Ad 1. Konklusion:	Revner i sokkel er i rapporten anført under pkt. 1.2 og ved note, er årsagen mv. beskrevet korrekt, da forholdet skal bedømmes visuelt og med evt. modtagne supplerende oplysninger mv.. BS skal forholde sig til alle modtagne informationer, således også sælgers oplysning om en tidligere teknisk rapporten fra 1987 og sælgers beskrevne udbedringer etc..
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Karakterangivelsen K2 i pkt. 1.2 er ikke korrekt. Med notens tekst om de mulige funderingsforhold/blød bund, skal karakteren angives med K3 eller UN. Der er igen angivelse på at den teknisk rapport fra 1987 forelå under "Andre bygningsoplysninger" på side 6.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Undersøgelser af funderingsforhold udgør skønsmæssigt kr. 12.000 Understøbning mv. af sokkel/fundament på øst og syd+nord til frostfri dybde udført i sektioner skønnes til udgift på kr. 70.000
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Facade/gavle - pkt. 3.1	Ejendommens østfacade og sydgavl er med revner i den pudsede facade – se foto 3+4+5+7+8 Endvidere også i vestfacaden, hvor der, sammen med sydgavl, nu ses udført pudsreparationer – se foto 2+12. Østfacaden følger soklens bue og er ude af lod - se foto 6+9.
Ad 2. Konklusion:	BS har under pkt. 3.1 anført at der ses pudsreparationer og at øst facaden buler og har med note givet henvisning til sælgeroplysninger. Revner ved/over vinduer er anført med note, der henviser til revner i mure! Pudsrevner i øst facaden har stort set alle et forløb til sokkelrevner og den vandrette revne i kantskiftet mod sokkel er tegn på en horisontal forskydning af facademuren - se foto 8. Dette bekræftedes indvendig, hvor der ved tværvæg imellem spise- og opholdsstuen mod øst nu ses fuge-slip nederste i væghjørne til facaden og en forskydning i forhold til den tilrettede gulv-konstruktion. Det blev konstateret at tværvæg er udført i pladekonstruktion og ikke af teglsten sammenmuret med facaden som oprindeligt, hvorfor facaden nu antagelig mangler afstivning. Fuge ved østfacaden/indervæg anses ikke at have været til stede/synlig i 2007 jf. ejers orientering om forholdet. Pudsrevner i sydgavl ved vinduer, foto 3, kan have baggrund i østfacadens defekter og fundering og revne ved gesims efter ændret tagkonstruktion - se foto 5+10.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Karakter K1 under pkt. 3.1 vurderes at være en korrekt angivelse i 2007. BS har under "Yder- og indervægge" pkt. 3.1 henvist til sælgers oplysninger og her er der intet under punktet. Tilsvarende om "Der er smårevner over vinduer....", hvor der også her mangler note med BS's egen oplysning/ tilstandsvurdering.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En eftergåelse af sydgavl og facaden mod øst incl. vægafstivning skønnes til en udgift på kr. 80.000.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-