

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15127

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag:	xx
Datering, navn og underskrift:	xx xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende dampspærre over køkken.
-----------------------------	--------------------------------------

	2. Gulvvarmeanlæggets virkning i køkkengulv. 3. Afskalninger på sokkel samt revner i sokkel og sokkelpuds. 4. Afskalninger på facader og revner i facader. 5. Utæthed ved murkrone/ mangelfuld zinkafdækning.
Klagers påstand:	Iflg. klager har tilstandsrapporten formentlig været OK ved gennemgangen, da bygningerne var nymalet, men efterfølgende har skaderne udviklet sig uacceptabelt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at tilstandsrapporten var retvisende, og er enig i, at bygningerne var nymalede ved gennemgangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, 6°C.
Øvrige forhold:	Ved gennemgangen aftaltes, at pkt. 1 og 2 udgår, da de er uden for Huseftersynsordningens besigtigelses- / ansvarsområde.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 3. Afskalninger på sokkel samt revner i sokkel og sokkelpuds:	Mod nord er der skrårevne i soklen samt skrårevne i soklen under det nordvendte vindue ved østgavlen. Mod syd er der skrårevne og løs sokkelpuds, men ved terrassen er soklen nu skjult af terrasseopbygning. Ifølge klager har han selv foranlediget sokkeludbedring her, inden terrassen blev bygget. Mod vest er der lodret revne i soklen ved carporten. Revnerne i soklen mod nord og øst har videre forløb op i facaden. Endvidere falder terrænet meget ved østgavlen, hvorfor korrekt fundering her kræver ekstrarfundering i form af dybere sokkel og/eller sandpudeopbygning. Ved vestgavlen er der terrænfald ned mod bygningen. Flere steder havde puds/maling dækket revnedannelserne i soklen.
Ad 3. Konklusion:	De nævnte revner er sætningsrevner, og det er ikke muligt ud fra det forelagte at konstatere, om sætningerne er ældre og i ro. Dette vil kræve en geoteknisk undersøgelse. I henhold til sælgeroplysninger i tilstandsrapport af 04-04-2003 har der været skævheder i gulvene i husets østlige del i stuen og pejsestuen, hvorfor der måske har været sætningsproblemer her, og derfor bør der foretages en geoteknisk undersøgelse af funderingen, inden evt. udbedring foretages.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.1 med karakteren K1 anført: "Terræn mod vest ved carporten har fald ind mod soklen". Dette må betegnes som en korrekt registrering. Under pkt. 4.2 er der med karakteren K1 anført: "Der er afskallet overfladebehandling på sokkel i carporten" og følgende: "Der er løst afskallet sokkelpuds på sokkel under vinduesparti mod syd ved opholdsstuen". Hvorvidt sokkelrevnerne har været tydelige, og hvorvidt det videre forløb op i facaderne har været tydeligt, er vanskelig at konkludere, da ejendommen var nymalet iflg. parterne, men der er dog anført nogle facaderevner under pkt. 2.1 både mod nord, øst og syd. Såfremt forholdet var visuelt konstaterbart burde sokkelrevnerne med forløb være anført med karakteren UN, p.g.a. det kraftige terrænfald mod øst og sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten fra 2003.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomfanget og dermed omkostningerne kan først fastlægges efter en geoteknisk undersøgelse, da der kan være behov for ekstrarfundering.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Afskalninger på	Mod nord er der skrårevne over og under vindue, yderligere

facader og revner i facader:	en skrårevne, revne i murvinge ved carport samt mindre pudsafskalninger. Mod øst er der pudsafskalninger, revne over vinduesparti, områder med alger og en vandret revne. Mod syd er der revner /alger ved østgavlen, flere afskalninger forneden ved pejsestue, revner ved overliggere over værelsesvinduer og revner i murvinge ved carport/ redskabsrum. Mod vest er der alger forneden på mur ved carport. Indvendigt er der skrårevne over vindue mod øst. Der er sket mindre fugeudbedringer mod nord, øst og syd.
Ad 4. Konklusion:	Revnerne kommer dels fra soklen, og dels er der nogle revner omkring betonoverliggere, som formentlig skyldes mangelfuld fugning/fugevedhæftning omkring overliggerne. Endelig er der gennem tiden sket en del facadeændringer mod nord, idet bl.a. yderdør er blevet tilmuret, og her er murværk/fuger ikke alle steder blevet tilstrækkelig omhyggeligt udført. Revnerne i murvingen ved carporten kan skyldes rust i de 2 indbyggede stålsøjler i hulmuren. Afskalningerne kan skyldes forkert/diffusionstæt maling, mangelfuld afrensning, eller utilstrækkelig udtørring af vandskuringsmørtlen inden maling. Medvirkende til opfugtning af gavlene er også, at zink-afdækningerne ved taget ikke leder fugten tilstrækkeligt væk fra facademurværket.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der anført under pkt. 2.1 med karakteren K1: "Der er en del mindre revner i murværk på facaderne, f.eks. over og under vindue mod nord i bad ved soveværelse, lodret revne på nordfacade, ved hjørnevinduer mod sydøst og over værelsesvindue mod syd. Note: I forbindelse med ombygningen er der ændret på dør- og vindueshuller". Under samme punkt er der med karakteren K1 anført: "Der er mindre afskalninger på puds ved vindue mod syd i opholdsstuen, i hjørne under vindue i stue mod sydøst og ved siden af vinduesparti i køkken/alrum". Beskrivelse og karaktersætning må skønnes at have været OK i marts 2013, med den skønnede skadesudvikling, der har været siden til den nu forefundne tilstand.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af de skadede steder, udbedring af revner evt. med kulfiberforstærkning, vandskuring og maling de skadede steder samt udskiftning af stålsøjler ved carporten skønnes at koste kr. 150.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Utæthed ved	Der sås alger på begge gavle, og zinkafdækningen på

murkrone/ mangelfuld zinkafdækning:	murkronerne så ikke ud til være ændret ved vandskuring, hvorfor den yderste kant er bindig med den påførte puds. Ved det nordvestlige hjørne var zinken revnet forneden.
Ad 5. Konklusion:	Der bør udføres korrekt afslutning af vandskuringen og ny zinkafdækning, som slutter et par cm uden for facadepuds, og med et buk udad forneden.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men det revnede hjørne burde være det med karakteren K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen af hjørnet skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms, mens den samlede udbedring skønnes at koste kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Da der er tale om en 32 år gammel konstruktion er der med en levetid på 50 år tale om en forbedringsværdi på 64 % eller kr. 16.000,- inkl. moms.
Ad 5. Eventuelt:	Intet.