

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4191

Klagepunkt nr. 1: *(Østgavl ude af lod)*

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et højtliggende 1½-plans hus opført i 18xx med muret sokkel på syldsten. Der er delvis kælder (foto nr. 0)

Taghældningen er på ca. 45 grader, hvorpå der er oplagt tagplader af bølgeeternit.

Ejendommen er gennem årene løbende renoveret og på baggrund af konstaterbar datering af termoruder, skønnes den seneste større renovering at være foretaget i årene 19xx – 19xx.

Ved udvendig besigtigelse af østgavl konstateredes kraftige revnedannelser.

Enkelte steder havde klager frihugget revner (se foto nr. 1). Revnebredde målt til 1 – 2,5 cm.

Ligeledes konstateredes generelt områder med skruk facadepuds.

Endvidere sås gavlfacade at være ca. 2 cm ude af lod pr. meter, tillige med en vertikal ”udbulning” på ca. 10 cm målt horisontalt på gavlens bredde (se foto nr. 2 & 3).

Der konstateredes herudover begyndende udbulning ifm. rustdannelse omkring indmurede armeringsjern over vindue i stueetage i østgavl (se foto nr. 4 & 5).

Øvrige facader fremstår med revnedannelser i mindre betydende omfang.

Indvendig kunne ikke konstateres tilsvarende synlige skader på bagmur, idet den tidligere nævnte løbende renovering har omfattet opsætning af indvendige forsatsvægge. På 1.sal konstateredes kraftig sætning af trægulv på bjælkelag mod nordfacade og østgavl, og denne sætning målt til ca. 1–1,5 cm på et 60 cm vaterpas faldende ud mod østgavl- og nordfacade.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at sætningen/revnedannelserne er sket løbende siden husets opførelse. Det skal dog bemærkes, at den nyere tids renoveringer/ombygninger, herunder udgravning for og etablering af flisebelagt terrasse foran østgavl, indikerer en medvirkende årsag til yderlig bygningsbevægelse ved østgavl.

Det er skønsmandens opfattelse, at der er risiko for bygningsdelssvigt.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. nærmere burde have beskrevet de ovenfor nævnte forhold inklusiv note med præcisering af konsekvenser/risiko for svigt.

Karakteren burde minimum have været K3, idet der ved bygningsdelens svigt vil ske skader på andre bygningsdele.

Tegn på rustdannelse i armeringsjern = udbulning over stuevindue i østgavl er ikke nævnt i TR.

***Økonomisk overslag
incl. moms:***

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende, herunder undersøgelse af jordbundsforhold:

1. Nedbrydning og genopførelse af gavlfacade incl. afledte arbejder herved.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:.....kr. 75.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 60.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4191

Klagepunkt nr. 2:

(Fugtproblemer i sokkel og mur mod syd)

Der kunne konstateres følgende:

Ved besigtigelsen var der opgravet langs sydfacade i dybde af ca. 40 cm og i ca. 80 cm's dybde ved tagedløb. Det konstateredes at ledning i jord er udført som tørledning i produkt af nedløbsrør. Klager oplyste at tagedløb var forbundet med det førømtalte nedløbsrør i jord (se foto nr. 6).

Langs sydfacade konstateredes kraftig fugtpåvirkning af fundament/facade og som det fremgår af foto nr. 7 & 8 ligger husets sydfacade delvist "under" omliggende terræn, idet der er mod sydvest er opført skråning. Overfaldevand herfra vil øge fugtpåvirkning af sokkel.

Klager oplyste, at man ret hurtigt efter indflytning indvendig måtte udskifte trægulv mv. langs sydfacaden pga. fremskreden rådangreb, ligesom nederste dele af bagmur mod syd måtte renoveres/ompudses.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse at de konstaterede forhold er almindeligt forekommende ved denne hustype/beliggenhed. Skønsmanden kan i forlængelse af oplysningen fra klager ikke udtale sig om eventuel problematik omkring rådforhold ved udskiftede trægulve langs sydfacade (ikke nævnt i TR).

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR beskrevet risiko for følgeskader på bagvedliggende gulvkonstruktion, men dog ikke beskrevet noget grundlag herfor / årsag hertil.

I TR burde B.B. have beskrevet, hvorfor der var risiko for følgeskader.

Karakteren K2 er ikke korrekt, idet denne ikke kan gives samtidig med at der anføres risiko for følgeskader;- burde have været K3 når risiko for svigt angives.

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 2 omfatter følgende:

1. Udførelse af omfangsdræn ved sydfacade samt sætning af ny tagbrønd og udskiftning af rørledning i jord til autoriseret kloakrør.

2. Afrensning af sokkel og udførelse af fugtmembran/tætning af sokkel.

Skønsmæssigt anslået udgift incl. moms:.....kr. 25.000,00

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 15.000,00