

	Skønsmandens erklæring J. nr. 4206
Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i facademur og sokkel. 2. Skævheder og sætninger i gulvkonstruktionen. 3. Vandindtrængen via de skjulte tagrender.
Klagers påstand:	Ad 1: Mener ikke, at karakteren K1 er dækkende for skaderne, som omfatter revner, der går helt fra top af mur og ned gennem sokkel og har forårsaget revner i flere mursten. Frygter, at der er tale om risiko for følgeskader. Ad 2: Det er ganske vist angivet i tilstandsrapporten, at gulvet har sat sig i den vestlige del af bygningen. Refererer til, at der som en note i tilstandsrapporten er anført: "Ejer oplyser ved gennemgangen, at da de købte huset, meddelte forsikringsselskabet, at gulvet har sat sig færdigt". Mener ikke, at BB burde basere sin vurdering på en sådan andenhåndsoplysning. KK's bisidder mener, der er risiko for, at sætningerne i gulvene har undermineret skillevæggene med deraf følgende manglende stabilitet i bygningen. KK ønsker som minimum dækket den selvrisiko, som er forbundet med erstatningsudbetalingen fra ejerskifteforsikringsselskabet. Ad 3: Medgiver, at rådnet træ er angivet i rapporten med karakteren K2. Mener, der er tale om en fejlkonstruktion, som medfører vandindtrængen i bygningen ved kraftige regnskyl.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Mener, at karakteren K1 er dækkende for de konstaterede skader. Ad 3: Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2, hvilket angiver en alvorlig skade. Henviser til, at han i rapporten har opfordret

	sælger til at demontere det yderste bræt i udhængets underbeklædning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr med byger.
Øvrige forhold:	KK har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringsselskabet, som har anerkendt skader vedr. klagepunkt 2, gulve, som dækningsberettiget. Der er indgået et forlig mellem forsikringsselskabet og KK, som medfører en erstatningsbetaling fra forsikringsselskabet, stor kr. 344.000. Forliget gælder alene klagepunkt 2. Jvf. policen udgør selvrisikoen kr. 5.000 pr. skadeårsag. Den samlede selvrisiko i forsikringstiden kan ikke overstige kr. 20.000.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4206
1. Revner i facademur og sokkel	Der kunne konstateres følgende: Der er en del revnedannelser i facademuren (foto 2-6), hvoraf nogle forløber videre ned i soklen. Ud af disse er der især to mere markante revnedannelser, som forløber fra soklen, hvor de markerer sig som tynde revner (foto 5), og til toppen af murværket, hvor revnerne har deres maximale bredde på 1½-2 mm (foto 6). Udover de lodrette revnedannelser er der steder ved vindues- og dørfalser, hvor nogle sten er revnet fra.
Ad. 1. Konklusion:	Der er udarbejdet en geoteknisk rapport, som fastslår, at soklen er ført til bæredygtig bund i frostfri dybde. Dog er soklen ved havemuren mod nordøst ikke ført til frostfri dybde men har sin underkant 75-80 cm under terræn. På baggrund af den geotekniske rapportes konklusioner må det antages, at sætningerne i bygningens fundamenter er tilendebragt. Udbedring kan derfor ske ved at udfræse og genfuge de revnede fuger samt ved udskiftning af revnede sten.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Under pos. 1.2, sokkel, er med karakteren K1 bl.a. anført: "Mindre revne i vestgavl og i nordgavl mod øst. Sokkel defekt under hoveddør." Der er en note, som knytter sig til teksten vedr. soklen under hoveddøren, og som lyder: "Under hoveddør er beton (puds) antagelig ødelagt i forbindelse med isætning af dør." I tilstandsrapporten er under pos. 3.1 med karakteren K1 anført: "Enkelte revner i nordfacader og vestgavl samt tendens til revne i læmur mod syd." Enkelte defekte/løse sten efter fastgøring af bl.a. en markise." Der er følgende note til

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4206
	punktet: "Det er skalmuren, der er revnet - revner har tidligere været repareret." Sætninger i soklen har tydeligvis medført skader på andre bygningsdele, nemlig murværket, og burde derfor være karakteriseret K3 eller UN. De tilsvarende sætningsrevner i facademuren burde være karakteriseret K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Prisen for udbedring af revnerne i murværket skønnes at andrage kr. 10.000
2. Skævheder og sætninger i gulvkonstruktionen	Der kunne konstateres følgende: I den vestlige del af huset er der kraftige skævheder i gulvene. Jf. den nivellering, som er udført i forbindelse med den geotekniske undersøgelse, er der afvigelser på op til ca. 50 mm i gulvkoterne. Sætningerne i gulvet har medført, at også skillevæggene har sat sig. Over flere af dørene ses således markante skævheder på op til ca. 15 mm. Tidligere ejer har åbenbart ladet overkanten af dørbladet afskære for at tilpasse dørbladet til det skæve dørhul (foto 7-9). Jvf. den geotekniske rapport vil gulvet sætte sig yderligere nogle cm over de næste 50 år, hvis der ikke finder afhjælpning sted. Under besigtigelsen blev det oplyst, at der var væg-til-væg tæpper i gangen og i værelserne i den mest berørte del af bygningen.
Ad 2. Konklusion	Udbedring af skaderne kræver, at skillevægge nedtages, og at gulvkonstruktionerne brydes op. Herefter opbygges en ny gulvkonstruktion på bæredygtigt underlag, nye skillevægge opsættes, og ny gulvbelægning etableres. Der henvises til det forlig, som er indgået mellem klager og ejerskifteforsikringsselskabet, hvorefter klager selv forestår udbedringen efter

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4206
	metoder, som han selv vælger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Under pos. 2.1, gulvkonstruktion, er med karakteren K2 anført: "Gulv har sat sig i den østlige del af bygningen." Der er følgende note hertil: "Ejer oplyser ved gennemgangen, at da de købte huset, meddelte forsikringsselskabet, at gulvet har sat sig færdigt. Er sandsynligt sket i forbindelse med oversvømmelse før bygning af diget." Uanset sælgers oplysning, som er refereret under noten, burde de forhold, som kunne konstateres ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, have medført karakteren UN. Jf. ovenfor er det da også erkendt af forsikringsselskabet, at skaden er dækningsberettiget.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Der er som nævnt indgået et forlig, som indebærer en betaling fra ejerskifteforsikringsselskabet, stor kr. 344.000. Efter skønsmandens vurdering vil udgiften til udbedring andrage et beløb i mindst denne størrelsesorden.
3. Vandindtrængen via de skjulte tagrender	Der kunne konstateres følgende: Tagrender er indbyggede bag henholdsvis vandrette underbeklædningsbrædder og skråtstillet sternbeklædning af træfinérplader (foto 10-12). Der er ikke monteret inddækning mellem sternbrædder og tagrender, som kan forhindre, at blade og andre fremmedlegemer trænger ned i mellemrummet mellem tagrende og sternbræt og lejrer sig ovenpå de vandrette underbeklædningsbrædder. Her sker efterhånden en formuldning, som holder på

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4206
	fugten, og som medfører nedbrydning i træværket. Der kan da også konstateres meget kraftige nedbrydninger i såvel sternbeklædning som underbeklædningsbrædder (foto 12). Indvendig i bygningen er der spor efter vandindtrængen flere steder langs den nordvendte facade. Det vurderes at skyldes, at vandet ved heftige regnskyl, som den seneste periode har været præget af, kan løbe på oversiden af den vandrette underbeklædning og ind i bygningen via ydervægskonstruktionen.
Ad 3. Konklusion	Eftersom en stor del af træværket i udhænget er rådanget, bør hele den yderste del af konstruktionen fjernes og fornys. Det anbefales i den forbindelse at ombygge konstruktionen, således at der bliver tale om udvendige, tilgængelige tagrender. Alternativt bør udføres autoriseret inddækning mellem sternoverkanter og tagrender.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er under pos. 8.5, udvendigt træværk ved tag, med karakteren K2 anført: "Udhængsbeklædning ved nedløb - specielt i n.ø.-hjørne fugtangebet. Der er ikke spærre for blade mellem rende og vindskede. Underbeklædning under tagrende - rådanget." Følgende noter er knyttet til punktet: " Der er d.d.. målt 15% RF - alm. fugtindhold udvendigt. Yderste bræt i udhæng kan fjernes." Og: "Sternbræt ikke afdækket mod tagrende." Såvel karaktergivning som den ledsagende tekst skønnes at være dækkende for skaderne. BB havde næppe mulighed for at konstatere vandindtrængen i bygningen via tagrenderne på tidspunktet for hans besigtigelse. Indbygning af tagrender, som det her er udført,

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4206
	var relativ almindelig byggeteknik på tidspunktet for bygningens opførelse. Under sælgers oplysninger er ikke oplyst om, at der tidligere har fundet vandindtrængen sted.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udbedring af skaderne ved udskiftning af nedbrudt træværk samt ved montering af inddækning mellem sternoverkanter og tagrender vurderes at andrage kr. 25.000.
Ad 3. Forbedringer	Kr. 15.000