

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Manglende bemærkninger vedrørende fundamenter
2. Manglende bemærkninger vedrørende ydervægge
3. Manglende bemærkninger vedrørende tagkonstruktion

Klagers påstand:

Klager fastholder klagepunkt 1 og 2 mens klagepunkt 3 frafaldes, idet ejerskifteforsikringen har tilbudt at deltage i udbedringsomkostningerne med kr. 267.808,75 incl. moms.
Klagers økonomiske krav er kr. 800 – 900.000,-.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Med karakteren K2 på sokler og facader er der givet en klar meddelelse til dem, skal bruge rapporten om, at bygningskonstruktionen trænger til ikke uvæsentlige reparationer.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, ca. 8 °C

Øvrige forhold:

På skønsmødet blev tagetagen besigtiget og det kunne konstateres, at den indvendige beklædning var fjernet. Denne ændring af konstruktionen i forhold til hvordan tagetagen fremstod ved huseftersynet udelukker en reel mulighed for en bedømmelse af eventuelt begåede fejl og forsømmelser i.f.m. tagetagen.

Tilstandsrapporten er udarbejdet xxxxxx 2001.

Ejendommen er oplyst handlet i xxxxxx 2001 med overtagelse den xx.xx. 2001.

På skønsmødet oplyste klager, at revnerne i sokkel og ydermure har udviklet sig siden købet.

Ejendommen er opført i 19xx og ombygget i 19xx ifølge tilstandsrapport.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1.

Manglende bemærkninger vedrørende fundamenter.

Der kunne konstateres følgende:

Facadepuds er på dele af bygningen ført til terræn. Den nederste del af muren er sortmalt for angivelse af kunstig sokkeloverkant. Det drejer sig om et mindre område i den nordlige del af østfacaden, bygningsfremspringet ved hovedindgangen og omkring den markante murede del af bygningen under altanen/terrassen. Soklen omkring den øvrige bygning er ligeledes pudset og har et fremspring på ca. 3 cm i forhold til gavl- og facademurene.

Ved sporadisk opgravning kunne det konstateres, at der mangler fundament i ejendommens syd-østlige hjørne (hvor der er en markant revne i muren) og, at fundamentet i østfacaden lidt nord for hovedindgangen har en dybde på ca. 15 cm og i nordgavlen en dybde på 40 – 50 cm. Stort set overalt på soklen er der revneforekomst, løstsiddende og afskallet sokkelpuds.

Ad 1. Konklusion:

Pudslaget har gennem en årrække sluppet vedhæftning bl.a. i forbindelse med sætninger, hvilket må antages at have medført vandindtrængen i de opståede revner, med løst og afslået puds til følge. Endvidere er der opstået revner i forbindelse med tilbygninger.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er der under punkt 1.2 givet karakteren K2 med følgende bemærkning: Sokkel er med puds, der er skruk/løs/afskallet/med revner samt med vandrette revner i overgang facadepuds/sokkelpuds.

Da det er oplyst, at revnerne i konstruktionerne har udviklet sig siden købet og den mellemliggende tid taget i betragtning kan det ikke for nærværende vurderes, hvordan skaderne så ud for ca. 3,5 år siden, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, men som bygningsdelen fremstod på skøns mødet med varierende pudsskader og –revnedannelser, menes karakteren K2 for pudsskader og de mindre revner samt karakteren K3/UN for den kraftigere revneforekomst at være korrekt.

Årsagen til de markante skader på sokkel og ydervægge er fundamentet eller manglen på samme.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

For at kunne fastsætte udbedringsudgifterne er der behov for yderligere undersøgelser af funderingsomfanget m.v. (Geotekniske undersøgelser).

Ad 1. Forbedringer:

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 1. Eventuelt:**Skønsmandens erklæring***Klagepunkter:***Ad 2.**

Manglende bemærkninger vedrørende ydervægge.

Der kunne konstateres følgende:

Ydervægge skønnes opført dels som en stolpekonstruktion, hvorpå der udvendigt er opsat 5 cm betonplader, dels som en stolpekonstruktion beklædt med brædder og endelig som teglstensmur. Alle ydervægge er pudsede og malede.

Udvendigt fremstår ydervæggene med mange større og mindre revnedannelser både horisontalt og vertikalt samt med løstsiddende og afskallet puds. Ydervæggen i det syd-østlige hjørne er ude af lod (der hvor der kan konstateres en markant større revne og hvor det er påvist ved opgravning, at der ikke er noget fundament). Endvidere ses revne fra sokkel til tag i overgangen mellem to forskelligt opførte bygninger i sydgavl og i vestfacade.

Ad 1. Konklusion:

En del af revnerne følger betonpladesamlingerne, hvilket ikke er usædvanligt, ligesom der ofte i ældre huse forekommer bevægelses- og temperaturelaterede revner. Desuden ses, at en del revnedannelser tidligere har været repareret som eksempelvis den større revne i syd-øst hjørnet, der muligvis har været forsøgt armeret med glasfilt el.lign.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er der under punkt 3.1 Facader/gavle givet karakteren K2 med følgende bemærkning:

Facader er med større revner og puds, der er skruk (hult) løst.

Der er et markant større hul/revne i det SV'lige hjørne på det oprindelige hus. Større (naturlig) gennemgående revne ses mod syd, hvor fyrrummet er bygget til det eksisterende hus. Mod vest går revne fra fundamentet op i facaden. Der er iflg. tidligere rapport revnede overliggere over vinduer i karnap.

Under uddybende kommentarer til spørgsmålet: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges ? er der svaret: Beplantning hindrer fuldstændig besigtigelse af sokler og facader. Fyrrums vestgavl står i skel og er ikke kontrolleret.

Da revnerne ifølge det oplyste har udviklet sig siden købet kan det ikke udelukkes, at den i tilstandsrapporten anvendte karakter kan have været dækkende for de skader, der blev konstateret ved huseftersynet.

Som ydervæggene fremstod på skønsmødet med varierende pudsskader og – revnedannelser, menes karakteren K2 for de mindre, men alvorlige pudsskader og karakteren K3/UN for de markant større sætningsrevner samt skæve ydervægge at være korrekt.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

For at kunne skønne et udbedringsbeløb er det nødvendigt at få klarlagt omfanget af fundringer m.v.

Ad 2. Forbedringer:**Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:****Ad 2. Eventuelt:**