

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9134

Oversigt over klagepunkter:

1. Fundamenter
2. Krybekælder
3. Vægge i badeværelse

Klagers påstand:

1. Fundamenter:

Der er revner i fundamenter. Revnerne går op i murværk i ydervægge, hvor de er forsøgt repareret med dårligt resultat. Der er tale om ældre revner.

2. Krybekælder:

Indklager konstaterede i forbindelse med udførelse af nyt gulv i stue – halvdelen af stueetagen – at der var krybekælder i denne del af huset.

Indklager konstaterede ligeledes, at der var angreb af svamp i gulvkonstruktionen.

Indklager forventede på forhånd, at der var et trægulv på underlag af polystyren (Flamingo) i stuen.

Indklager gør ikke krav gældende i denne forbindelse, idet skaden ikke kunne konstateres ved besigtigelse.

I den øvrige del af stueetagen er der gulvfliser på sandsynligvis betonundergulv.

3. Vægfliser i badeværelse

Indklager oplyser, at der ikke var vægfliser i badeværelset, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Indklager anser dette som en fordel og gør ikke krav gældende i denne forbindelse.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Fundamenter

Den bygningssagkyndige oplyste, at han tidligere havde tilbudt en kulance-erstatning, men dette tilbud er ikke accepteret af indklager, hvorfor tilbudet ikke længere er gældende.

2. Krybekælder

Ingen bemærkninger.

3. Vægfliser i badeværelse

Ingen bemærkninger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Der var overskyet og frostvejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Der er revner i sokkel. Se fotos nr. 1 – 12. Ved hjørne mod sydvest er der en revne ved murstik over vindue. Se foto nr. 12. Herudover har der været revner i facader og gavle. Disse revner er tidligere repareret, men ifølge oplysning ikke i indklagers ejertid. Jeg skønner, at revnerne i soklen er gamle. Det er sandsynligt, at de er opstået i 1930-erne få år efter husets opførelse. Revnerne i facaderne har muligvis været repareret i flere omgange i tidens løb. Ud fra en teknisk, logisk vurdering vil jeg give revnerne karakteren K1. Anvendes karakteren K2 må dette ud fra en logisk vurdering betyde, at fundamenterne mistede deres funktion, da revnerne opstod for muligvis 70 år siden – men de står der endnu. Anvendes karakteren K3 må dette ud fra en logisk vurdering betyde, at en anden bygningsdel – ydervæggene - mistede deres funktion, da revnerne opstod for muligvis 70 år siden – men de står der ligeledes endnu.
Ad 1. Konklusion:	Der er revner i fundamenter. I tilstandsrapporten er det beskrevet, at der er revner i fundamenter, og disse er givet karakteren K1.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke på dette punkt er begået fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt revnerne skal udbedres bør der forinden udføres geotekniske undersøgelser.

Geotekniske undersøgelser er ikke nødvendige for at beskrive revnerne og revnernes karakter, men de er nødvendige hvis der skal udføres en afhjælpning, således at de ikke genopstår i fremtiden, hvis dette ønskes.

Først når der foreligger en geoteknisk undersøgelse kan en overslagspris beregnes.

Ad 1. Forbedringer:

Forbedringsandel kan først vurderes, når der foreligger en geoteknisk undersøgelse og en overslagspris.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

På nuværende tidspunkt er der betonundergulv i stue svarende til halvdelen af stueetagen. Se foto nr. 13.

I den øvrige del af stueetagen er der gulvfliser sandsynligvis på betonundergulv. Dette er ifølge oplysning udført af en tidligere ejer.

I fundamenter er der ventilationsriste, som ikke er aktive på nuværende tidspunkt.

Dialogen handler om, hvorvidt der har været krybekælder i fortiden, og hvornår ventilationsriste eventuelt har været tillukket.

På grundlag af besigtigelse i januar 2010 kan jeg ikke dokumentere, hvornår der har været krybekælder og i hvilken udstrækning ventilationsriste har været lukket eller ikke lukket i fortiden.

Indklager gør ikke krav gældende over for indklagede i denne forbindelse, og jeg har ikke yderligere bemærkninger i denne forbindelse.

Ad 2. Konklusion: Ingen bemærkninger.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:**Ad 2. Forbedringer:**

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 3.	Foto nr. 14 viser udsnit af vægge i badeværelse. Dialogen handler om, hvorvidt der har været vægfliser og skader på vægfliser i fortiden. På grundlag af besigtigelse i januar 2010 kan jeg ikke dokumentere i hvilken udstrækning, der har været vægfliser og skader i vægfliser i fortiden. Indklager gør ikke krav gældende over for indklagede i denne forbindelse, og jeg har ikke yderligere bemærkninger i denne forbindelse.
--------------	--

Ad 3. Konklusion: Ingen bemærkninger.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ad 3. Forbedringer:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.