

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 18/02616

Besigtigelsesdato:	Mandag den 17. november 2018 kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert bedømmelse af revner i husets fundament og murværk.
Klagers påstand:	Klager mener, at konklusionen i tilstandsrapporten, om at de registrerede synlige revner - i fundamenter, udvendigt murværk og indvendige vægge - er uden betydning for bygningens stabilitet, er forkert i henhold til almindelige faglige normer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er korrekt behandlet i tilstandsrapporten, på baggrund af det der var synligt under gennemgangen. Den sagkyndige gør opmærksom på, at der ikke har været udvikling i de synlige revner i perioden mellem 30.10.2014 og 31.07.2017 – tidspunkter for de seneste 2 tilstandsrapporter, der begge er udfærdiget af den bygningssagkyndige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Efter udfærdigelse af tilstandsrapporten har klager ladet foretage en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene på grunden. Den deraf følgende rapport har ikke været forelagt skønsmanden og indgår derfor ikke i skønsmandens behandling af sagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Forkert bedømmelse af revner i husets fundament og murværk.	Der kunne registreres revner og uregelmæssigheder i huset i følgende omfang: Udvendig: • Sydfacade: Lodrette revner i murværk og fundament under vindue længst mod vest. Foto nr. 3 og 4. Ingen uregelmæssigheder i flugten af fuger og sten. Foto nr. 7. Gælder også i vestgavl. • Vestgavl: Revne i liggefuge ca. midt for gavl. Spor efter fugereparation af liggefuge samme sted. Foto nr. 5. • Nordfacade: Mindre revne ved kældervindue samt spor efter repareret lodret revne fra vindue til overkant mur. Foto nr. 6. Indvendig, kælder: • Mindre revner ved vinduesoverligger i sydfacade. Foto nr. 8. • Revnede vægfliser i baderum mod nordvest. Foto nr. 9. • Sunken gulvplade i kælderrum mod sydvest. Foto nr. 10.
Ad 1. Konklusion:	Flere af de ovenfor omtalte forhold tyder på, at der har været mindre bevægelser af huset og at dette skyldes mindre sætninger af den underliggende jord. Skader efter disse bevægelser er beskrevet i tilstandsrapporten under punkterne A2, Ydervægge og A4, Fundamenter. Under ydervægge er det i en note oplyst: <i>"Yderligere skadesudvikling må påregnes".</i> Under fundamenter er det oplyst: <i>"... Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter reparation kan dog forekomme".</i> Huset er opført i 1974 og har således en alder på 43 år ved udfærdigelsen af tilstandsrapport nr. H17 01591 0329.

	På baggrund af bevægelsernes samlede størrelse og husets alder, er det rimeligt at konkludere, at der ikke kan forventes større restsætninger i huset. Det er oplyst, at der senere er udarbejdet en geoteknisk rapport, som skønsmanden ikke er præsenteret for. Det vides derfor heller ikke, om sætningen kan konstateres at være tilendebragt eller der forventes en restsætning ud over den allerede konstaterede. Det skønnes, at tilstandsrapporten beskriver forholdene korrekt med den på daværende tidspunkt kendte viden om jordbundsforholdene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket forsømmelse ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke behandlet, da en eventuel udbedring ikke kan bedømmes uden kendskab til de geotekniske forhold.
Ad 1. Forbedringer:	En eventuel stabilisering af fundamenterne vil være en 100% forbedring, da huset ikke er født med en sådan sikring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.