

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/04469

Besigtigelsesdato:	20.09.2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Huset har omfattende revnedannelser, hvilket geoteknikere (GEO) har konstateret at være sætningsskader som følge af utilstrækkelig fundering/dårlige bundforhold.
Klagers påstand:	Skaderne er ikke tilstrækkeligt afdækket, og tilstandsrapporten beskriver kun en mindre andel af revnerne, som alle er karakteriseret K1 – K2, hvor skaderne burde karakteriseret K3 eller UN. Ønsker omkostninger til udbedringer dækket, hvilket er ca. 1.200.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skaderne er korrekt beskrevet i tilstandsrapport, og KL var på baggrund af de nævnte skader i rapporten, gjort opmærksom på at der er revner og sætningsskader på huset, og at der må forventes en fortsat udvikling i revnerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 ⁰ , svag vind, overskyet.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I forbindelse med skønsforretningen kunne der ikke umiddelbart konstateres skævheder på gulve, som indikerede nævneværdig sætning af huset, foto 5 og 6. På facader kunne konstateres en del revnedannelser, og reparationer heraf, især mod øst og vest, foto 7 – 10. På altan mod vest kunne konstateres kraftige revnedannelser ved indmurede værn, foto 11 – 12. På gavltrekant mod vest kunne konstateres flere revnedannelser, foto 13 og 14. Over vinduet indvendigt på samme gavl, kunne konstateres kraftige sætningsrevner, foto 15, ligesom tidligere reparerede revner udvendig, kunne konstateres at være i bevægelse foto 16. I tagrum kunne, på indvendig side af gavltrekant mod vest, konstateres vandret revnedannelse, foto 17 - 18. På skillevæg mellem stuer kunne konstateres diagonal revnedannelse, foto 19. I trapperum kunne der på væg mod nord konstateres vandret revnedannelse, foto 20. I kælder kunne konstateres flere revnedannelser, bl.a. ved syd/vest hjørne, foto 21, samt ved langsgående skillevæg ved gavl mod øst, foto 22.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes i overvejende grad uændret siden BS besigtigelse, dog kan det ikke udelukkes at revnedannelser i kælder, - og skillevægge kan være forværret som følge af rystelser/vibrationer i forbindelse med udgravninger i kælder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Overordnet set vurderes omfanget af revnedannelser og reparationer, at være mere omfattende end revnedannelser i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvilket burde fremgå af tilstandsrapportens <i>"generelle kommentarer til bygningernes tilstand"</i> Herudover vurderes flere forhold i tilstandsrapporten at være fejlkarakteriseret, herunder: Pkt. 2.1, stk. 1. Revnedannelse i hjørnesøjle ved stuevindue. Forholdet er karakteriseret K2, hvilket ikke er korrekt da der ved svigt i hjørnesøjle, udover skade på murværk og tagkonstruktion, ligeledes vil ske skade på vinduerne, hvorfor forholdet burde karakteriseres K3.

	Pkt. 2.1, stk. 2. Revnedannelser i murværk mod øst og vest, hvilket er karakteriseret K1. I tilhørende note fremgår det at revnedannelser skyldes sætning i fundamentet, hvorefter der henvises til pkt. 4.2, hvoraf det fremgår at der er revner i sokkel mod øst og vest, og at revnerne har videre forløb op i facaden, - dette forhold er karakteriseret K2. Da BS vurderer at revnedannelser, nævnt i pkt. 2.1, stk 2, er opstået som følge af sætning i fundament, burde dette forhold karakteriseres K2, og revnedannelser nævnt i pkt. 4.2, karakteriseres K3.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nødvendige ingeniørberegninger 25.000,- Indvendig pælefundering 500.000,- Reparationer af facader og skillevægge 300.000,- Malerarbejder 60.000,- Byggeplads, bortskaffelse af affald m.v. 25.000,- I alt 910.000,- <i>Da kældergulve allerede er ophuggede og fjernede i forbindelse med KL's renovering, er udgifter til retablering af kældergulve ikke medregnet i ovenstående.</i>	
Ad 1. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 55%	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:		