

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10119

Besigtigelsesdato:	25. marts 2011 kl. 09.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag :	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader på etageadskillelse og loft over kælder. 2. Vandførende rør under gårdsplads ikke i frostfri dybde. 3. Revnede muroverligger over kældervinduer. 4. Sætningsskader i tilbygningen fra 1988. 5. Skalmur ved nordøstlig hjørne er ikke funderet. 6. Elinstallationer er ikke korrekt udført.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i indklagedes tilstandsrapport, men omtalt i ny tilstandsrapport fra 15-06-2010.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB er ikke blevet forelagt klagepunkterne, ud over pkt. 4, og har dermed heller ikke beset dem og afvist dem. BB henviser i øvrigt til brev af 10-12-2010 til Ankenævnet for Huseftersyn og afviser, at tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, +5°C
Øvrige forhold:	Klageformularens bilag 1, pkt. 5 har undertegnede afvist at kommentere, da punktet ikke omhandler konkrete skadesforhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skader på etageadskillelse og loft over kælder:	Loftet over det midterste kælderrum var udskiftet, og den tidligere loftbeklædning i depotrummet i kælderen var nedtaget. I rummet ovenover i stueetagen er der badeværelse, og her kunne der konstateres synlig beton mellem rist og skål i gulvafløb i brusenichen. I et område bag klosettet var der demonteret flere vægfliser, men det blev oplyst at dette var foretaget efter aftale med ejerskifteforsikringen.
Ad 1. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres opfugtning i etageadskillelsen ved gennemgangen, men da brusenichen iflg. KK heller ikke benyttes i øjeblikket, kan der være risiko for udsivning ved gulvafløbet. Hvorvidt etageadskillelsen har været underdimensioneret kan ikke vurderes ud fra de nuværende forhold og evt. fugtskader kan heller ikke vurderes, da den tidligere loftbeklædning er fjernet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De eventuelle tidligere skader ved etageadskillelsen kan ikke afklares, hvorfor det ikke kan afgøres, om der evt. er fejl i tilstandsrapporten her. Det vides ikke, hvornår badeværelset er renoveret med den monterede skyllebruser ved toilettet, hvorfor installationen uden ekstra gulvafløb ikke nødvendigvis er ulovlig. Derimod burde det fejlagtige gulvafløb i brusenichen være nævnt som kritisk skade i tilstandsrapporten, men det er slet ikke omtalt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af gulvafløbet i brusenichen kan ske ved forsegling af betonkanten med epoxy eller lignende. Skønnet udgift kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vandførende rør under gårdsplads ikke i frostfri dybde:	Vandrørene går gennem ydervæggen ca. 30 cm under vinduesunderkant i kælderen, men er derefter under terræn og kan ikke ses uden for kælderen.
Ad 2. Konklusion:	Føringen fra indersiden af kældervæggen og over til udhuset kan være udført på forskellig måde, da rørene evt. kan være ført lodret ned på udvendig side og da de kan være ført i en isoleret kanal. Forholdet må derfor betragtes som en skjult konstruktion.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har ikke kommenteret forholdet i rapporten, men han har heller ingen pligt til at foretage destruktive undersøgelser, og rør under terrænoverfladen betragtes som en skjult konstruktion. Det er således ikke en fejl at undlade at kommentere forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 3. Revnede muroverligger over kældervinduer:	Der er revner i vinduesoverligger over 2 kældervinduer mod vest og 1 mod syd, og ved sidstnævnte var der også forsøgt tætnet med silikone.
Ad 3. Konklusion:	Da bygningen er fra 1947 er det en typisk skade, som kommer enten på grund af tærede ståldragere eller tærede armeringsjern. Overliggerne er tjenlige til udskiftning, men har dog ikke forårsaget skader på andre bygningsdele.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men såfremt den var synlig for 4 år siden burde den være omtalt som en alvorlig skade. Da skaden udvikler sig med tiden, kan det ikke afgøres, om den var synlig for 4 år siden, men såfremt det er tidligere ejer, der har tætnet med silikone, har skaden på denne overligger været det.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 3 vinduesoverligger skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Da huset er fra 1947, skønnes forbedringsværdien at være 75 % eller kr. 9.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Sætningsskader i tilbygningen fra 1988:	I soklen blev der kun fundet en lodret revne mod nord, og den er uden videre forløb op i overliggende murværk. Soklen mod syd har flere svindrevner, men ingen sætningsrevner. Indvendigt er der op til 10 mm afstand, mellem gulvbelægning og fodliste mod vest, og der er vandret revne i trinnet i den opbyggede trappe mellem tilbygningen og den oprindelige bygning samt enkelte ikke fuldklæbede klinker og revne i hjørne mellem gulv og væg ved brændeovnen. Endelig er der revne / løs puds mellem murværk og let bagmur ved sammenbygningen. I henhold til den tidligere udarbejdede skønserklæring af 29. april 2010 fra Ejnar Kerstens har gulvet i tilbygningen sætninger på mellem 10 og 23 mm.
Ad 4. Konklusion:	Da de indvendige revner i væggen skyldes overgang mellem forskellige byggematerialer, som eksempelvis udvider sig forskelligt ved fugtændringer, er der ingen tegn på sætningsskader i sokler og mure. Gulvet og stødtrinnet har som nævnt en mindre sætningsskade og af den tidligere skønserklæring fremgår det, at skaden kan udvikle sig yderligere med ca. 5 mm over de næste 10-15 år, men der tages dog forbehold, idet der ikke er udarbejdet geotekniske undersøgelser.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er sokkelrevnen mod nord og sætningen af gulvet ikke nævnt, hvorimod det revnede stødtrin er nævnt med karakteren K1, revnen ved brændeovnen med K1 og den indvendige revne ved sammenbygningen med K1. Revnen i soklen mod nord må betragtes som mindre alvorlig, K1. Det er sandsynligt, at gulvsætningen har været til stede ved gennemgangen i marts 2007, men en bygningssagkyndig skal ikke udføre nivellement, og skaden er ikke større end, at den ved en visuel gennemgang ikke vil blive konstateret / mærket. Kombinationen af det revnede stødtrin, den revnede fuge bag brændeovnen og afstanden på 10 mm mellem gulv og fodliste mod vest burde dog give den bygningssagkyndige anledning til at give gulvkonstruktionen karakteren UN.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne kan ikke fastlægges, da der ikke foreligger en geoteknisk undersøgelse, idet skaden, hvis gulvet ikke sætter sig yderligere, er korrekt beskrevet, mens yderligere sætninger kan medføre større udbedringsudgifter end anført i den tidligere skønserklæring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Skalmur ved nord-østlig hjørne er ikke funderet:	Den udvendige betonstøbning på terræn har ikke støbeskel ved facaden, men der er ingen skader på facader eller beton, hvorfor kun en destruktiv undersøgelse vil kunne give svar på påstanden. I kælderen kunne det konstateres, at der er en kælderydervæg i dette område, hvorfor bagmuren i hvert fald er korrekt understøttet.
Ad 5. Konklusion:	Der er ingen skader eller indikationer på, at der er risiko for skader.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter:	Ingen.
Ad 6. Elinstallationer er ikke korrekt udført:	Iflg. klager er loftdåser flere steder ikke ført ned ved nedsænket loft, men dette kunne ikke konstateres, da der var dæksler på ikke udnyttede loftudtag. Endvidere mente klager, at loftspots flere steder var ulovligt indbygget, men dette kan heller ikke vides, medmindre man har fabrikantens indbygningsvejledning. Endelig var der et løst kabel i læmuren i haven.
Ad 6. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres synlige tegn på skader ved loftudtag og loftspots. Det løse kabel i læmuren var konstaterbart.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke anført nogen skader under elinstallationer, men den løse kabelende burde være anført som en kritisk skade.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af det løse kabel skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.