

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11105

Besigtigelsesdato:	2011-12-19 – mandag.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klage over sætningsrevne i facade mod øst i den nordlige del af facaden, fra hushjørnet til og med det første vindue.
Klagers påstand:	Sætningsrevnen skulle være bedre beskrevet, og der ønskes erstatning for den geotekniske undersøgelse og udbedring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er beskrevet i rapporten og afviser derfor kravet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, fugtigt, ca. 5 gr. C og stille.
Øvrige forhold:	Der var enighed om at den Tilstandsrapport der klages over, er xx, og ikke som angivet fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Angivelse af forholdet, der er enighed om, at det er det nord-østlige hjørne af ejendommen, der henvises til. K.K. oplyste at de havde xx til at bistå sig ved huskøbet, med en gennemgang af ejendommen inden købet. K.K. vil fremsende aftalen om mødet med xx til parterne. K.K. har i den fremsendte mail af 2011-12-21 med dokumenterne oplyst følgende omkring mødet med xx, der citeres her ”<i>Fra hukommelsen: Konsulenten fra xx kunne ikke på det foreliggende grundlag vurdere omfanget af sætningsrevnen og anbefalede at den blev undersøgt nærmere. Han mente dog ikke vi behøvede at være urolige for hvad der kunne ske, da han samtidig bemærkede, at hvis der var fejl eller mangler i tilstandsrapporten, så kunne vi efterfølgende vende tilbage og få erstatning fx via forsikringen</i>”. K.K. ville ligeledes fremsende tilbud fra Uretek samt geosyd’s rapport. Begge rapporter er modtaget. K.K. oplyste endvidere at en af de tidligere ejere af ejendommen, havde været vognmand, der efter sigende skulle have haft bilværksted i kælderen, med en smøregrav placeret i gulvet, angiveligt med indkørsel i gavlen under carporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Klage over sætningsrevne i facade mod øst i den nordlige del af facaden, fra hushjørnet til det første vindue.	1) Ved besigtigelsen indvendigt i stuen, ved NØ-hjørnet af huset, kunne der ses en revne i rutexen bag gardinet og videre op over dette til det nedhængte loft. I den øverste del over gardinet blev der givet tilladelse til at vi løftede rutex'en og herefter var det tydeligt at se at revnen under rutexen var forsøgt udfyldt med et tyndt lag spartelmasse, hvorefter rutex var opsat hen over revnen. Revnen blev på dette sted målt til ca. 4 mm med en standard BYG-ERFA plast revnemåler for bygninger. Ved en nærmere undersøgelse kunne man bag radiatoren, ved den venstre bæring, se 2 revner der ikke har været malet eller har haft rutex over, den ene af en størrelse målt til ca. 8 mm bredde, denne bredde kunne umiddelbart kun måles et sted. Se billeder 1 til 6. 2) På første sal blev påvist revner i værelset på gavlen mod nord. Ved en kort undersøgelse kunne det konstateres at der var påsat celotex plader på hele væggen. Det ene sted var revnen forsøgt udbedret ved at spartle oven på den malede rutex. Billede 7 til 9. 3) I kælderen blev forevist enkelte revner i det påsatte væv midt over kældervinduet i øst-væggen og ind i overdelen af vinduesfalsen. Revnerne kunne ikke genfindes på facaden over vinduet. 4) Over kældervinduet og op til taget kunne ses en del revner i murværket, revner der har været udbedret tidligere og nogle af disse har igen arbejdet således at de er genopstået. Se billeder fra 10 til 12. 5) Over vinduet ses at skiftet af kopper har sat sig – stikket af kopper synes at have sat sig, således at fugen vurderes at være trykket af vægten fra murværket, fra den første sten i begge sider. Se billeder fra 10 til 12.
Ad 1. Konklusion:	Ad 1 – Skønsmanden vurderer at revnen langs vinduet ikke har været synlig grundet ny maling/overmaling mv. ved udarbejdelsen af rapporten. Revnen bag radiatoren vurderes at have været synlig men er ikke observeret og registreret. Ad 2 – De på 1. sal foreviste revner i værelset mod nord, vurderes at være opstået i celutex pladernes bevægelser på facaden, det kan dog ikke fastslås om der

	bag disse plader er revnedannelser i muren. Det vurderes at disse revner ikke har været synlige ved gennemgangen. Som det ses af billederne så har der været spartlet hen over nogle af revnerne og dette skulle efter hvad K.K. oplyste ikke være ændret siden de overtog huset. Der blev efter ønske ikke foretaget en destruktiv undersøgelse ved skønsforretningen. Ad 3 – De foreviste revner i kælderen, ved kælder-vinduet, er fremkommet efter at rummet er tapetseret med væv og malet, dette udført af K.K. K.K. oplyste endvidere, at der var udbedret en reven for ca. 2 år siden til venstre for vinduet, inden der blev malet, den er ikke komme igen. Da det ikke er muligt at se om revnerne har været der ved gennemgangen af huset, er det umiddelbart ikke muligt at vurdere det registrerede. Udvendigt kan der umiddelbart ikke ses revner i fundamentet. Ad 4 – Murværket fra vinduets overkant til underkant af taget - ved tagedløbet - ses at have været udbedret tidligere grundet en større sætningsrevne. Denne har tidligere været udbedret, men synes at være revnet igen. Ad 5 – Udvendigt på den østlige facade over vinduet, kan der ses en del revner i fugerne i murværket. Det vurderes at revnerne er opstået som følge af at skiftet med kopper lige over vinduet er faldet ned og hviler på vinduets fuge. Når dette skifte falder ned vil der opstå revner i det overliggende murværk. Det ses at fugen over vinduet er mere trykket sammen på midten end ude i begge sider, første kop i begge sider vurderes at ligge fast, men herefter er der sket en nedsynkning. Denne nedsykning, man kan se, vurderes at være medvirkende til at revnerne i fugerne over vinduet er opstået. Samlet konklusion. Generelt synes revneforløbet indvendigt i stuen sammenlignet med den udvendige facade, ikke umiddelbart at have samme forløb. Revnerne i fugerne over vinduet vurderes umiddelbart ikke at have været udbedret, medens revnerne fra vinduet mod hjørnet af huset har været udbedret. Det vurderes bl.a. ud fra B.B.'s oplysninger ved synsforretningen, samt med henvisning til tilstandsrapportens allonge, at forholdet har været angivet. Det må dog også antages at revnedannelserne over vinduet kan være blevet større siden tilstandsrapporten er udarbejdet og til denne skønsforretning. Skønsmanden skal i den anledning også henviser til Tilstandsrapporten "Sælgers oplysninger", her er der i pos 1.3 nævnt at hushjørnet mod NØ er udbedret for en sætningsskade, og endelig henvises til K.K.'s gen-
--	--

	givelse af den tekniske rådgivers udtalelse, inden købet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med baggrund i ovenstående vurderer skønsmanden at der ikke er begået fejl af B.B.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ingen.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.