

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13132

Besigtigelsesdato:	14. januar 2014 kl. 13:00.
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. Boligen har sat sig og er blevet skæv.
Klagers påstand:	Klager oplyste, at skævhederne kan konstateres især ved det hældende gulv i stuen og ved afvigelserne i køkkenet, hvor overskabene er sat op i vater. Forholdene fremgår ikke af tilstandsrapporten. Skævhederne blev konstateret ved overtagelsen den 15.08.2013.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede henviste til brev af 22. november 2013, til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede bygningssagkyndige og afviste, at tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende. Endvidere gjorde indklagede opmærksom på, at klager iflg. brev af 07.10.2013 fra sælgers advokat xx har gennemgået huset i mindst 2 timer sammen med egen murermester inden købet, og således måtte have konstateret væsentlige fejl, herunder eventuelle skadelige sætninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tåget, + 2 °C.
Øvrige forhold:	Parterne fik udleveret bygningstegning ved gennemgangen med facader, planer og snit, ca. 1:150.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Boligen har sat sig og er blevet skæv:	Udvendigt kunne der konstateres 2 revner i sokkel/kældervæg mod syd, 1 revne mod nord og 1 revne mod øst ved kælderdoor. I facademurværket kunne der konstateres skrårevne mellem kældervindue og stuevindue mod syd samt skrårevne mod øst ved det sydlige hjørne omkring gesimsen. Det nordøstlige hjørne hælder ca. 14 mm pr. m udad både mod øst og mod nord, mens det sydvestlige er i lod. Indvendigt kunne der konstateres lodret revne i kældervæg mod syd. I stueetagen var der hældende gulv mod øst på mellem 5 og 14 mm pr. m og mellem 5 og 9 mm pr. m. mod nord. I alt er der en sætning på ca. 100 mm af bygningens nordøstlige hjørne. I køkkenet var overskabene placeret vandret, og her var der en lodret differens mellem henholdsvis bordplade og skabe samt loftunderside og skabe på 15 mm over en længde på 2300 mm. Endvidere drejede flere døre selv i hældningsretningen, når de ikke var lukkede. På 1. sal var der påbegyndt ombygning, idet skunkvægge, 1 skillevæg og loftbeklædningen var fjernet. Her var gulvhældningen mellem 5 og 14 mm pr. m mod øst og ca. 3 mm pr. m mod nord.
Ad 1. Konklusion:	Boligen har en forholdsvis jævn sætning mod nordøst på i alt 100 mm, hvilket med en diagonallængde på 12 m svarer til 8 mm pr. m. Sætningen skønnes at være af ældre dato. Hvorvidt der er risiko for yderligere sætningerne kan kun vurderes, såfremt der foretages geotekniske undersøgelser. Det skønnes ikke, at bygningens brug generes væsentligt af sætningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er sokkelrevnerne og facaderevnerne anført, men ikke hældningen på det nordøstlige hjørne. De hældende gulve og skævhederne ved køkkenelementerne og dørene er ikke anført i rapporten. Skaderne på sokkel og facader giver ikke umiddelbart anledning til nærmere undersøgelser af, om bygningen har sætningsskævheder. Besigtigelse af gulve er i en vis grad afhængig af møbleringen, hvorfor undertegnede ikke kan vurdere, om hældningen visuelt burde være konstateret. Endvidere bemærkes, at det kun var tagetagens østlige del, der var udnyttet, og her skønnes faldet at være mindre end normale udførelsestolerancer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Da køkkeninventar ikke indgår i tilstandsrapporten, bliver forhold, som den nu konstaterede afvigelse, kun lejlighedsvis registreret. Lofternes hældning i øvrigt var ikke visuelt konstaterbar.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der bør udføres geoteknisk undersøgelse, inden udbedring igangsættes for at få afklaret, om der er risiko for yderligere sætninger. Udbedring af de skæve gulve i stueplan kan ske ved opretning af gulvet, herunder ændring af dørhuller ved optagning af eksisterende vinylbelægning på træ og udlægge nyt tilsvarende vandret gulv. Badeværelsesgulvet i stueetagen skønnes at være acceptabelt. Samtlige udgifter til opretning inkl. moms skønnes at blive kr. 110.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Da gulvene er ældre end 40 år skønnes belægningen at være en 100 % forbedring, mens opretningen er 0 % forbedring. Den samlede forbedring er således kr. 33.000,- inkl. moms eller 30 %.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.