

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelse d.	24. februar 2015.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	1.

Allerød d. 27. februar 2015	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætning i husets østside.
Klagers påstand:	Erstatning for reparation af skaderne ca. Kr 30.000,-. Erstatning for værdinedsættelse af ejendommen

	Kr 200.000,- – 300.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bevægelserne er tydeligvis i ro. Der er ingen aktive revnedannelser. De synlige spring i vægfliserne er uden konstruktiv betydning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet + 5°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Sætningsskade.	Ejendommen i et plan er opført 1975. Gulvkonstruktionen er terrændæk. Ydervæggene er hulumre med tegl som formur og letbeton som bagmur og skillevægge. Taget er saddeltag med gitterspær og bølgeeternit. Soklerne er støbte. Der er enkelte mindre revner, men de har ikke karakter af sætningsrevner. Det er oplyst i tilstandsrapporten, at der før 1993 er foretaget fornyelse af gulvet i badeværelset. Det drejer sig antagelig om en rørskade. Der er ved eftersynet observeret følgende forhold: Bryggers. Hvor skillevæg og ydervæg støder sammen er der en synlig forskydning ved vægfliserne. (Foto 2). Der er synlig afstand på ca. 8 mm mellem gulvklinker og sokkelflise. (Foto 3,4). Ved kedelgruben er der en synlig lodret forskydning. (Foto 5). Badeværelse. Hvor skillevægge støder mod ydervægge er der synlige lodrette forskydninger i vægfliserne. (Foto 6,7). Toilet. I toilettet er der synlig lodret forskydning ved vægfliserne. (Foto 8). Ved vinduet i toilettet er der revnedannelse i flisefuger samt revne i vægfliserne op mod vinduet. (Foto 9). Vindfang. Ved vindfanget er der synlig revnedannelse i klinkegulvet over indersiden af yderfundamentet. (Foto 10).

	Spisestue. I spisestuen er parketgulvet sunket og eftergivende ved hushjørnet. Der er synlig afstand mellem parketgulvet og fodlisten. (Foto 11).
Ad 1. Konklusion:	De observerede forskydninger har ikke karakter af at være aktive. Det skønnes, at forskydningerne skyldes sætninger i terrændækket mod øst, som har fundet sted inden for få år efter husets opførelse. Revnedannelserne er efterfølgende blevet repareret, men forskydningerne i vægfliserne er ikke udbedret. Der foreligger ikke en geoteknisk undersøgelse. Denne vil kunne afklare, hvad årsagen til sætningen har været samt i hvilket omfang, der fortsat kan forventes sætninger i terrændækket.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at de synlige forskydninger i flisevæggene, samt de synlige afstande mellem gulv- og sokkelfliser/fodpaneler ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Da bevægelserne ikke har aktiv karakter burde de være medtaget med karakter K1. Anvendelse af karakteren UN (undersøges nærmere) er mindre relevant, da der ikke er tegn på aktiv sætning.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	1) Ifølge bilag 2 dækker ejerskifteforsikringen skaderne på fugerne i bryggers, de 2 badeværelser og entréen, skønnet til kr. 10.000,-. Selvriskoen nedskrives med dette beløb. Ejerskifteforsikringen dækker ikke opretning/reparation af forskydninger i vægfliser og opretning af parketgulvet i spisestuen. 2) Opretning af gulvet i spisestuen skønnes til kr. 19.000,-. 3) Forskydningerne i vægfliserne er en kosmetisk mangel. En ændring af denne mangel vil kræve, at alle vægfliser i bryggers, badeværelse og toilet nedrives og nye vægfliser opsættes. Det drejer sig om ca. 43 m² til en skønnet omkostning kr. 115.000,-

Ad1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med de under pkt 1) og 2) nævnte udbedringer. Forbedringen under pkt. 3) skønnes til 90% svarende til kr. 103.500,-.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.