

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

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) :	

den:	
6. marts 2015	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Murene i ejendommens gildestue er væsentligt ude af lod, hvilket giver risiko for sammenstyrtning. 2. Der er væsentlige sætningsskader i den nordlige mur i gildestuen. 3. Der er væsentlige byggefejl i vindueskonstruktionen i gildestuen. 4. Der er flamingo under gulve i huset – herunder i køkkenet – konstruktionen er ulovlig og giver risiko for personskade grundet risiko for brand. Forholdet har været synligt grundet manglende fodpaneler.
Klagers påstand:	Klager oplyser, at det har været planen et indrette gildestuen til et salgslokale for en dyrehandel, det var på den baggrund klager rettede henvendelse til en murermester, som derefter gjorde opmærksom på bygningens tilstand. Grundet, at forholdet vedrørende de skæve vægge i gildestuen ikke er registreret i rapporten, kræves udgifterne til genopretning af væggene dækket med kr. 146.032,50 inkl. moms, jf. tilbud fra murermester. Udgifterne til fjernelse af flamingoisolering og genetablering af gulv i køkkenet kræves ligeledes dækket, da forholdet ikke er registreret i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Er bekendt med sætningsskaderne, og anerkender de er der. Men der er ikke grundlag for erstatning, da bygningen er undtaget fra rapporten jf. de generelle kommentarer på side 11 i tilstandsrapporten. Erkender at forbeholdet burde være skrevet under Bemærkninger punkt 4.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, overskyet og 2 grader.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Murene i ejendommens gildestue er væsentligt ude af lod, hvilket giver risiko for sammenstyrtning. Se bilag 1 Foto 1 - 5	Gildestuen er i tilstandsrapporten en del af den bygningsmasse der omfatter litra A. For at gøre det mere overskueligt henviser skønsmanden til vedlagte planskitse (bilag 1), hvor litreringen er foretaget efter retningslinjerne i Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige. Det er bygning C der er gildestuen. Bygningen er opført med hulmure i betonblokke og sadeltagskonstruktion. Gulvet er udført som terrændækkonstruktion i beton, hvor det skønnes at slidlaget er af nyere dato. Det kan konstateres, at begge facadevægge henholdsvis mod vest og øst, er ude af lod. Mest midt på facadelængden hvor afvigelsen fra lod er ca. 6 - 8 cm. I hjørnerne er der betydelige revner, som typisk er mest åbne for oven. På langs midt i rummet ses en revne i gulvet. Klager forklarer, at der ved huseftersynet har været tapet på væggene som efter overtagelsen nu er fjernet, og der var væg til væg tæppe på gulvet som ligeledes er fjernet efter overtagelsen.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at afgøre om revnerne i vægge og gulv kunne ses ved huseftersynet på grund af tapet og tæppebelægning. Men det er skønsmandens vurdering, at det var tydeligt og visuelt registrerbart, at de to vægge var ude af lod. Og at der kan være risiko for kollaps, da der ingen tværafstivning findes på de ca. 8,5 lange facadevægge. Det var ikke muligt at komme på loftet, på grund af manglende adgangslem, for at kontrollere eventuelle vindafstivninger. Det er skønsmandens vurdering, at der er sket en sætning i bygningen som principielt er forløbet som vist på snittet forneden i bilag 1. Forholdet burde være registreret i rapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På side 11 i tilstandsrapporten har BS beskrevet følgende vedrørende bygningen: <i>Der er uafsluttede byggearbejder i nordlig del af bygningen hvorfor denne bygning ikke er medtaget i denne rapport.</i>

	Det er en fejl når BS undtager bygningen på dette sted i rapporten. Jf. håndbogen og bemærkningerne på side 6/7 i rapporten, er det ikke muligt, at undtage en bygning i bygningen. Vurderer BS, at en bygning er i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige en tilstandsrapport, skal denne litreres særskilt og anføres under Bemærkninger punkt 4. Det er skønsmandens vurdering, at den aktuelle bygning, litra C på bilag 1, ikke er i så ringe stand, at den opfylder betingelserne for undtagelse fra en besigtigelse. BS begrundet alene, at der er uafsluttede byggearbejder, hvilket er utilstrækkeligt for en undtagelse jf. håndbogen 5.02.2.4 side 38. De primære skader ved bygningen, er de skæve facader, manglende vinduer mod øst og skader ved flere vinduesoverligger og mangelfuld finish omkring vinduerne. Samt en enkelt utæt tagplade. Disse skader kan registreres, og på baggrund heraf ville brugerne af rapporten realistisk kunne vurdere bygningens dagsværdi. Forholdet burde være registreret og givet karakteren K3. Og med en note om risiko for kollaps ved eventuel ekstraordinær vindpåvirkning.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt et tilbud fra en murermester på i alt kr. 146.032,50. Skønsmanden finder tilbudet rimeligt. Ud over ovennævnte vurderes det, at der bør foretages en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene under randfundamentterne. Udgifter hertil skønnes til kr. 10-20.000. Eventuelle udgifter til ekstrarundering, der måtte basere sig på resultatet af den geotekniske undersøgelse, er ikke beregnet eller medtaget.
Ad1. Forbedringer:	Tilbudet indeholder forbedringer til hulmursisolering og nye vinduer på i alt kr. 35.000,00 De resterende udgifter kr. 111.032,50 betragtes som reparationsarbejder, hvor der ikke skal beregnes forbedringer. Disse udgifter vurderes at ligge væsentligt under bygningens samlede tekniske dagsværdi.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Der er væsentlige sætningsskader i den nordlige mur i gildestuen. Foto 6 og 7	I den nordlige gavlvæg i gildestuen, kan der konstateres sætningsrevner midt på gavlen og i begge sider hvor gavlen støder op til facaderne. Revnerne kan ses på begge sider af muren. Men på siden mod gildestuen har de efter klagers oplysninger, været dækket af tapet. Den modsatte side af gavlen danner væg i bygning D (bilag 1) her ses revnerne foroven over den udførte beklædning af gavlen.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne er gamle og vurderes også at være til stede ved huseftersynet.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	På side 11 i tilstandsrapporten har BS beskrevet følgende vedrørende bygningen: <i>Der er uafsluttede byggearbejder i nordlig del af bygningen hvorfor denne bygning ikke er medtaget i denne rapport.</i> Det er en fejl når BS udtager bygningen på dette sted i rapporten. Jf. håndbogen og bemærkningerne på side 6/7 i rapporten, er det ikke muligt, at undtage en bygning i bygningen. Vurderer BS, at en bygning er i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige en tilstandsrapport, skal denne literes særskilt og anføres under Bemærkninger punkt 4. Det er skønsmandens vurdering, at den aktuelle bygning, litra C på bilag 1, ikke er i så ringe stand, at den opfylder betingelserne for undtagelse fra en besigtigelse. BS begrundet alene, at der er uafsluttede byggearbejder, hvilket er utilstrækkeligt for en undtagelse jf. håndbogen 5.02.2.4 side 38. De primære skader ved bygningen er de skæve facader, manglende vinduer mod øst og skader ved flere vinduesoverligger og mangelfuld finish omkring vinduerne. Samt en enkelt utæt tagplade. Disse skader kan registreres, og på baggrund heraf ville brugerne af rapporten realistisk kunne vurdere bygningens værdi. På denne baggrund og det synede er det skønsmandens

	vurdering, at forholde vedrørende sætningsskader i gavlvæggen burde være registreret i rapporten og givet karakteren K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En reparation af sætningsrevnerne ved udkradsning af revner og hver 5. fuge og ilægge ca. 60 cm lange armeringsjern og fugning vurderes at koste kr. 8.000,00.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt Foto 15 og 16	Det er skønsmandens vurdering, at bygning D ikke burde være undtaget i rapporten. Der er tale om en grundmuret bygning med ensidig taghældning opført i gængse materialer, dog med en del skader, men som det er muligt at registrere.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Der er væsentlige byggefejl i vindueskonstruktionen i gildestuen. Foto 8 - 10	I facaden mod vest er der 3 vinduer og mod øst 2 vindueshuller, men uden vinduer. Ved 4 vinduer består overliggerne af 2 stk galv. vinkeljern 40 x 20 mm. Ved den 5. vinduesåbning er ikke isat vindue, men her er overliggeren en muret bue, med defekter/skader. Især ved det midterste vindue mod vest kan det konstateres, at overliggeren trykker ned på vinduets overkarm, så vinduesrammen ikke kan åbnes.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene ved huseftersynet vurderes at være de samme som i dag. Det kan visuelt konstateres, at vinduernes overliggerer er spinkle og skønnes at have utilstrækkelig bæreevne. Forholdet burde være registreret og kunne registreres som følger: K3, Overliggerer over vinduerne har ikke tilstrækkelig bæreevne. Ved midterste vindue mod vest ses nedbøjning i

	overligger der trykker på vinduets overkarm, så vinduet ikke kan åbnes. Note: Belastningen fra bygningsdele over vinduerne og den spinkle konstruktion vurderes at være årsagen til, at overliggerne bøjer ned.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	På side 11 i tilstandsrapporten har BS beskrevet følgende vedrørende bygningen: <i>Der er uafsluttede byggearbejder i nordlig del af bygningen hvorfor denne bygning ikke er medtaget i denne rapport.</i> Det er en fejl når BS udtager bygningen på dette sted i rapporten. Jf. håndbogen og bemærkningerne på side 6/7 i rapporten, er det ikke muligt, at undtage en bygning i bygningen. Vurderer BS, at en bygning er i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige en tilstandsrapport, skal denne litreres særskilt og anføres under Bemærkninger punkt 4. Det er skønsmandens vurdering, at den aktuelle bygning, litra C på bilag 1, ikke er i så ringe stand, at den opfylder betingelserne for undtagelse fra en besigtigelse. BS begrundet alene, at der er uafsluttede byggearbejder, hvilket er utilstrækkeligt for en undtagelse jf. håndbogen 5.02.2.4 side 38. På denne baggrund og det synede er det skønsmandens vurdering, at forholde vedrørende skaderne ved vinduerne burde være registreret i rapporten.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udgifterne til fjernelse af eksisterende overliggere og montere nye inkl. midlertidig afstivning skønnes at udgøre kr. 15.000,00
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen forbedringer, da der er tale om en reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Hvis skaderne under klagepunkt 1 bliver udbedret, vil nærværende skader være indeholdt deri.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Der er flamingo under gulve i huset – herunder i køkkenet – konstruktionen er ulovlig og giver risiko for personskade grundet risiko for brand. Forholdet har været synligt grundet manglende fodpaneler. Foto 11 - 13	I bygning B (bilag 1), der er indrettet til køkken, er der udført et nyere klinkegulv med gulvvarme. I åbningen mellem bygning A og B kan det konstateres, at klinkerne er udlagt direkte på et lag af 50 mm flamingo. Langs køkkenskabene er der en afstand på ca. 5 cm hvor det kan konstateres, at der er udlagt flamingo under klinkebelægningen. Det kan også konstateres i åbningen mod bygning A (se foto), at gulvvarmeslangerne føres ind i oversiden af flamingolaget direkte under klinkerne. Der er en del revner i mørtelfugerne mellem klinkerne, som skønnes opstået som følge af ringe bæreevne af Flamingo-laget. Klager har efter overtagelsen fjernet et par klinker langs den sydlige facadevæg, her kan det konstateres, at gulvvarmeslanger er udlagt på et betongulv, mellem slangerne er der monteret 20 mm flamingo, hvorpå klinkerne er monteret i et ca. 2-3 mm tyndt klæbe lag. I entreen kan det i døråbningen konstateres, at der er monteret et tyndt lag flamingo under gulvbelægningen i stuen.
Ad 4. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at flamingopladerne kunne ses i åbningen mellem A og B og langs køkkenskabene ved huseftersynet, ligeledes at flamingoen under stuegulvet kunne ses i døråbningen mellem stue og entre. Det vurderes at det er en byggefejl, at montere klinker direkte ovenpå flamingoplader og at varmeslangerne ligge direkte under klinkerne. Det er ligeledes en fejl, at flamingoen ligger ubeskyttet i åbningen ind til A og langs køkkenskabene, hvorved der er risiko for brandfare og udvikling af giftige røggasser. Det er skønsmandens vurdering, at denne fejl kunne ses i åbningen mellem A og B og langs køkkenskabene. Flamingoen under belægningen i stuen er ikke ulovlig, da den er afspærret mod det åbne rum, bortset fra i døråbningen. På baggrund af forklaringerne er det overvejende sandsynligt, at skaden i døråbningen i entreen også kunne registreres ved huseftersynet. BS var ikke selv tilstede ved syns- og skønsforretningen.

Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet i køkkenet burde være registreret i rapporten og karakteriseret med K3. Og med en note der beskriver risikoen ved en brand og den byggetekniske fejlkonstruktion. Forholdet i stue/entre burde være registreret med K1 og en note der beskriver at flamingo for at være indbygget teknisk korrekt skal være afdækket mod det åbne rum.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at en korrekt udførelse af gulvkonstruktionen i køkkenet vil indebære en fjernelse af det eksisterende betongulv, varmeslanger, flamingo og klinker, hvorefter der udstøbes et nyt betongulv med indbyggede varmeslanger og ny klinkebelægning. Udgiften hertil vurderes at udgøre Kr. 70.000,00. Udgiften til afdækning af flamingoen i døråbningen mod entreen vurderes at kunne udføres for Kr. 500,00.
Ad. 4. Forbedringer:	Forholdet i køkkenet vurderes at udgøre en byggefejl, og der er derfor ikke tale om forbedringer. Forholdet i entreen er en bagatel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.