

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	16. april 2015, kl. 14:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner og løse mursten over bryggersdør og over 5 vinduer samt råd i bjælke efter fugtindtrængning 2. Betongulv i pulterrum, gang, soveværelse og stue er støbt direkte på jorden. Gulvet er undermineret og trådt i stykker						
Klagers påstand:	1. Der er ikke oplagt overliggere over bryggersdøren og over 5 vinduer. Murværket revner og stenene er løse. Der trænger vand omkring revnerne i østgavlen og en bagvedliggende bjælke er nedbrudt af råd. Kravet er dækning af omkostningerne til en reparation, der er opgjort til... <table data-bbox="805 1120 1300 1232"> <tr> <td>Reparation af murværk</td> <td>30.800 kr</td> </tr> <tr> <td>Udskiftning af bjælke</td> <td>18.500 kr</td> </tr> <tr> <td>I alt incl. moms</td> <td>49.300 kr</td> </tr> </table> 2. Betongulvet i pulterrum, gang, soveværelse og stue er støbt direkte på jorden. Gulvet viste sig at være undermineret af myrer og blev trådt i stykker. Kravet er dækning af omkostningerne til en reparation, der er opgjort til 30.000 kr, incl. moms men med tillæg af værdien for eget arbejde.	Reparation af murværk	30.800 kr	Udskiftning af bjælke	18.500 kr	I alt incl. moms	49.300 kr
Reparation af murværk	30.800 kr						
Udskiftning af bjælke	18.500 kr						
I alt incl. moms	49.300 kr						
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Revner over bryggersdør og nordvendte vinduer er registreret med en K2-bemærkning i tilstandsrapporten. Defekte og hullede fuger i østgavlen er registreret med en K2-bemærkning i tilstandsrapporten. Registreringerne er dækkende for de for-						

	hold, der kunne konstateres ved huseftersynet. Den rådskadede bjælke på den indvendige side af østgavlen var inddækket med cellulotex og gips og kunne ikke besigtiges. Rapporten er dækkende og klagen afvises. 2. Gulvet var dækket af tæpper og BS har opfattet gulvet som værende et pladegulv på strøer. Der er ikke taget forbehold for gulve, skjult under faste tæpper, da tæppet er opfattet som en del af konstruktionen, jf. Håndbogens retningslinjer. Der er tale om en skjult fejl, der ikke har kunnet konstateres og klagen afvises derfor.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre landejendom i ét plan med udnyttet tagetage. Der henvises til oversigtsfoto 1 og 2. Ejendommen er i BBR registreret opført i 1864, men er ombygget ad flere omgange. Den oprindelige ydermur, antageligt fra 1864, er opbygget som en massiv teglmur på et fundament af syltsten. Ved en efterfølgende renovering er huset blevet skalmuret med en halvstensmur af gule, maskinstrøgne teglsten. Efter materialevalget at dømme antages skalmuren at være opført i 70'erne. Terrændækket antages, ligeledes på baggrund af materialevalget, at være udstøbt ved en samtidig renovering af ejendommen.

	KL oplyser, at man i forbindelse med op-hugning af terrændækket fandt en avis fra 1972 under betondækket. På baggrund af materialevalget og avisens datering vurderes det overvejende sandsynligt at begge konstruktioner er udført omkring 1972/1973.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>1. Revner og løse mursten over bryggersdør og over 5 vinduer samt råd i bjælke efter fugtindtrængning</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Over soveværelsesvinduet i østgavlen, over 4 vinduer i nordfacaden samt over bryggersdøren i vestgavlen ses der flere revner og løse sten. Se foto 3, 4 og 5. Der er tilsyneladende ikke indstøbt en tegloverligger over åbningerne. Murværket er alene sammenstøbt med en stærk cementblanding. KL har i forbindelse med en indvendig renovering fjernet nogle indvendige vindueslysninger, hvorved der opstod yderligere revner over vinduerne. Flere mursten er direkte løse og det er nu tydeligt, at der ikke er oplagt en tegloverligger i åbningerne. KL oplyser, at der trænger vand ind over vinduet i østgavlen. På den indvendige side af østgavlen er der indbygget en rem på toppen af den oprindelige bagmur. Remmen har været inddækket af gips og bløde plader. Efter at remmen er blotlagt viser det sig, at den er nedbrudt af råd, se foto 6. Ved skønsforretningen kan der ikke konstateres fugt i konstruktionen. Fugtindholdet måles til 14-15 %, hvilket er helt normalt for årstiden. Umiddelbart er der ingen årsagssammenhæng mellem revnerne over vinduerne og rådsken i remmen. Der ses råd i hele længden og iflg. KL var der ligeledes råd i en nu fjernet rem langs nordfacaden. Det er derfor ikke sandsynligt, at revner over

	et vindue er fugtkilden. Skaden antages at stamme fra utætheder ved taget, antageligt før dette blev udskiftet.				
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at BS ved huseftersynet har haft mulighed for at konstatere mindre revner over vinduerne og over bryggersdøren. De løse sten, der afslører, at der ikke er oplagt tegloverligger i åbningerne, har med stor sandsynlighed ikke kunnet iagttages ved huseftersynet. Skaderne antages at være opstået i forbindelse med KL's renovering af ejendommen. Rådskaden i remmen langs østgavlen har ikke kunnet konstateres. Remmen har været inddækket af gips og bløde plader.				
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De defekte fuger i østgavlen er i tilstandsrapporten noteret med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i>. Revner over bryggersdør og vinduer mod nord er i tilstandsrapporten noteret med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i>. Begge beskrivelser vurderes at være korrekte og fyldestgørende på baggrund af de forhold, den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere ved huseftersynet. Rådskaden i remmen er skjult og vil ikke kunne registreres uden et destruktivt indgreb, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang. Tilstandsrapporten er derfor ikke misvisende i beskrivelsen af skaden.				
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparationen er tidligere, i sagens bilag 5, anslået til ... <table> <tr> <td>Reparation af murværk</td> <td>30.800 kr</td> </tr> <tr> <td>Udskiftning af bjælke</td> <td>18.500 kr</td> </tr> </table>	Reparation af murværk	30.800 kr	Udskiftning af bjælke	18.500 kr
Reparation af murværk	30.800 kr				
Udskiftning af bjælke	18.500 kr				

	I alt incl. moms 49.300 kr Beløbet vurderes at være rimeligt.
Ad 1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>2. Betongulv i pulterrum, gang, soveværelse og stue er støbt direkte på jorden. Gulvet er undermineret og trådt i stykker</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved overtagelsen af ejendommen var der tæpper på gulvene i den østlige del af boligen, dvs. stue (ca. 27 m²), entré (ca. 4 m²), soveværelse (ca. 10 m²) og pulterrum (ca. 2 m²). I alt ca. 43 m². KL og BS oplyser samstemmende, at gulvet var fjedrende og begge opfattede det som et strøgulv med plader og tæpper. Det fremgår af materialebeskrivelsen i tilstandsrapporten, at sælger har oplyst, at konstruktionen i værelse, soveværelse og køkken er et flydende pladegulv, direkte på trykfast isolering. Da tæpperne blev fjernet viste det sig, at der i stedet var tale om et betondæk, hvorpå der var udlagt forskallingsbrædder i tæt forskalling, en 3 mm hård masoniteplade samt tæpper. Konstruktionen blev demonteret og umiddelbart herefter trådte en håndværker gennem betondækket i pulterrummet. Gulvet var undermineret af myrer og dækket sank ca. 30 cm ned. Betondækket viste sig at være ca. 2 cm tykt og var udstøbt på et ca. 5 cm tykt lag lecanødder, der var opslemmet i en tynd betonblanding og udlagt direkte på muldlaget. Dækket er opbrudt i de 4 rum og der er udstøbt et nyt terrændæk. Resterne af det op-huggede dæk er fremvist, se foto 7 og 8.

Ad 2. Konklusion:	Konstruktionen er fjernet og kan derfor ikke vurderes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	På baggrund af det konstaterede virker det sandsynligt, at dækket ved huseftersynet ville opleves og registreres som et pladegulv med faste tæpper. Der skal, jf. Håndbogen, ikke tages forbehold for utilgængelighed ved sådanne konstruktioner. De nævnte skader er skjulte og vil ikke kunne registreres uden et destruktivt indgreb, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang. Den bygningssagkyndige har således ikke haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningen til opgravning og bortskaffelse af terrændæk, udgravning, isolering og reetablering af terrændæk vurderes til ca. 2.000 kr pr. m² x 43 m². Ialt ca. 86.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Terrændækket aldersfastsættes til ca. 40 år. Restværdien fastsættes jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001 til ca. 70 %. SfB(12), beton, almindelig vedligehold / moderat miljø. Forbedringsværdien er således ca. 30 %, svarende til ca. 26.000 kr.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger