

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15166

| | |
|--|---|
| Besigtigelsesdato: | Ejendommen er besigtiget mandag d. 11. februar 2016 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11:30. |
| Ejendommen: | CCXX |
| Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.) | XX |
| Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.) | XX |
| Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.) | XX |
| Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy) | XX |
| Bilag (herunder relevante tilbud): | Foto som bilag. |
| Datering, navn og underskrift: | Dxx |

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er kraftigt terrænfald fra gårdspladsen ind mod anneksbygning, og gulvhøjden i annekset er ca. 8 cm under det udvendige terræn. Dette medfører fugt i bagmuren, og ved kraftigt regnskyl løber der vand ind ved fodpanelet.
2. Ved overgang gulv/ væg i tilbygning i beboelsen er der en sætningsrevne, hvilket har medført revende gulvklinker og niveauspring i gulvet.

Klagers påstand:

KK finder, at klagepunkter burde have været nævnt i tilstandsrapporten og gør krav på at:

1. Der opsættes drænplade og dræn langs anneksbygningens fundament mod gårdsplads samt udbedring af skader indvendigt.
2. Nyt gulv i tilbygning inkl. isolering og gulvvarme.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

BB har i mail af d. 11. januar kommenteret de to klagepunkter.

1. BB kan ikke huske, hvorvidt der også var bed omkring gavlen, i forbindelse med BB besigtigede huset for næsten 4 år siden. Ligeledes erindrer BB ej heller, hvorvidt der var fald ind mod bygningen.
2. BB oplyser, at der ikke forekom revner i terrændækket i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen for ca. 4 år siden. Ligeledes var der ej heller spor efter fugt.

Bygningen er fra 2003. BB oplyser, at de nævnte skader ikke var tilstede på besigtigelsestidspunktet for 4 år siden.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var overvejende sol med en svag vind fra vest. Temperaturen var ca. 3-4 grader. |
| Øvrige forhold: | <p>BB var indbudt til at deltage i syns- og skønsforretningen, men ønskede ikke at deltage.</p> <p>De to klagepunkter er anmeldt til KK's ejerskifteforsikring. Klagepunkt vedr. fald på gårdsplads mod anneksbygning er afvist af forsikringen.</p> <p>Klagepunkt vedr. sætning af gulv i tilbygning var i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke afklaret om, hvorvidt det var en forsikringsberettiget skade eller ej.</p> |

Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i> | <i>Der kunne konstateres følgende:</i> |
|--|--|
| <p>Ad 1. Klagepunkt: Der er kraftigt terrænfald fra gårdspladsen ind mod annektsbygning.</p> | <p>Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter, blev de enkelte punkter gennemgået på ejendommen.</p> <p>Første klagepunkt omhandler annektsbygningen, som i tilstandsrapport er anført som litra C.</p> <p>Annektsbygningen er opført i 2003 jf. BBR med et bebygget areal på 61 m². Gulvkonstruktionen er udført som et traditionelt isoleret terrændæk, støbt i beton. Ydervæggene er opført med isoleret hulmur og en formur af tegl og en bagmur af pudset gasbeton. Gårdspladsen, som støder op til omhandlende gavl og facade, er udlagt med et lag perlesten. Terrænet har et fald ned mod annektsbygningens facade og gavl på ca. 0,5 meter over 10 meter. Langs anneksets facade ses der en rende i perlestene, hvor perlestenene er skyllet væk, fordi vandet har løbet kraftigt her. Hvor gårdspladsen med perlesten afsluttes ved indgang er der et fliseareal. Ved overgang perlesten/ fliser er der ilagt en aquadræn. KK har i sokkel til gavl udbedret skader i form af, at løst sokkelpuds er fjernet og erstattet med nyt sokkelpuds. I sokkel til facade kan der registreres løstsiddende sokkelpuds ved at banke på sokkelpudsen. Under det ene facadevindue ses der fugtskjolder i soklen. Indvendigt ses der umiddelbart inden synlige skader på gulv, væg og fodpanel. Ved at foretage fugtmåling i fodpanel og bagmur under facadevinduet (samme vindue hvor der forekom fugtskjolder i sokkel) kunne der konstateres opfugtning i murværket.</p> |
| <p>Ad 1. Konklusion:</p> | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det skrånende terræn på gårdspladsen ind mod</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>annektsbygningen også forekom i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p> <p>Dette begrundes med, af KK i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen fremviste salgsopstillingen, hvori der var billeder af gårdspladsen. Der er ikke sket ændringer af gårdspladsen, efter KK har overtaget ejendommen.</p> <p>Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at der har forekommet fugt i bagmuren under facadevindue, da fugtpåvirkningen har stået på i adskillige år.</p> |
| <p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p> | <p>BB burde i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport have skærpet sin opmærksomhed på evt. fugt i det murværket, som støder ud til gårdspladsen med det skrånende terræn.</p> <p>Dette også set i lyset af at der langs annektsbygningens facade kan ses en "løberende", hvor perlestene er skyllet væk pga. at alt vandet fra gårdsplades samles her. Derfor burde BB have foretaget fugtmålinger i bagmuren som følge af, at der var nærliggende risiko for, at murværket kunne være opfugtet.</p> <p>BB burde i tilstandsrapporten under kap. 1.1 (nummeropbygning i 2012) Udvendigt terrænfald med karakter K3 have anført:</p> <p><i>Terræn på gårdsplads har et fald ind mod facade og gavl til annektsbygningen. Note: Fald ind mod bygningen vil øge fugtbelastningen på denne del af bygningen.</i></p> <p>Ligeledes burde BB i tilstandsrapporten under kap. 3.6 (nummeropbygning i 2012) Indvendige vægge med karakter K1 have anført: Ved fugtmåling i bagmur under stuevindue mod syd registreres der fugt. Note: Årsagen til fugten i bagmuren vurderes at skyldes, at regnvand fra gårdspladsen ledes ind mod bygningen.</p> |
| <p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p> | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der bør opsættes drænplade samt lægges en drænledning langs annektsbygningens gavl og</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>facade ud mod gårdspladsen. Ligeledes bør der i terræn ca. 30-50 cm fra facade lægges et aquadræn for at lede overfladevand fra gårdspladsen til kloak. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ovenstående udbedringsforslag skønsmæssigt kan udføres for kr. 18.000,00.</p> |
| Ad 1. Forbedringer: | Der vurderes ingen forbedringsværdi at være ved etablering af dræn og fugtsikring af ydervæggen. |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Da BB ikke var tilstede i forbindelse med afholdelse af syns og skønsforretningen, var det ikke muligt at drøfte evt. forligsmuligheder. |
| Ad 1. Eventuelt: | Ingen bemærkninger. |
| Ad 2. Klagepunkt: Ved overgang gulv/ væg i tilbygning i beboelsen ses sætningsrevne, hvilket har medført revende gulvklinker og niveauspring i gulvet. | <p>Dette klagepunkt omhandler sætningssskade i betongulv i en tilbygning, i tilstandsrapporten anført som litra B. Bygningen er jf. BBR opført i 2008. Gulvkonstruktionen er et isoleret støbt betongulv, hvori der forekommer gulvvarme. Afsluttende gulvbelægning er gulvklinker. Tilbygningens gulvareal er på ca. 22 m².</p> <p>Ved overgang terrændæk (betongulvet) og ud mod fundamentet ses der en revne i gulvet. I det nordvestligste hjørne samt langs nordfacade ses en større forsætning af gulvet, varierende mellem 2-5 mm. Langs de øvrige ydervægge og skillevægge ses der revnedannelse ved overgang gulvclinke til sokkelclinke. Hvor der forekommer døråbning ved sydfacade, ses revnen i gulvet at følge underliggende betonfundament, hvilket har forårsaget en revne i betongulvet foran døråbningen.</p> |
| Ad 2. Konklusion: | Årsagen til revnerne i gulvet i tilbygningen vurderes at skyldes sætning af underliggende gulvopbygning, i væsentlig omfang fordi underliggende grusunderlag ikke er tilstrækkelig komprimeret. |

| | |
|--|--|
| | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at revnerne i gulvet i tilbygningen har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen, da BB i tilstandsrapporten under litra B kap. 6.2 Gulvbelægninger med karakter K1 anfører:</p> <p><i>"Enkelt revne i gulv ved dør mod øst samt revner langs oprindelig facade".</i></p> |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser: | <p>Det vurderes ikke, at BB har begået en fejl i udarbejdet tilstandsrapport.</p> <p>Det skønnes, at revne i gulvet på gennemgangstidspunktet har været mindre og udviklet sig siden.</p> <p>Det er skønsmandens opfattelse, at BB's beskrivelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten d. 09-02-2012 i punkt 6.2 har beskrevet forholdet korrekt, og at sætningsrevnerne i gulvet har tiltaget efter BB's gennemgang af ejendommen.</p> |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>For udbedring af skaderne i gulvet i tilbygningen vurderes det nødvendigt, at hele gulvkonstruktionen fjernes, og underliggende terræn (grus) sikres mod yderligere sætning. Herefter kan ny gulvkonstruktion opbygges inkl. ny gulvvarme.</p> <p>Ovenstående opretning af gulvkonstruktion skønnes at kunne udføres for kr. 65.000,-.</p> |
| Ad 2. Forbedringer: | <p>Der vurderes ingen forbedringsværdi at være ved opretning af gulv i tilbygningen – litra B.</p> |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser: | <p>Da BB ikke var tilstede i forbindelse med afholdelse af syns og skønsforretningen, var ikke muligt at drøfte evt. forligsmuligheder.</p> |
| Ad 2. Eventuelt: | <p>Ingen bemærkninger.</p> |

FOTOS

J.nr. 15166

Gårdplads ved anneksbygning – litra C, hvor gårdspladsen er belagt med perlesten.

Gårdplads, hvor terrænet har et fald ind mod gavlen.

Gårdplads, hvor terræn har et fald ind mod facaden. Der er en "vandrende" i perlestene, hvor regnvand løber frem til aqua-dræn ved flisebelægningen.

Fugt og løst sokkelpuds under facadevindue mod gårdsplads.

Fugtmåling i bagmur i anneks, som viser et relativt fugtindhold på 21,2%.

Klinkebelagt betongulv i tilbygning.

Sætningsrevne i gulv ved udgang mod syd.

Sætningsrevne i gulv ved nordvestligste hjørne.

Sætningsrevne i gulv ved nordvestligste hjørne, hvor der ses en forskydning/ sætning af gulvet i forhold til fundamentet på ca. 5 mm.

Sætningsrevne over overgang gulv/ sokkelklinke.