

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16022

Besigtigelsesdato:	29. april 2016 kl. 11.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Boligen har en større sætningsskade og er fejlfunderet.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at tilstandsrapporten beskriver den alvorlige sætningsskade korrekt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at skaden udvendigt var delvist skjult af planter, og at tilstandsrapporten er retvisende. Der henvises til brev af 31. marts 2016 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 °C, letskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen Gjensidige Forsikring dækker i henhold til mail af 29. april 2015 skaden med et beløb på kr. 715.300,-, hvorfra skal trækkes selvrisikoen på kr. 5.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Boligen har en større sætningsskade og er fejlfunderet:	Soklen: Mod vest er der 2 sætningsrevner i soklen med videre forløb op i brystningsmuren, og i den sydlige del er der vandret revne / reparation ved overkant sokkel. Mod øst er der en fin revne og reparation af puds. Facaderne: Mod vest er der 2 revner i brystningen, og ved den ene er der sket delvis stenudskiftning. Mod nord bøjer gavlen ca. 20 mm ud ved det østlige hjørne og generelt ses ved nivellering med vaterpas, at det nordøstlige hjørne har en større sætning i forhold til det nordvestlige hjørne. Gulvene: Gulvet i stuen har en større nedbøjning i det nordøstlige hjørne, og i stuen målt en højdeforskel på ca. 105 mm mellem den østlige og vestlige facade. I badeværelset blev der konstateret revnedannelse i hjørner mellem gulv og væg. Indervægge: Den langsgående skillevæg i stuen hælder ca. 15 mm mod øst. De vestlige tværgående skillevægge har generelt slip ved lofterne, og i brusenichen mod øst var der revne foroven i den lodrette hjørnefuge. Indvendige døre: De indvendige døre binder /lukker ikke tæt eller selvåbner / – lukker generelt, i alt 6 stk.
Ad 1. Konklusion:	Boligen har en alvorlig, skæv sætning, idet den i henhold til den geotekniske rapport, bilag 4, har en sætning på 149 mm på det nordøstlige hjørne i forhold til det sydvestlige hjørne. Sokkel og facade har generelt få revner, hvorfor den skæve sætning er sket forholdsvis jævnt. Indvendigt er der større sætning af stuegulvet, og hovedparten af skillevæggene har sætningsskader. I henhold til den geotekniske rapport er huset fejlfunderet, idet der ved det nordøstlige hjørne er 4,6 m til overside af bæredygtig bund, og sokkelunderkant er kun 1,35 m under terræn, mens soklen ved det sydvestlige hjørne er funderet på bæredygtig bund. Boligen kan forventes at sættes sig yderligere 5 - 10 cm ved det nordøstlige hjørne med den nuværende fundering.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.2 med karakteren K2 anført: "Generelt enkelte mindre revner i sokkelpuds på flere facader, specielt revnet løs puds på sokkel mod vest." Under pkt. 2.1 med karakteren K2 er anført:

	"Lodret revne i facademur under vindue mod vest".
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Der er ingen af de konstaterede skader på indvendige døre, skillevægge og gulve, som er anført. Skaderne på soklen mod vest og øst samt på stuegulvet burde være anført med karaktererne UN eller K3. Ligesom skaderne på skillevæggene og dørene burde være anført med karakteren K2. Skaden på nordgavlen burde også være anført, men med karakteren K1. Under Bemærkninger er det anført, at "Del af facade mod vest på A er skjult af beplantning", men da facaderevnen kunne ses og er bemærket, burde sokkelrevnen også være det.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde være anført: K1. Nordgavl hælder lidt udad og er ikke vandret, men har fald mod øst. Note: Årsagen må skønnes at være sætning af bygningen mod nordøst. Under pkt. 3.1 Døre burde være anført: K2. Indvendige døre binder eller lukker ikke tæt og flere af dem selvlukker/selvåbner. 6 stk. er skadet. Note: Årsagen skønnes at være sætninger og/eller hældning af skillevæggene. Under pkt. 4.2 Sokkel burde være anført: UN. Der er sætningsrevne i soklen mod øst og vest. Note: Sætningen har givet skade i overliggende murværk mod vest. Det kan ikke vurderes, om sætningen er i ro. Under pkt. 6.3 Fuger: K3. Der er revne foroven i lodret fuge i hjørne i bruseniche. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele. Under pkt. 7.1 Gulvkonstruktioner burde være anført: UN. Der er større sætning i stuegulvet, især ved det nordøstlige hjørne. Note: Årsagen kan være mangelfuld bæreevne af terrændækket/jordbunden. Under pkt. 8.1 Indvendige vægge:

	K2. Langsgående skillevæg i stue er ikke i lod, og
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	tværgående skillevægge i værelserne mod vest har flere steder slip ved lofterne. Note: Årsagen kan være sætninger / dårlig montage.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at pælefundere soklen med minipæle pr. 2 m under ca. 2/3 af husets omkreds, ophugning af gulve, udskiftning af fyld under gulve med komprimeret sandfyld (de nordligste 2/3), montering af nyt terrændæk, isolering og gulvbelægning her, udbedring af skillevægge og indvendige døre, reparation af el- og VVS-installationer samt malerarbejde i det berørte område. Udbedringen skønnes at koste kr. 700.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes at være 50 % forbedringsværdi af gulvbelægning og døre, men ingen forbedring af de øvrige bygningsdele, hvilket giver en samlet forbedringsværdi på kr. 30.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.