

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16046

Besigtigelsesdato:	Onsdag d. 8. juni. 2016
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.)	
Til stede 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. Der er synlige skæve gulve samt fald på 8 cm på 7 meter. 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer. 3. Skæv sokkel. 4. Skæv tagkonstruktion.
Klagers påstand:	KK-2 gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen har anerkendt de anmeldte forhold som en forsikringsberettiget skade, men finder dog, at forholdene burde have været anført i tilstandsrapporten pga de synlige tegn, der er på sætninger, i form af skævheder på gulve, lofter, samt revnedannelse i facaderne og variationen på fugebredden omkring vinduerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB-1 anfører, at i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af denne sags tilstandsrapport fremstod ejendommen pæn og velholdt, og derfor er BB-1 ikke enig i, at ejendommen har åbenlyse skævheder, der er synlige ved alm. gennemgang, og derfor burde have ført til karaktergivning. Tilsvarende har det ikke været muligt for BB at konstatere de indvendige skævheder, som nu er konstateret, i forbindelse med gennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, da der forekom 2-3 lag tykke gulvtæpper på gulvene, gardiner samt indbo i ejendommen. De revner, som ses udvendigt i facaderne, er anført i tilstandsrapporten og er ikke usædvanligt for denne type ejendom, som er opført i gasbeton. Rennerne er ikke et udtryk for, at ejendommen har aktive sætningsskader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var skyet med enkelte byger. Temperaturen var ca. 16-18 grader og med svag vind og solrigt.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt:	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden forevist de forhold på ejendommen, som denne sag vedrører. Ejendommen er opført som et rækkehus i 1961 og har et boligareal på 74 m² i et plan, hvor dette rækkehus er et "midterhus" – altså sammenbygget med boliger på begge sider. Ejendommen er opført med terrændæk og støbte gulve. Ydervæggen er opmuret i massive gasbetonsblokke. Tilsvarende ses indvendige skillevægge at være opmuret i gasbeton, dog med undtagelse af en enkelt skillevæg, som er opmuret som ½ stens teglmur. Døre og vinduer og er alle af nyere dato og i træ. Taget er en built-up konstruktion, afsluttet med tagpap. I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen fremstod ejendommen indvendigt med demonteret køkken, skillevæg mellem køkken og stue var fjernet, alt gl. pladebeklædning på vægge var fjernet og nye gips-forsatsvægge opsat. Alle indvendige vægge var malerbehandlet på ny. Der var opsat nye gipslofter i hele ejendommen, som var malerbehandlet. Al løs tæppebelægning var fjernet i værelse, gang og stue og fremstod som rå betongulve. I køkken forekom gulvene med en ældre linoleumsbelægning, og i bryggers og badeværelse forekom der klinkebelægning.
Klagepunkt Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	Gulvene i ejendommen fremstår som tidligere beskrevet uden tæppebelægning i værelser, stue og gang og med klinker i bryggers og badeværelse. Dvs. hvor det ikke forekommer

	tæppebelægning, forefindes der betongulve. Ved at lægge en retskinne på gulvene i værelser, gang og i stuen kan der registreres skævheder på samtlige gulve med et fald på ca. 30 mm over 2 meter. Herudover ses der revnedannelse i betongulvene i samtlige rum.
Konklusion: Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at på trods af, at der har forekommet 2-3 lag tæpper på gulvene, har det været muligt at konstatere de skævheder, som forekommer i gulvene.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	BB burde i sin tilstandsrapport have beskrevet, at der forekom skævheder på gulvene i ejendommen med følgende skadesbeskrivelse: <i>Litra A kap 7.1 "Gulvkonstruktion" med karakter UN</i> <i>"Der forekommer generelt skævheder på gulve i værelse, gang, stue samt køkken. Note: Det har ikke været muligt at vurdere årsagen til de konstaterede skævheder, og forholdet bør undersøges nærmere."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	Det er syns- og skønsmandes vurdering, at for at rette op på de skævheder, som er registreret på gulvene, skal samtlige gulve brydes op. Der er foretaget en geoteknisk undersøgelse, som angiver, at årsagen til skævhederne skyldes, at der ikke forefindes bæredygtigt terræn under betongulvene. I samme rapport fremgår det også, at det ikke er muligt med den undersøgelse, der er foretaget på nuværende tidspunkt, at afgrænse en løsning til udbedring. Det vides derfor ikke hvilke ekstraudgifter, der måtte være for sikring af terrændækket i form af ekstra fundering mm. Derfor indeholder overslag for udbedring kun opbrydning af betongulvene, udgravning, nye rørinstallationer, isolering samt støbning af nyt terrændæk og ikke evt. ekstra fundering

	Udgiften for støbning af nyt terrændæk inkl. nye installationer som beskrevet overfor vurderes at kunne udføres for en udgift på kr. 140.000,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	Det vurderes, at opretning af gulve ikke indebærer en forbedring
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke drøftet forlig, da hverken KK eller BB var til stede i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Eventuelt: Ad 1. "Der er synlige skæve gulve, samt fald på 8 cm på 7 meter"	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer.	Som følge af sætninger på ejendommens facader er vindues- og dørhullerne også blevet skæve. I forbindelse med isætning af nye vinduer og døre er disse elementer sat vandret og lige i facaden. Dette har bevirket, at fugerne omkring vinduer og døre derved varierer i bredde, primært over og under vinduespartierne med havesiden.
Konklusion: Ad 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer.	Det er syns- og skønsmanden opfattelse, at de varierende fugebredder omkring vinduer og døre også har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser: Ad 2. Rygningsplader er smuldrende litra A.	BB burde i sin tilstandsrapport med følgende skadebeskrivelse have beskrevet, at der forekom varierende fugebredder omkring vinduer og døre: Litra A kap 3.3 "Fuger" med karakter K1. " Som følge af sætning af ejendommens facade forekommer fugebredden varierende omkring vindues- og dørpartierne. Note: Det vurderes, at ejendomme på et tidspunkt har sat sig, hvilket har givet skævheder i facade. Dette har bevirket, at

	vindueshuller ligeledes er blevet skæve. I forbindelse med isætning af nye vinduer og døre, og fordi partierne er blevet isat vandret, har dette forårsaget varierende fugebredde. Der ses ingen synlig skader eller brud på fugerne omkring vinduer og døre, hvorfor der gives karakter K1.”
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer.	For at opnå en ens fugebredde omkring vinduer og døre vil det være muligt at pudse et lag mørtelpuds på i den udvendige vinduesfals. Dette indebærer, at nuværende silikonefuge fjernes. Der pudses op i den udvendige vinduesfals, og der udføres ny fuge. Ovenstående reparation vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 35.000,- inkl. ny malerbehandling af facaderne.
Forbedringer: Ad 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer.	Det vurderes, at udbedring af fuger ikke indebærer en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer.	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke drøftet forlig, da hverken KK eller BB var tilstede i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Eventuelt: Ad 2. Synlige skæve fuger omkring vinduer.	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 3. Skæv sokkel.	Umiddelbart ses der ingen ”traditionel” sokkel på ejendommen med sokkelpuds, som tilbagetrukket i forhold til facaden, ud over den sokkel som ses under dørpartier og under det store vinduesparti mod have. Soklen fremstår de øvrige steder som påmalet sokkel. I den påmalede sokkel ses der fine revnedannelser. Disse revner ses at have et videre forløb op i gennem overliggende pudset murværk.
Konklusion: Ad 3. Skæv sokkel.	Det vurderes, at som sokkel fremstod ved syns- og skønsforretningen, også var sådan sokkel fremstod ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

	De revner, som ses i sokkel, indikerer ikke sætning af ejendommen, selvom der er andre bygningsdele, som indikerer, at ejendommen har sat sig.
Fejl og forsømmelser: Ad 3. Skæv sokkel.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB har beskrevet skaderne i soklen under kap. 4.2 "Sokkel" og ikke har begået fejl og forsømmelse på dette punkt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 3. Skæv sokkel..	Det er ikke muligt at prissætte dette punkt, da evt. funderingsforhold er ukendt.
Forbedringer: Ad 3. Skæv sokkel.	Ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 3. Skæv sokkel.	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke drøftet forlig, da hverken KK eller BB var tilstede i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Eventuelt: Ad 3. Skæv sokkel.	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 4. Skæv tagkonstruktion	Tagkonstruktionen er som tidligere beskrevet et traditionel built-up tag, belagt med tagpap. Indvendigt er der opsat nye gipslofter, som er malerbehandlet. Sternbrædder er vandretliggende profilbrædder. Ved besigtigelse af taget udvendigt kunne der ses mindre lunger og par varmbuler i tagpappet, men reelt inden skævheder ud over det fald, som bør forekomme. Indvendigt var lofterne rettet op, hvorved det ikke har været muligt at vurdere, hvorvidt der har været skævheder på lofterne. Der kunne ved en visuel gennemgang ikke ses skævheder på udhæng og sternbrædder.
Konklusion: Ad 4. Skæv tagkonstruktion	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke forekom synlige

	skævheder på tagkonstruktion.
Fejl og forsømmelser: Ad 4.Skæv tagkonstruktion	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl og mangler vedr. dette punkt i forbindelse med gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 4.Skæv tagkonstruktion	Der kan ikke angives en overslagspris, da det vurderes, at der ikke er begået en fejl eller forsømmelse.
Forbedringer: Ad 4.Skæv tagkonstruktion	Ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 4.Skæv tagkonstruktion	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke drøftet forlig, da hverken KK eller BB var tilstede i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Eventuelt: Ad 4.Skæv tagkonstruktion	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 16046



Interiørbilleder af stue og køkken. Køkken er demonteret, og skillevæg er revet ned. Samtlige tæpper er fjernet og gulve fremstår som rå betongulv. Vægpaneler på væggene er fjernet, og der er på endevægge opsat nye pladebeklædning, og alle vægge fremstår nymalet.

Der er opsat nye lofter af gips, som fremstår nymalede.



Interiørbillede af stort soveværelse. Samtlige tæpper er fjernet, og gulve fremstår som rå beton gulv. Vægpaneler er fjernet, og der er på endevægge opsat ny pladebeklædning, og alle vægge fremstår nymalede. Der er opsat nye lofter af gips som fremstår nymalede.



Betongulv i det lille værelse, hvor der forekommer skævheder på op til 30 mm på en retskinne på 2 meter. Som retskinnen ses på foto, ligger retskinnen lige.



Betongulv i det lille værelse, hvor der forekommer skævheder på op til 30 mm på en retskinne på 2 meter. Som retskinnen ses på foto, ligger retskinnen lige.



Betongulv i det store værelse, hvor der forekommer skævheder på op til 15 mm på en retskinne på 2 meter. Som retskinnen ses på foto ligger retskinnen lige.



Betongulv i det store værelse, hvor der forekommer skævheder på op til 15 mm på en retskinne på 2 meter. Som retskinnen ses på foto ligger retskinnen lige.



Betongulv i stuen, hvor der forekommer skævheder på op til 20 mm på en retskinne på 2 meter. Som retskinne ses på foto, ligger retskinne lige.



Betongulv i stuen, hvor der forekommer skævheder på op til 20 mm på en retskinne på 2 meter. Som retskinne ses på foto, ligger retskinne lige.



Over stort stuevinduesparti ses fugebredden at være i varierende brede. Over vindue i stuen ses skævheden tilsvarende, primært fordi loftet er blevet rettet op og forekommer vandret.



Over stort stuevinduesparti ses fugebredden at være i varierende brede. Over vindue i stuen ses skævheden tilsvarende, primært fordi loftet er blevet rettet op og forekommer vandret.



Revnedannelse i den påmalede sokkel. Revnerne ses at have en svagt videre forløb op i overliggende murværk.



Revnedannelse i den påmalede sokkel. Revnerne ses at have en svagt videre forløb op i overliggende murværk.