

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16051

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 02.06.2016, kl. 12 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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. Skæve gulve i 2 rum, der ikke er beskrevet i Tilstandsrapporten. 2. Der er revner flere steder i murværket, som ikke er beskrevet. 3. Der mangler mursten i vestgavl op under udhæng. Er ikke beskrevet 4. Der er revner flere steder i sålbænke som ikke er beskrevet. 5. Der er revner i soklen.
Klagers påstand:	Den byggesagkyndige burde have bemærket at gulv er ujævnt/skævt. Det ene rum kan ikke besigtiges mere - (er lavet om). Kræver et plant gulv. Kræver revner udbedret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. havde ingen forklaring til situationen, men kunne godt se ujævnheden, da gulvet blev besigtiget. Efterfølgende har B.S. fremsendt forklaring af 10.06.2016, hvor af det fremgår, at Tilstandsrapportens fremstilling vurderes retvisende. En del af gulvet havde været brugt til oplagring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og 25°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Skæve gulve i 2 rum, der ikke er beskrevet i Tilstandsrapporten.	Kældergulvet er belagt med blankpolerede stenfliser. Det kunne konstateres at gulvet havde en del ujævnheder, især ud mod siderne. Her kunne det med et 1,8 m vaterpas konstateres fald på 15 - 20 mm på en afstand af ca. 1 m. der sås ingen egentlige skader på gulvet. Yderligere et flisegulv blev påtalt, men dette gulv var omlagt og kunne derfor ikke synes.
Ad 1. Konklusion:	Kælder eller ej. De anvendte stenfliser er af en kvalitet, hvor man må forvente at gulvet er rimeligt plant (ikke at forveksle med vandret). S.S. vurderer at gulvet ikke kan betegnes som rimeligt plant. De konstaterede fald er ikke at forveksle med planlagte fald mod f.eks. gulvafløb. B.S. har efterfølgende fremsendt egne fotos hvoraf det fremgår, at der er manglende planhed under Bosch-vaterpas.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 5.1 har B.S. registreret: K1: I kælder har enkelte gulvfliser ikke fuld udfyldning mod underlag. Note: Hul lyd ved bankning. Vurderes af ringe konstruktiv betydning, men flisernes styrke disse steder er reduceret. B.S. har ikke registreret i rapporten at gulvet er ujævnt. B.S. har ikke taget forbehold for at gulvet var dækket (i et eller andet forhold) af oplag.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: I kælder har enkelte gulvfliser ikke fuld udfyldning mod underlag. Gulvet er ikke plant, idet fliserne "vipper" op/ned i forhold til hinanden i flere områder. Note: Som skrevet af B.S. Under bemærkninger pkt. 2 burde være noteret: Kældergulv med fliser er dækket med oplag i ?-omfang. Såfremt dette var tilfældet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af gulv og lægning af nyt gulv skønnes til kr. 42.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer grundet gulvets lange levetid.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Der er revner flere steder i murværket, som ikke er beskrevet.	På sydfacaden kunne ses en "zig-zag" revne som har været udbedret, men der er opstået en ny tynd revne langs udbedringen. På vestsiden ses mindre fugerevner oppe under vindue i trekant. På nordsiden ses fugeudfald/revne ved østlige hjørne. På østgavlen ses enkelte tynde fugerevner. Over kælderdoor ud i garage er der nu muret ny overligger men K.L. og B.S. har hver især fremlagt fotos visende "spejl" med revner og afskalninger.
Ad 2. Konklusion:	Henset til husets alder må det forventes at murværket kan have flere tynde fugerevner. Dog vurderes det at lægmand bør gøres opmærksom på det via en registrering i Tilstandsrapporten. På nær revnen langs zig-zag-revnen/reparationen så vurderes de alle at have været til stede ved rapportbesigtigelsen. "spejlet" over kælderdoor vurderes at have været skadet, idet det fremgår af sælgeroplysning at vinduer/døre har været monteret. B.S. angiver at rystelser i forbindelse med K.L.'s gulvopbrydning kan være årsag. S.S. vurderer at rystelser fra den nærliggende jernbane kan være årsag.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til denne klage.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Generelt ses tynde fugerevner på alle husets sider, se f.eks. på nordøsthjørnet. Note: Revnerne vurderes ikke at have væsentlig konstruktiv betydning såfremt de jævnlige udbedres, så der ikke kan trænge fugt/nedbør ind.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes til kr. 21.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. : Der mangler mursten i vestgavl op under udhæng. Er ikke beskrevet.	Det kan konstateres at der mangler mursten i vestgavl op under udhæng.
Ad 3. Konklusion:	De manglende tilskårne mursten (trekanter) bør registreres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 2.1 har B.S. registreret: K1. På østgavl mangler enkelte tilskårne sten under udhængsbrædder. Her er ikke nævnt vestgavl.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: På øst- og vestgavl mangler enkelte tilskårne sten i gavltrekanter op ved udhængsbrædder.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 8.000.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Der er revner flere steder i sålbænke som ikke er beskrevet.	Sålbænke er støbte sålbænke. Jævnt fordelt rundt om huset kunne der konstateres ca. 10 tynde revner i sålbænkene. En del revner er søgt udbedret, men har fået en tynd revne igen grundet (vurderet) utilstrækkelig udførelse af udbedringen. 3 revner var ikke søgt udbedret.
Ad 4. Konklusion:	Revnerne i sålbænkene skal registreres. Det kan ikke udelukkes at de "udbedrede" revner har været lukket/uden revne ved besigtigelsen, men det vurderes at have været synbart, at udbedringen ikke har båret præg af forsvarlig udførelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer under pkt. 3.4 Sålbænke.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2. Generelt har betonsålbænke nogle tynde revner. Der ses ca. 10 revner. Nogle forsøgt udbedret. Se bl.a. under vinduer ved hovedtrappe. Note: Revnerne er endnu ret tynde, men en udvikling kan medføre fugtskader på murværk.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af alle revnerne skønnes til kr. 7.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : Der er revner i soklen.	Der kunne konstateres en typisk sætningsrevne ved sammenstøbning af fundament til udestue og hovedhus. Desuden kunne konstateres 2 revner under kældervinduer mod nord og øst. Revnerne fremstod med udbedringsforsøg.
Ad 5. Konklusion:	Revnerne skal registreres i Tilstandsrapporten. Det ses at udbedringerne er "overfladiske" og uholdbare.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer under pkt. 4 Fundament/sokler.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Der ses sokkelrevne under kældervindue mod øst og nord samt sammenbygningsrevne ved udestue mod vest. Note: Revnerne vurderes at være gamle sætningsrevner som næppe vil udvikle sig af betydning. Men revnerne under vinduerne kan måske give lidt fugt i kælder.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 13.000.
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.