

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16183

Besigtigelsesdato:	2. marts 2017 kl. 14.00
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. Sætning af vestlig boligdel med op til 9 cm. 2. Sætning af gulv i badeværelse med ca. 2 cm. 3. Vinduer i badeværelse og viktualierum er skæve. 4. Fald på gulv i viktualierum. 5. Sætning af gulv i udestuen.
Klagers påstand:	Klager mener, at de nævnte punkter ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten jvf. rapport fra Brian Aaboe.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser, at rapporten ikke skulle være retvisende jvf. brev til Disciplinær- og Klagenævnet af 21.12.2016.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 6 °C.
Øvrige forhold:	Det har ikke været muligt for undertegnede at fremskaffe den i tilstandsrapporten nævnte Tryg-forsikringsrapport fra 1997, men begge parter oplyste, at de var bekendt med den. Tryg Ejerskifteforsikring har ved brev den 27. november 2015 afvist at dække skaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sætning af vestlig boligdel med op til 9 cm:	Ved nivellement med et 2 m langt vaterpas i gangen kunne der konstateres et fald på op til 2,4 cm pr. 2 m og i alt ca. 9 cm på den 9 m lange gang. Faldet var relativt jævnt. I værelse mod nord var der en skrårevne under gulvtæppet ca. 5 m fra vestgavlen. Udvendigt kunne der mod syd konstateres skrårevne ved bagdør og revne i sokkel under bagdøren. Mod nord var der en ca. 5 mm bred revne under terrassedør og skrårevne ved det vestlige hjørne. Terrænet falder kraftigt mod nord og lidt mod vest.
Ad 1. Konklusion:	Den vestlige del af boligen har en sætning som starter ved en tværlinje gennem huset fra den sydlige bryggersdør og over til nordlige terrassedør, og som forværres mod vest, idet den bliver maksimum ved vestgavlen, her ca. 9 cm. Da der ikke er foretaget geotekniske undersøgelser, kan det ikke afgøres, om der stadig sker en udvikling i sætningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.2 Sokkel med karakteren K3 anført: "Sokkel har revnedannelse under terrassedør mod vest, med videre forløb op i murværk" og "Der er revner i sokkel på syd- og østside. Østside er især under terrassedør med videre forløb op i murværk". (Huset er drejet 13 grader i forhold til verdenshjørnerne, hvorfor BS har valgt andre "øst- og vestsider" end undertegnede.) Under pkt. 5.1 Gulvkonstruktion er der med karakteren K3 anført: "Gulv i nordvest hjørne hælder på grund af ældre sætningsskade". Under pkt. 2.1 Facader/gavle er der med karakteren K3 anført: "Der er revner i murværk ved terrassedøren mod nordvest". Flere steder henvises der til rapport udarbejdet af forsikringsselskab i 1997. Tilstandsrapporten oplyser således om en række sætningsskader, hvorfor rapporten må vurderes at være tilstrækkeligt oplysende på dette område, især da noten under pkt. 4.2 anfører: "Ældre sokler af denne type....vil fortsat kun give revner op i murværket".
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Den anførte beskrivelse under de 3 bygningsdele, skønnes at være acceptabel for skadesomfanget.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der ikke er lavet geoteknisk undersøgelse, kan udbedringsomfanget og -udgiften ikke vurderes.
Ad 1. Forbedringer:	Kan ikke vurderes før udbedringsmetode og -omfang foreligger.
Ad 2. Sætning af gulv i badeværelse med ca. 2 cm:	Gulvet i badeværelset, som ligger i den vestlige sætningsramte del af bygningen, har ca. 2 cm fald mod vest. Sætningen er jævn på den 228 cm lange strækning, og der var ingen revner var at se i klinkegulvet. Der var ingen skader at se ved vægge eller andre bygningsdele.
Ad 2. Konklusion:	Der er en jævn sætning af badeværelsesgulvet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med det nuværende omfang. Hvorvidt skaden har udviklet sig i de seneste 4 år, efter rapportens udarbejdelse er vanskeligt at vurdere, hvorfor undertegnede ikke kan afgøre om BB burde have registreret forholdet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/belægning burde anføres: UN. Badeværelsesgulv har generelt et fald mod vest på ca. 2 cm. Note: Årsagen kan være igangværende eller tidligere sætninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der ikke er lavet geoteknisk undersøgelse, kan udbedringsomfanget og -udgiften ikke vurderes.
Ad 2. Forbedringer:	Kan ikke vurderes før udbedringsmetode og -omfang foreligger.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vinduer i badeværelse og viktualierum er skæve:	De 2 vinduer mod syd til henholdsvis badeværelse og viktualierum er skæve, som følge af sætninger, idet der er henholdsvis 5 og 10 mm variationer fra top til bund af vinduerne. Vinduerne binder og i viktualierummet er der ca. 5 mm bred åbning til det fri mellem ramme og karm.
Ad 3. Konklusion:	Det er tydeligt, at ydermuren har sat sig og deformeret vindueshullerne ud af vinkel, hvorved vinduerne også har taget skade i det omfang, at fugebevægelserne ikke har kunnet optage deformationerne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K2. Undertegnede kan dog ikke vurdere, hvorvidt skaden har udviklet sig væsentligt i de forløbne 4 år, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvorfor undertegnede heller ikke kan afgøre, om der er fejl eller forsømmelser her.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 3.2 Vinduer burde anføres: K2. Vinduer mod syd i badeværelse og viktualierum er skæve, og i sidstnævnte har det medført en åben sprække på 5 mm mellem ramme og karm. Note: Skaden kan henføres til husets sætning.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 2 vinduer skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Da vinduerne skønnes at være ca. 10 år gamle er der tale om en 25 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 2.250,- inkl. moms.
Ad 4. Fald på gulv i viktualierum:	Der er lille bule på gulvet i viktualierummet, men ikke mere end det kan forventes for et hus af denne type og alder.
Ad 4. Konklusion:	Der er ikke behov for udbedring.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Sætning af gulv i udestuen:	Gulvet i udestuen har et fald mod nord på ca. 1 cm pr. 2 m, eller i alt ca. 2 cm på 3,7 m. Der var ingen revner at se i hverken gulve eller vægge, hvorfor årsagen kan være en udførelsesfejl eller en meget jævn sætning.
Ad 5. Konklusion:	Da udestuen iflg. bygningstegninger er opført i 2004 delvist på den gamle sokkel og med det gamle gulv fra den tidligere udestue fra 1994, er det svært at vurdere, om der er tale om en gammel skade, eller om der er sket en udvikling.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er udestuen medtaget under litra A, beboelse. Under pkt 5.1 Gulvkonstruktion, er der med karakteren K3 anført: " Gulv i nordvest hjørne hælder på grund af ældre sætningsskade." Undertegnede kan ikke vurdere, om dette var en korrekt beskrivelse for 4 år siden ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 5.1 Gulvkonstruktion burde anføres: UN. Gulvet i udestuen falder mod nordvest, Note: Årsagen kan være en tidligere eller igangværende sætningsskade.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsmetode og -omkostning kan ikke klarlægges før der foreligger en fyldestgørende geoteknisk undersøgelse.
Ad 5. Forbedringer:	Kan ikke fastlægges jfr. ovenstående.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.