

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17139

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 14. december 2017 kl. 13:00
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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Generelle sætningsskader og skævheder i ejendommens bygningsdele.
Klagers påstand:	1. KK har efter overtagelsen af ejendommen, konstateret alvorlige sætningsskader og skævheder i alle ejendommens bygningsdele, bl.a. sokkel, ydervægge, indervægge, gulve, lofter, døre, vinduer, trapper samt bærende konstruktioner. KK har konstateret skævheder på op til 15 cm. i ejendommens længderetning, i forhold til vandret. Ved overtagelsen var der tæpper på gulve og underlag var klodset op. Sætninger og skævheder er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket KK mener er en fejl. Kravet er en erstatning af allerede udbedrede skader – i alt 713.347,69 kr. inkl. moms. Derudover kræves der erstatning for endnu ikke udførte opretningsopgaver, vurderet til 30-50.000 kr. inkl. moms. Endelig kræves der erstatning for det værditab ejendommen har, som følge af sætningsskaderne – dette er anslået til ca. 15 % af ejendommens værdi: 1-1,2 mill. Kr. inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i forbindelse med sin besigtigelse, ikke kunne konstatere skævheder eller revner i konstruktioner, udover de allerede nævnte.

	BB mener at de skævheder der nu er blevet konstateret, ikke har været synlige ved BB's besigtigelse, men først er blevet synlige, i forbindelse med KK's renovering af ejendommen. Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Snevejr og overskyet, ca. 0 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre patriciervilla opført i 1900, med vandskurede og bemalede murværksfacader, skifferplader på hanebåndsspær, og ellers tidstraditionelle materialer. Efter KK's overtagelse af ejendommen, har den gennemgået en større renovering, bl.a. er der skiftet installationer, der er ny etageadskillelse mellem stueplan og kælder, som er rettet op, og indlagt gulvvarme. Lofterne mod 1. sal er rettet op, og beklædt med gips og nye stukkanter. Vægge i stueplan er generelt renoverede med gipsplader og rettet op. Langs ydervæggene er der opsat forsatsvægge. Gulvene på 1. sal, er rettet op, og belagt med nye gulve. Lofterne er ændret og hævet, for at give bedre loftshøjde. I enkelte rum er der lavet "loft til kip". I kælderen er der udført nye lofter, under det nye / renoverede bjælkelag. Gulvene er generelt rettet op, dog med undtagelse af gangen. I facaden mod vest, er der skiftet et stort vinduesparti udfor køkken, og ellers et på trappeopgangen.

	Et vindue samt en fordør mod gaden / mod øst, er begge ændret og rettet op i forhold til tidligere – i den forbindelse er der også foretaget indgreb i murværket. Sokkel er generelt uændret, dog er der udført en udvendig isolering / drænlag. KK oplyser at der i forbindelse med renoveringen, er konstateret en understøbning af fundamentet mod syd. Det vides dog ikke præcist hvornår det er sket.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Generelle sætningsskader og skævheder i ejendommens bygningsdele.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Indvendigt i stueplan og på 1. sal, fremstår overfladerne, herunder: lofter, gulve og vægge, generelt nyrenoverede.

Gulvene er rette, væggene er glatte og lodrette, og lofterne fremstår glatte med nye stukkanter (foto 4).

Trappen til 1. sal fremstår med massive og glatte trætrin, og ellers nymalet.

På 1. sal er der udført nye lofter mellem hanebåndene, dog er der udført "loft til kip" med synlige hanebånd i et østvendt soveværelse (foto 5).

Ved to mindre vinduer i det østvendte soveværelse, ses bundpladerne at være lidt skæve, i forhold til vinduerne. Det bemærkes dog, at der er opsat ny forsatsvæg foran vinduerne. De samme vinduer, har svært ved at åbne, og opfylder ikke kravet om redningsåbning (foto 6).

I kælderen, fremstår vægge, gulve og lofter i pæn stand. Der er udført enkelte nye gipspladelofter, og et enkelt betongulv er spartlet.

Over døren til et sydvestvendt vikualierum, ses karm og væg at fremstå med skævheder (foto 7).

I krybekælderen (mod husets sydøstlige ende), ses der udført nyt bjælkelag samt ny rørinstallation (foto 8).

	Udvendigt fremstår facaden mod øst, med lidt synlige reparationer (udført af KK), omkring opholdsstuens vindue – under vinduet ses sålbænken at være skæv, hældende fra nord mod syd (foto 9). Over det nordligste vindue på østfacaden, ses der lidt revnedannelser i murværket. Omkring den østlige fordør, ses der ligeledes udført lidt reparationer. Samme sted ses en sokkeloverkant, ved trappens øverste trin, at være afsluttet i forskellige højder. Trappen og trinene er dog også ændret af KK (foto 10). Den sydvendte gavl ses at have en ganske svag hældning udad (foto 11). Mod vest ses der foretaget en række ændringer, bl.a. er der isat et mindre smalt vindue ind til et badeværelse og der er isat et større vinduesparti ind mod køkkenet. Over det sydligste vindue, er der lidt revnedannelse i murværket. Soklen bygningen rundt, fremstår med lidt puds uden fuld vedhæftning. Der var ingen synlige revner (foto 12). Nordgavlen er svært tilgængelig, grundet tæt beplantning.
Ad 1. Konklusion:	Indvendigt er der foretaget så mange større indgreb i konstruktioner og overflader, at det ikke er muligt for skønsmanden, at sammenligne den nuværende situation, med den situation der var gældende, da BB besigtigede ejendommen. Det samme gør sig, i stor grad også gældende udvendigt, idet der bl.a. er foretaget en række ændringer omkring vinduer og døre mod øst, samt store dele af facaden mod vest.

	Der fornemmes dog en mindre skævhed på den sydvendte gavl, og meget tyder på at der i sin tid, er foretaget en understøbning af soklen i dette område, hvilket også er oplyst af KK. Det er dog uvist hvornår det er foretaget, men da der på nuværende tidspunkt ikke ses større revner i facaden, eller i soklen, skønnes bygningens eventuelt tidligere bevægelser, at være i ro. De små vinduer mod øst, i værelset på 1. sal, der har svært ved at åbne, vurderes umiddelbart ikke at være en følgeskade af skævheder, men mere en følge af deres alder. Generelt kunne alle vinduer i facaden (stikprøvevis) åbne uden problemer. Samlet set vurderes skævhederne at være uden betydning for bygningens funktion og brugsværdi. Set i forhold til bygningens alder, på ca. 118 år, må det forventes at der vil være skævheder i facader mv.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> anført: <i>(K1) I facade mod vest er der mindre revne i murværk ca. midt på, og i den nordlige ende øverst.</i> <i>Note: Revnerne skønnes ikke at udvikle sig yderligere, men kræver løbende vedligehold.</i> <i>(K1) I facade mod øst, er der mindre revne i murværk i højre side over det nordligste vindue i stueplan.</i> Det bemærkes at der er ændret i facaden mod vest, men mod øst er samme revne konstateret af skønsmanden. Karakterer og skadestekster, er præcise og dækkende, dog kunne noten være mere fyldestgørende.

	Under pkt. 3.2 <i>Vinduer</i> er følgende anført: <i>(K3) Vinduer i værelse på 1. sal, opfylder ikke krav til redningsåbninger.</i> <i>Note: Vinduerne kan have været lovlige på tidspunktet for husets opførelse, men lever ikke op til nutidens krav om redningsåbninger. Forholdet gør det svært eller umuligt at komme ud af huset ved brand, og for redningsmandskabet at komme ind i huset.</i> Karakter, skadestekst og note, er præcis og dækkende. Under pkt. 4.2 <i>Sokkel</i> er følgende anført: <i>(K1) Rundt bygningen har sokkel flere områder med hultlydende puds.</i> Karakter og skadestekst, er præcis og dækkende Under pkt. 5.1 <i>Vægge (i kælder)</i> er følgende anført: <i>(K1) I kælderen er der større skævhed i indvendig væg ved dør til viktualierummet.</i> Karakter og skadestekst, er præcis og dækkende Under pkt. 7.1 <i>Gulvkonstruktioner</i> er følgende anført: <i>(K1) Gulve i huset er generelt fjedrende og knirkende mange steder, og der er flere steder sprækker mellem brædderne. Flere gulve er ikke helt vandrette.</i> Da der er ændret på alle gulve, kan det ikke vurderes om karakter og skadestekst er dækkende. Teksten indikerer dog tydeligt, skævheder i gulvene. Under pkt. 10.1 <i>Funktion (trapper)</i> er følgende anført: <i>(K1) Indvendig kældertrappe har større skævhed.</i> Karakter og skadestekst, er præcis og dækkende
--	--

	I "sælgers oplysninger" under pkt. 4.2. bliver der svaret "<i>nej</i>" til om huset er efterfunderet. Der bliver også, i pkt. 4.3, svaret "<i>nej</i>" til om der er sætningsskader som er udbedret. I pkt. 6.2 svarer sælger også "<i>nej</i>" til om der er møbler eller andet inventar, som er klodset op som følge af skæve gulve. Sælger, der har boet i ejendommen i 43 år, har altså ikke oplevet sætninger eller understøbninger af fundamentet, og oplyser heller ikke BB, at der skulle være udført en "opklodsning" af gulvene. Skævheden på sydgavlen, og ved en østvendt sålbænk, synes at være tidstypiske, og forventelige for den pågældende ejendomstype, og kan umiddelbart ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. Det vurderes <i>ikke</i> at BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således: (K0) Facader, sålbænke og ornamenter, fremstår enkelte steder med lidt skævheder, ses bl.a. ved en østvendt sålbænk, og på den sydlige gavl. Note: Skævhederne vurderes at være aldersrelaterede, og har alene en kosmetisk betydning. Skaderne på murværket, under pkt. 2.1, kunne, <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således: (K1) Der ses lidt revnedannelser i murværksfacaderne, bl.a. over det nordlige vindue mod øst, samt ca. midt på facaden mod vest. Note: Ældre massive murværksfacader, vil ofte have tendens til lidt revnedannelser, hvorfor de efter udbedring igen kan opstå.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der ikke er konstateret nogle egentlige skader, er der ikke udregnet nogle udbedringsudgifter.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.