

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17161

Besigtigelsesdato:	5. februar 2018 kl. 13.00.
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 alvorlig sætningsskade i sokkel og gulv.
Klagers påstand:	Skaden er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten, på trods af omtale i tidligere tilstandsrapport. Huset blev omfuget i østgavlen i 2017, men der kom nye revner i udbedringerne allerede efter 4 dage, hvorfor sætningerne ikke er i ro.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har afvist klagen, da han ikke mener, at der var sket nogen nyere udvikling i skaden ved gennemgangen i marts 2014.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, - 2 °C
Øvrige forhold:	Der er udleveret geoteknisk rapport udarbejdet af xx den 21. september 2017. Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Boligen har alvorlig sætningsskade i sokkel og gulv:	Der er 2 delvist udbedrede revner i sokkel med forløb op i murværk mod øst. Mod nord er der 1 delvist udbedret revne i sokkel med forløb op i murværk. De konstaterede revner viser, at det nordøstlige hjørne har en sætning, som er ca. 4 cm ifølge den geoteknisk rapport. Mod vest er der 1 fin revne i soklen, og mod syd er der 2 fine revner i soklen. Mod nord var der gravet ned til underkant sokkel ved revnen, og her kunne det konstateres, at soklen kun var 50 cm under terræn og dermed ikke i frostfri dybde, samt at der var tilstrømmende grundvand fra et overgravet gammelt drænrør. I østgavlens murværk var der stedvist forekomst af nye skrårevner, skønsmæssigt over de tidligere revner. Mod nord var der fin skrårevne i de nederste skifter af murværket over revnen. Endelig var der mod syd et par fine revner i facaden. Indvendigt kunne der i det nordlige værelse konstateres fine revner i betongulvets slidlag, som også stedvist var hultlydende. Endelig kunne der i badeværelset konstateres 2 revnede gulvklinker i brusenichen. Sidstnævnte skønnes dog ikke at have noget med sætningerne at gøre, men mangelfuld vedhæftning af klinkerne.
Ad 1. Konklusion:	Boligen har en sætning af soklens nordøstlige hjørne, og i henhold til den geotekniske rapport er huset funderet på fedt plastisk ler, som har både svind- og svelningsegenskaber afhængigt af fugtindholdet. Da oversiden af bæredygtigt jordlag i henhold til rapporten ligger minimum 1,5 m under terræn, bør soklen understøbes med ca. 1 m ny sokkel hele vejen rundt. Endvidere bør de gamle drænrør under bygningen afbrydes og ledes uden om bygningen. Terrændækket i det nordlige værelse bør hugges op og erstattes af et nyt terrændæk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under punkt 4.2 anført: "K1. Enkelte mindre revner i sokler", men der burde være anført, at de 3 revner har forløb op i murværket med karakteren UN eller K3. Alternativt burde revnerne være stedfæstet, og BB burde i en note have anført "at revnerne skønnedes at være i ro". Det vurderes, at skaderne kan have udviklet sig i de forløbne 4 år, men har været til stede den 12. marts 2014. Der er ikke anført noget under terrændæk, men denne skade kan også være opstået i de forløbne 4 år, hvorfor der ikke nødvendigvis er nogen forsømmelse her.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 4.2 Sokkel burde anføres: UN. Mod øst er der 2 sætningsrevner og mod nord er der 1 sætningsrevne, alle med forløb op i murværket. Note: Det kan ikke vurderes, om sætningerne er i ro.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Understøbning af soklen hele vejen rundt og etablering af nyt dræn mod syd, øst og vest skønnes at koste kr. 390.000,- inkl. moms. Udskiftning af terrændækket i det nordlige værelse skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Understøbning af soklen skønnes ikke at være en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion, mens drænledningen skønnes at være 80 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 12.000,- inkl. moms. For terrændækkets vedkommende skønnes der at være tale om en 40 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 6.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Intet.