

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 6099

Besigtigelse d.	Fredag den 11. august 2006.
Ejendommen :	Rugvangen 5 8400 Ebeltøft
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	Inge Nyborg og Per Knudsen Himmerlandsvej 8 8900 Randers
Beskikket bygningssagkyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	Arkitektfirma maa/PAR Claus Jensen Vestergade 48 G 8000 Århus C
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	Topdanmark Forsikring Erhverv/Jura Borupvang 2750 Ballerup
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) Købers advokat:	Inge Nyborg Per Knudsen Torsten Viborg Pedersen, købers advokat Claus Jensen Ejnar Kerstens
Bilag (herunder relevante tilbud) :	De af skønsmanden optagne fotos.

Randers, den 19. august 2006	Navn: Ejnar Kerstens

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskade på sommerhus
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet vedr. sætning i ejendommen i tilstandsrapporten. Klager har bl.a. købt ejendommen på baggrund af de få skader der er nævnt i tilstandsrapporten. Klager mener derfor, at omkostningerne til udbedring af sætningsskaden burde dækkes af den bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Sætningsskade Den bygningssagkyndige mener, at det er almindeligt at der forekommer sætninger og skævheder i et ældre hus. Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at der på østsiden af huset var placeret en brændestabel under husets udhæng, hvorfor fundament og sokkel ikke er besigtiget. Den bygningssagkyndige mener også, at såfremt brændestakken ikke havde været der på besigtigelsestidspunktet, og der derfor kunne være foretaget en flugt af tagkanten, ville han have bemærket skævheden i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige genbesigtiger ejendommen medio xx 2006, og optager på dette tidspunkt foto bl.a. af østfacaden med brændestak. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 4 nævnt følgende: Bemærkninger: Sokler ved udvendige træterrasser og bag brændestak langs med østfacaden kan ikke besigtiges. Det bemærkes at udvendige træterrasser

	ikke er omfattet af huseftersynsordningen og denne er derfor ikke undersøgt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Enkelte mindre revner i fundamenter. Karakter K1. Pkt. 6.1 Gulvkonstruktioner: "Ar" på trægulve efter ombygninger. Mindre knækrevne mellem skorsten og brandsikkert underlag under brændeovn. Karakter K0. Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning Ældre eternittag med lidt "slidte" overflader og enkelte plader med fine revner. Lidt mos- og algevækst på taget. Note: Mos på tagflader bør principielt undgås, idet begroninger kan tilføre fugt til den underliggende tagkonstruktion og fremskynede nedbrydningen af pladerne. Hvis den fjernes skal arbejdet udføres iht. gældende regler for asbestarbejder. (må bl.a. aldrig højtrykspules). Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet med en smule sol på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et sommerhus der er opført i 1974. Ejendommen er opført med træbeklædninger på facader. Taget er udført med eternitplader. Der er tilhørende overdækket terrasse og udhus/skur. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet.

Ejendommen købes den xx.xx.2005 og overtages den xx.xx.2005.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Sætningsskade:

Kort tid efter overtagelsen opdager klager, at en reol der er placeret i stuens nordvestlige hjørne er klodses op for at kunne stå lige. Herefter ser klager, at gulvet i stuen hælder over mod det nordvestlige hjørne.

Klager ser også, at husets nederste tagkant hælder mod nord.

Klager kontakter herefter sin advokat og ejerskifteforsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet ser på forholdet, og lader udføre en geoteknisk undersøgelse.

Med baggrund i denne undersøgelse afviser forsikringsselskabet skaden.

Klager kontakter endnu engang advokaten, der herefter forestår den videre henvendelse til den bygningsagkyndige og Ankenævnet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sætningsskade	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mindre revner i facade-fundamenter mod øst og vest ca. i flugt med nordgavlens fundament. 2. Der kunne ses mindre skævhed mod nord langs tagets kiplinie. 3. Der kunne ses at tagets tagfod mod øst "hænger" - har nedbøjning såvel mod syd som mod nord. Størst mod nord. 4. Der kunne ikke ses skævhed i tagets kiplinie mod syd. 5. Den udvendige terrasse mod nord var istandsat, og der var ikke tegn på skader. 6. Beklædningsbrædder på gavle og over vinduesparti var udført af opskåret tømmer med skæve bomkanter. Indvendig besigtigelse: 7. Der kunne ses revne i fuge mellem gulvklinker ved brændeovn. 8. Der kunne ses skævhed i gulvet i det nordvestlige hjørne i stuen.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at der er en sætningsskade i ejendommen. 2. Skønsmanden vurderer også, at nedbøj-

	ningen i ejendommens tagfod langs med østfacaden kunne ses på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden mener ikke, at brændestakken placeret under udhængen mod øst ville have forhindret den bygnings-sagkyndige i at flugte tagets kant. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at den tilsyneladende skævhed i beklædningsbrædderne på gavl automatisk kan henføres til husets sætning, idet disse som beskrevet er monteret med "skæve" bomkanter. 4. Skønsmanden kunne ikke konstatere skader på husets terrasse. Det fremgår i øvrigt også af tilstandsrapporten at terrassen ikke er besigtiget. 5. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet revnedannelserne ved gulvklinderne ved brændeovnen. 6. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndige ved en visuel gennemgang indvendigt i en fuldt møbleret stue ville have bemærket skævheden i gulvet i det nordvestlige hjørne. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal flytte møbler, herunder reoler eller lignende. 7. Skønsmanden mener, at det er normalt forekommende, at der i en ejendom med en alder på 32 år vil forekomme mindre sætninger, revnedannelser og skævheder i diverse bygningsdele. 8. Skønsmanden vurderer også, at der ikke er nogen konstruktiv risiko ved de opståede sætninger og skævheder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at nævne skævheden i ejendommens tag. Da skævheden efter skønsmandens vurdering ikke har nogen konstruktiv betydning,

	kan skadens karakter sandsynligvis sættes til K1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at nævne skævheden i gulvet i stuen. Se pkt. 6 ovenfor. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har benævnt de små revnedannelser i fundamenter korrekt med karakteren K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at der nødvendigvis skal foretages en opretning af tagfoden mod øst, hvorfor der ikke angives udbedringsforslag hertil. Ved gennemgang af den geotekniske rapport og den førte korrespondance kan udledes, at de største sætninger er indtruffet over perioden på de forløbne 32 år, og at der sandsynligvis kun kan forventes mindre sætninger i årene der kommer på max. 5 mm. Den geotekniske rapport angiver, at såfremt de sidste sætninger skal minimeres, bør fundamenterne understøbes. Det fremgår ikke i hvilken udstrækning denne understøbning bør udføres, men ud fra rapporten er det sandsynligvis kun ved det nordøstlige hjørne og nordgavlen. Omfanget skal dog fastlægges ved supplerende undersøgelser. I rapporten fremgår også, at der ikke ved de fremtidige sætninger vil opstå risiko for skader på bærende bygningsdele. Skønsmanden kan ikke på baggrund af disse oplysninger fastslå de endelige omkostninger til understøbningen, men såfremt understøbningen foretages ved det nordøstlige hjørne og hen langs nordgavlen anslås udgifterne til følgende: Forslag 1: Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

1. Træbeklædning på den udv. terrasse fjernes i nødvendigt omfang langs med nordgavlen.
2. Der udføres sektionsvis udgravning og understøbning af eks. fundamenter langs med nordgavlen.
3. Der udføres sektionsvis udgravning og understøbning af eks. fundamenter langs med østfacaden (ca. 3,0 m).
4. Genmontering af træbeklædning på terrasse.

Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:

Kr. 45.000,00 incl. moms

Forslag 2:

Såfremt fundamenterne ikke understøbes, og man vælger at foretage en løbende vedligeholdelse herunder opretning i f.eks. de næste 10 år, anslår skønsmanden disse udgifter til værdien af nedennævnte opretning af gulvet i stuen med tillæg af et mindre beløb til løbende vedligeholdelse.

Skønsmanden mener, at disse udgifter kan sættes til:

**Kr. 20.000,00 incl. moms
for opretning af gulv**

**Kr. 5.000,00 incl. moms
for løbende vedligehold**

Forslag 3:

Såfremt gulvet i stuen oprettes, skønnes omkostningerne at udgøre følgende:
I overslaget er der forudsat, at gulvet er udført på strøer eller bjælker.

Skønsmanden mener, at følgende udbedningsarbejder skal foretages.

1. Eks. gulvbrædder demonteres i et areal svarende til ca. 20 m².
2. Der foretages opretning af strøer/bjælker.

	3. Der monteres nyt bræddegulv, idet det skønnes at eks. gulvbrædder vil blive ødelagt ved demonteringen. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 20.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Forslag 1: Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af en eventuel understøbning af fundamenterne. Forslag 2: Skønsmanden vurderer, at der kan beregnes forbedringsudgift svarende til 50% af værdien på nye gulvbrædder. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften hertil at udgøre: Kr. 5.625,00 incl. moms Forslag 3: Som forslag 2. Skønsmanden vurderer, at der kan beregnes forbedringsudgift svarende til 50% af værdien på nye gulvbrædder. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften hertil at udgøre: Kr. 5.625,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.