

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 6152

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Karaktergivning og bemærkning under pkt. 1.2 Sokkel 2. Karaktergivning og bemærkning under pkt. 3.1 Facader/gavle 3. Karaktergivning og bemærkning under pkt. 3.6 Indv. vægge. 4. Manglende bemærkninger til tagkonstruktionen. 5. Ikke korrekt konstatering af skaderne under pkt. 2.7 + 6.1 6. Mangler/forkerte oplysninger i sælgeroplysninger
Klagers påstand:	Erstatning til udbedring udover hvad der dækkes af ejerskifteforsikringen jf. overslagspris fra Rådgivende Ingeniørfirma af xx.xx.2006.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På baggrund af det nu foreliggende materiale er der i tilstandsrapporten foretaget en fejlvurdering jf. skrivelse af xx.xx.2006. Sælgeroplysninger er skrevet direkte af fra det modtagne skema.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 18 °C
Øvrige forhold:	Indklagedes forsikringsselskab har ifølge det oplyste indhentet udtalelser vedrørende den geotekniske undersøgelse hos andet anerkendt firma, som skulle være enig i konklusionen. Derudover har forsikringsselskabet indhentet overslagspris på anden forstærkningsmetode.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	Der ses nævneværdige revner i sokkel i nordfacade ved gæstetoilet, i østgavl og i sydfacade ved soveværelse.	
Ad 1. Konklusion:	Revnerne indikerer svigt i funderingen og revneforekomsten fortsætter op i murværket. Der er samtidig tale om forskydninger i konstruktionerne omkring disse sætningsrevner, og den senere geotekniske undersøgelse bekræfter at husets fundamenter hviler på sætningsgivende aflejringer.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved at give skaderne karakteren K1 er der begået fejl.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Den ovennævnte geotekniske rapport beskriver udbedring af de konstaterede sætningsskader i ejendommen, hvilket overslagsmæssigt er prissat i xx 2006 til kr. 2.312.500,- af andet rådgivende ingeniørfirma. Jeg er i alt væsentligt enig i de vurderinger og konklusioner, der er anført i den geotekniske rapport. Selvom størstedelen af de egentlige konsolideringssætninger er overstået nu (på grund af husets alder), så er der fortsat en betydelig risiko for fremtidige skadevoldende sætninger. Der bør gennemføres forstærkning af fundamenter og terrændæk og den bedste og sikreste forstærkning er med pæle. I rapporten er alene nævnt minipæle (nedrammede stålrørspæle). Det kan dog godt være at en del af forstærkningen med fordel kan gennemføres med nedpresningspæle, men dette er en detalje, som det udførende funderingsfirma vil kunne vurdere før udførelsen. Endvidere er der fremkommet et oplæg for forstærkning, der bygger på en kombination af injicering og skruerpæle. Den store fordel ved denne metode er, at de indvendige følgearbejder med af- og påmontering normalt er noget mindre. Med de aktuelle bundforhold vil jeg dog være meget skeptisk overfor denne metode. Udvendige fundamenter: Skruepæle foreslås for sydfacaden og for ca. 2,5 m af gavlene. Resten af yderfundamenterne foreslås forstærket med injicering. Denne opdeling virker besynderlig og er formentlig gjort lidt forhastet uden en nærmere geoteknisk vurdering. Hvis man foretager en nærmere analyse af bund- og sætningsforholdene ville man snarere konkludere at skruerpælene skulle anvendes for husets vestgavl, ca. 12	

	m af sydfacade og ca. 8 m af nordfacade. Terrændæk og indvendige vægge Her benyttes udelukkende injicering som forstærkning. Med gytje- og tørvelag til 2,5 à 3,0 meters dybde vil metoden efter min vurdering være behæftet med for stor usikkerhed – bl.a. i henseende til om der opnås stabile injiceringssøjler. Man skal i øvrigt være opmærksom på at firmaet normalt har et ret urimeligt forbehold overfor ”fremtidig konsolidering af jordlag”. Det er jo netop på grund af risikoen for fremtidige konsolideringssætninger at der skal foretages forstærkning. Jeg syntes umiddelbart, at forslaget fra det andet ingeniørfirma, med overslagspriser til udbedringer er lige lovligt omfattende og tager mere med end hvad man normalt ser for funderingsskader - fx tagbeklædning m.m.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer skønnes at udføre i størrelsesordenen kr. 450.000 i forhold til ovennævnte overslagspris.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen på skønsmødet.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	I facaderne er der revneforekomst og forskydninger i murværk. Revnerne har sammenhæng med de under punkt 1 beskrevne revner i sokkel. I gæstebadeværelset er revneforekomsten gennemgående i bagmuren.	
Ad 2. Konklusion:	Revnerne indikerer svigt i funderingen, hvilket bekræftes af den senere udførte geotekniske undersøgelse.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved at give skaderne karakteren K1 er der begået fejl.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se under punkt 1.	
Ad 2. Forbedringer:	Se under punkt 1.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen på skønsmødet.	
Ad 2. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	I skillevægge kan der konstateres mindre revner i forbindelse med døråbninger og i gæstebadeværelse er der en revnet vægflisefuge i bagmuren, som kan relateres til revneforekomsten i facademur og sokkel. Endvidere er det bemærket, at flere inderdøre binder.	
Ad 3. Konklusion:	I soveværelse er der foretaget reparation af det tidligere horisontal forskudte område under vindue efter undersøgelse. Revnerne i skillevægge er ikke usædvanlige i huse med denne type vægge, men revner i bagmuren i badeværelset indikerer svigt i funderingen/gulvkonstruktionen.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ved at give karakteren K1 er der begået fejl.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se under pkt. 1	
Ad 3. Forbedringer:	Se under pkt. 1	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen på skønsmødet.	
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4.	Der kunne konstateres mindre revner i skillevægge ved døråbninger samt mindre revner i de øverste murværksskifter udvendigt.	
Ad 4. Konklusion:	Revnerne kan have en sammenhæng med evt. svigt i tagkonstruktionens stabilitet. Der bør foretages en samlet vurdering af ejendommens stabilitet i forbindelse med de forestående genopretningsarbejder.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at genanvende bemærkningen fra tidligere rapport menes der at være begået fejl.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Statisk vurdering af tagkonstruktionen andrager et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 15.000.	
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5.	Der kan konstateres skævheder i ejendommens gulve, mest markant i opholdsstuen. Endvidere er klinkebelagte gulve i bryggers og gæstetoilet sunket.	
Ad 5. Konklusion:	Gulvene følger terrændækkets sætninger og er mærkbart ved alm. færden i huset.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Med de anvendte bemærkninger og noter samt karaktergivningen vedr. ejendommens gulve, er der begået fejl.	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se under punkt 1.	
Ad 5. Forbedringer:	Se under punkt 1.	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen på skønsmødet.	
Ad 5. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6.	Der er uoverensstemmelse i de afgivne sælgeroplysninger til de 2 foreliggende tilstandsrapporter for så vidt angår spørgsmålene: • Er grunden periodevis oversvømmet. (07) • Er huset piloteret eller ekstrarunderet. (1.1) • Er der sætningsskader, som er udbedret. (1.3) •	
Ad 6. Konklusion:	Tilstandsrapporterne er udarbejdet i forskellige versioner, hvor der i den seneste udgave er supplerende spørgsmål hvis svaret er ja. Med hensyn til 0.7 er besvarelsen Ja i den første udgave og nej i den anden. For 1.1 er svarene nej i den første udgave og ja (men ikke uddybet) i den anden. I 1.3 er svaret nej i den første udgave og ja (med uddybende svar) i den anden rapport. Sælgeroplysningerne menes forkerte/mangelfulde i den seneste tilstandsrapport. Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten overføre sælgers oplysninger til tilstandsrapporten ved hjælp af Huseftersynsordningens edb-program. Hvorvidt der har været en dialog mellem sælger og den bygningssagkyndige om netop disse punkter i sælgeroplysningerne vides ikke (5 år efter udarbejdelse af rapporten).	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:		
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 6. Forbedringer:		
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 6. Eventuelt		