

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9087

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Køkken, sætninger i gulve, store fuger over køkkenbord i vægfliser, sætninger i gulve i bryggers. 2. Sætninger i gulve i badeværelser, flere revner i vægge og fliser, flere dårlige fuger, fuger faldet ud under vægge. 3. Inddækning mangler over carport tilslutning til gavl. 4. Flere tagsten er revnet 5. Udfald af tætning i rygning. 6. Sidste to spær i nord-vestlige hjørne falder 3-5 cm, tagsten har vredet sig.
Klagers påstand:	1. KK mener ikke forhold er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapport, KK mener ikke tilstandsrapport er retvisende for dette forhold. KK oplyser at der har været en tidligere sag hvor sælger har fået erstatning. 2. KK mener ikke forhold er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapport, KK mener ikke tilstandsrapport er retvisende for dette forhold. KK oplyser at der har været en tidligere sag hvor sælger har fået erstatning. 3. KK oplyser at det regner ned i samling mellem mur og tag over carport ved regn og vind fra øst. KK mener det bør være nævnt i tilstandsrapport at der ikke er inddækning. 4. KK har gennemgået tag og oplyser at der er ca. 20 revnede tagsten, heraf kan en tagsten med stor revne ses fra tagrum. KK mener dette bør være nævnt i tilstandsrapport. 5. KK oplyser at der er udfald i rygning stort set på hele længden, og ikke kun enkelte som nævnt i

	tilstandsrapport. 6. KK mener at der kan være en sætningsskade hvor de sidste to spær mod nord vest hænger og udviser deformation. KK mener det bør være nævnt i tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB oplyser at Sælger havde fortalt at der har været en sag om sætningsskade på gulv i bryggers og sælger udpeger sætning i gulv foran bryggers dør. BB spurgte ikke yderligere ind til sagen. BB har ikke bemærket specielt store fuger i fliser over køkkenbord. BB mener ikke sætninger i øvrig del af gulv i huset har været synlige idet der var fodpaneler der skjulte, og der var overalt glasvæv på vægge der skjulte evt. revner i inder vægge. 2. BB mener at det skrevne i tilstandsrapporten er tilstrækkelig oplysende for de forhold BB så ved besigtigelsen. 3. BB mener ikke der er risiko for skade og som følge deraf er forhold ikke nævnt. 4. BB mener at det skrevne i tilstandsrapporten er tilstrækkelig oplysende for de forhold BB så ved besigtigelsen. 5. BB mener at det skrevne i tilstandsrapporten er tilstrækkelig oplysende for de forhold BB så ved besigtigelsen. 6. BB oplyser at han ikke har bemærket forhold og derfor ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, let overskyet ca. 20 ⁰ C

Øvrige forhold:	Intet at bemærke.
-----------------	-------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	1. Huset er opført traditionelt med 75 mm element bagmure og skille vægge, isolering og skal mur i ydermure. Indvendige skillevægge 75 mm gasbeton. Gulvkonstruktion er terrændæk på Leca og grusopfyld. Der kunne konstateres at køkken havde sat sig i forhold til yder vægge og væg til bryggers, store og udfaldne fuger over køkkenbord viser tydelig sætninger i gulve. Det kunne konstateres at væg mellem køkken og bryggers ikke var fulgt helt med gulvet ned, det var muligt at stikke en tommestok ind mellem gulv og underkant element væg. Sætning i gulv foran bryggersdør var tydelig og udgør 10-15 mm. I værelse mod vest hvor der var tæppe på gulvet, kunne det tydelig ses at der var luft under fodpaneler på ydervæg, 6-8 mm. Generelt har man indtryk af sætninger i hele gulvet i det man har følelsen af at gå ned ad bakke mod midten af huset. KK havde fjernet glasvæv på vægge, og der er mange sætningsrevner i indvendige vægge, hvor der er udført reparationer, dels med ekspanderende skum og dels med spartling, Mod loft ses flere steder hvor hulrum efter sætninger i vægge er udfyldt med ekspanderende skum. Sydlige væg mellem gang og værelser mod syd udviser deformation, skønsmæssig konveks med ca. 30 mm, hvilket ses i

	dør til syd-vestlige værelse, der gaber ca. 30 mm forneden 2. Det kunne konstateres at der er mange revner i fliser og i vægge, fuger ved kloset er faldet ud og der er hul mellem gulv og underkant af element væg. Fuger er delvis repareret mellem gulv og væg med elastisk fuge der er udført under al kritik, og er ikke tætsluttende. Der fore kommer mange fliser der har sluppet vedhæftning til underlaget. 3. Der ses ikke udført inddækning mellem gavlvæg og carport tag. 4. Tagsten er betontagsten. Der kunne konstateres flere revnede tagsten, en tagsten er synlig fra tagrum med revne på 2-3 mm. Endvidere kunne konstateres flere tagsten med knækkede hjørner. 5. Det konstateres at tætning med Rufa kit i stort set hel rygningen er faldet ud, Rufa kit ligger flere steder på tagfladen. 6. Det konstateres at de to yderste spær mod nord-vest hænger/drypper ca. 50 mm, bagfald på tagrende samme sted. Tagsten gaber lidt mere en tilrådeligt på ca. 2 m².
Ad 1. Konklusion:	1. Det er tydeligt at der er sket sætninger i hele gulvpladen, terrændækket, sætninger er mindre ved ydermure, hvilket måske kan skyldes at terrændæk hænger på fundamenter. Der er mange indikationer på at noget er galt og efter Skønsmandens opfattelse skal forhold være mere fyldestgjort oplyst i tilstandsrapporten, og der bør anvendes karakter UN. 2. Forhold i badeværelse og omkring værende konstruktioner er ikke fyldestgjort beskrevet i tilstandsrapporten, karakter UN bør anvendes. 3. Forhold bør være nævnt i tilstandsrapporten, under kommentarer til ydermur, idet mindre opfugtning kan forekomme. Der

	vurderes ikke at være skade og ej heller risiko for at skade kan opstå. 4. Revnede tagsten skal beskrives i tilstandsrapporten, ca. antal oplyses og med karakter K3. Tagsten med knækkede hjørner kan være svære at se når der er mos på taget som nævnt, og skønnes ikke at udgøre en risiko for vandindtrængen. 5. Forhold er ikke tilstrækkelig præcist beskrevet i tilstandsrapporten, og karakter K3 bør anvendes. 6. Forhold bør nævnes i tilstandsrapporten, og efter bedømmelse om risiko for skade eller forhold der skyldes sætninger bør der anvendes karakter hertil. Skønsmanden skønner at konstruktion "er født" således og der skal gøres bemærkning til den kosmetiske del, med karakter K0, og tagrende med bagfald bør gives karakter K3. Skønsmanden skønner ikke at der er større risiko for utæt tag i dette område, end der i øvrigt er på tagdækning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	1. BB har ikke foretaget tilstrækkelig omhyggelig undersøgelse, og har ikke i tilstrækkelig omfang spurgt ind til den tidligere omtalte sag. Når BB får oplysning om tidligere sætnings sag, skal sanserne skærpes og undersøgelse af forhold i bryggers og køkken bør være mere dybdegående. Hvis det var sket ville udfaldne fuger, luft under element vægge m.v. være opdaget af BB, og en retvisende tilstandsrapport ville kunne udarbejdes. 2. Skønsmanden vurderer at forhold omkring og i badeværelse er fejlagtig beskrevet i tilstandsrapporten, der er langt flere skader end nævnt, og en tilstrækkelig omhyggelig undersøgelse havde ført til langt kraftigere påtale omkring skader i badeværelset og omkring værende konstruktioner, Tilstandsrapporten er her ikke retvisende.

	3. BB bør i tilstandsrapporten nævne at der ikke er inddækning, skønnes at være en mindre fejl. 4. Tagdækning er ikke undersøgt tilstrækkelig omhyggeligt, hvis sket ville et antal revnede tagsten være nævnt, flere er synlige udefra og mindst en er synlig fra tagrum. 5. Ved omhyggelig undersøgelse af taget vil det være tydeligt at stort set hele tætning mellem tagsten og rygningsten er faldet ud. 6. Ved omhyggelig undersøgelse og bedømmelse af tagrender, er det tydelig at der er en deformation i nord-vestlige hjørne, og uanset BB's bedømmelse af forhold skal det nævnes i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Indledningsvis må det anføres at skønsmanden ikke har en geoteknisk undersøgelse, der beskriver jordbunden under huset, hvorfor efterfølgende begrundes i det nævnte bilag B2 og skønsmanden erfaring. Der udføres prøvning af installationer i terrændæk, og i efterfølgende beløb er forudsat at der ikke er skader på installationer i terrændæk. 1. Skønsmanden vurderer af terrændæk kan stabiliseres ved anvendelse af URETEK metode. Efterfølgende understøbes alle indvendige element vægge og fastgøres til tagkonstruktionen. Herefter udstøbes gulve med selvnivellerende materiale til vandrette gulve, hvorpå gulvbelægning udføres. Indvendige døre tilpasses i højde. Væg behandlinger og malerarbejder udføres. Omkostninger inkl. moms skønnes til kr. 640.000 2. Renovering af badeværelse efter gulve er stabiliseret som ovenfor beskrevet. Omkostninger inkl. moms skønnes til kr. 80.000. 3. Inddækning mellem gavlmur og tag over carport. Omkostninger

	inkl. moms skønnes til kr. 4.000. 4. Udskiftning af revnede tagsten. Omkostninger inkl. moms skønnes til kr. 2.500 5. Tætning af rygning med Rufa kit. Omkostninger inkl. moms skønnes til kr. 4.000. 6. Opretning af spær og tagrende. Omkostninger inkl. moms skønnes til kr. 5.000.
Ad1. Forbedringer:	1. Ingen forbedring. 2. Forbedring 40 % 3. Forbedring 100 % 4. Forbedring 80 % 5. Forbedring 40 % 6. Forbedring 20 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen forhold