

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9094

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KK + XX påviste under gennemgangen følgende punkter til bedømmelse: 1): <i>Køkken-spisestue</i>: Dør kan ikke lukkes 2): <i>Køkken-spisestue</i>: Revner i skillevæg 3): <i>Køkken</i>: Revner i ydervæg 4): <i>Køkken</i>: Revner ved vinduesfalse 5): <i>Køkken- spisestue</i>: Gulve giver efter/lunke. 6): <i>Forstue</i>: Plet i loft fra tidligere utæthed 7): <i>Værksted</i>: Revner i vægge og gulv 8): <i>Viktualierum</i>: Revner i vægge og gulv 9): <i>Toiletrum</i>: Revner i vægge 10): <i>Vaske-baderum</i>: Hule/løse vægfliser 11): <i>Alrum</i>: Revne i gulv ved terrassedør 12): <i>Altanparti</i>: Revner/udfældning i betondæk 13): <i>Sokkel i østside</i>: Revner under dør og vinduer 14): <i>Facade i østside</i>: Revner samme steder 15): <i>Sokkel i sydgavl</i>: Revne under vindue 16): <i>Facade i sydgavl</i>: Revner/forskydning ved hjørne 17): <i>Garage</i>: Sætningsrevner ved dør 18): <i>Betongulv</i>: Revne 19): <i>Indv. vægge øst + vest</i>: revner i mur 20): <i>Udvendigt i vestside (nabo)</i>: Revner i sokkel/fuger 21): Hældning af huset.
Klagers påstand:	TR giver i "<i>generelle bemærkninger</i>" et misvisende billede af bygningers tilstand. Ligeledes nævner TR ikke, at der er tegn på skævheder og svækkelse i fundamenter. KK mener desuden, at sælger har fortiet/skjult sin viden om sætningsproblemer. Ønsker erstatning for selvrisko og udbedring af sætnings-skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forelå ikke. YY har ikke tidligere set huset, men betoner, at sagen alene bør vedrøre forhold, som nu er visuelt tilgængelige og ikke forhold, som er blevet udbedret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let vind, sol/skyer.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist dækning af sætningsrevner; (jfr.

diverse bilag i sagen).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1 + 2: Dør mellem køkken og spisestue kan ikke lukkes. Revner i væggen:	Parcelhus bygget på skrænt i 1958 med delvis kælder på en smal grund med en del tæt bevoksning (foto 1 - 14). Jernbetondæk i etageadskillelse over kælder. ½-stens skillevæg mellem køkken/spisestue har sat sig således, at dørkarm er skæv; dør kan ikke lukkes. Revne fra dør op mod loft ses på begge sider af væg (foto 15 + 16). KK har malet vægflade mod spisestue, men undtaget området med revne. Væg i køkken har KK ikke behandlet.
Ad 1+2. Konklusion:	Skillevæg på støbt fundament med rørkanal skønnes "sat sig" på et ukendt tidspunkt. Derved er dørkarm/trin trukket skævt og revner er opstået. Det fremgår af ældre TR (xx.xx.06) i allonge (xx.xx.06), at revner er blevet udbedret. Dørens funktion nævnes ikke. Revner skønnes således at være gendannet efterfølgende.
Ad 1+2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR. Heller ikke i sælgeroplysning (p.12 pkt.4.4). (Samme BB har udført de tidligere 2 stk. TR med allonge). Manglende dørfunktion = K2. Tidspunkt for gendannelse af revner kendes ikke. Såfremt dette – her og andre steder – var sket i maj 2008, burde årsagen undersøges = UN.
Ad. 1+2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se samlet opgørelse
Ad 1+2. Forbedringer:	Ingen
Ad 1+2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1+2. Eventuelt:	Skønserklæringen omfatter ikke bedømmelse af sælgeroplysninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3+4: Revner i ydervæg og vinduesfalse i køkken:	Under 1. vindue ses udført pudсреparation. Revne er gendannet (foto 17). Op langs venstre vinduesfals ses revne (foto 18). I ydervæg th. for 2. vindue ses sætningsrevne op mod yderhjørne (foto 19). Revne i vinduesfals op langs vinduet.
Ad 3+4: Konklusion:	Sammenholdt med pkt. 1+2 og udvendig tilstand af sokkel-murværk skønnes årsagen at være sætning i fundamentet. Tidligere udbedringer i væg og false har kun haft kosmetisk betydning.
Ad 3+4: Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR. Samme vurdering som for ad 1+2.
Ad. 3+4: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se samlet opgørelse
Ad 3+4. Forbedringer:	Ingen
Ad 3+4: Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3+4: Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Gulve i køkken og spisestue "giver efter"/lunker.	Gulv i spisestue er "sildebensparket" og i køkken nyere langstavparket. (jfr. bilag 2); skønnes lagt på blændgulv af træ. Sætning ved dørtrin. Ved betrædning mærkes partielt mindre nedbøjninger/knirk.
Ad 5. Konklusion:	Det kan ikke visuelt afklares, om årsag til nedbøjninger alene skyldes kvalitet af lægningen, eller om det har sammenhæng med sætningsproblematikken.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 6.1: "K1 – gulve knirker i stue". Det er uklart, om der menes gulve i stuer? Emnet kunne være bedre beskrevet.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Isoleret set skønnes der ikke behov for udbedringer.
Ad 5 Forbedringer:	Ingen

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Plet i loft i forstue:	BB påviste mindre plet i loft. Det blev oplyst, at skadeårsag er udbedret ved ejerskifteforsikring.
Ad 6. Konklusion:	-
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR pkt. 5.0. I pkt. 8.16 er der bemærkning til manglende fugning om skorsten med K2. Da forholdet oplyses udbedret, kan det ikke nu afklares.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7+8+9: Revner i kældervægge og gulve:	Betondæk over kælderetagen. Skillevægge af ½-stens murværk. Betongulve malet. <i>Værksted:</i> I ydermur mod ikke-udgravning og langs vestside ses sætningsrevne øverst og langs loft (foto 20 + 21 + 22). I skillevæg mellem <i>værksted</i> og <i>viktualierum</i> ses gennemgående revner (foto 21). Revne på tværs i gulvet. <i>Viktualierum:</i> har sætningsrevne i skillevæg mod hhv. toiletrum og vaskerum. Enkelt glasbyggelsen indgår i revnedannelsen (foto 23 + 24). Revne på tværs i betongulv (foto 25). <i>Toiletrum:</i> Revner i samme skillevægge, som ovenfor.
Ad 7+8+9: Konklusion:	Der er tegn på tidligere forsøg på udbedring i vægflader med puds og maling. Revner er senere gendannet. Årsag skønnes svækkelse i funderingen.

Ad 7+8+9: Fejl og forsømmelser:	TR p.8, pkt. 2.1: "<i>K1 - mindre revner i værksted</i>". Pkt. 2.2: "<i>K 2 – Fugt i ydervæg i værksted mod vest; løs krakeleret puds med manglende vedhæftning til underlag. Note: almindelige i ejendomme fra den tid</i>". BB har forholdt sig til forhold i værkstedsrum, men ikke i de øvrige rum. Årsag ukendt; - der kan have været oplag/indbo. Detailbeskrivelse af alle revnedannelser kunne være udført = K 2. Helhedsbedømmelse, som er nævnt ovenfor =UN.
Ad 7+8+9:Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Se samlede opgørelse
Ad 7+8+9: Forbedringer:	Ingen
Ad 7+8+9: Evt:	KK har fjernet læmur og bevoksning (foto 34).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Vaskerum med revnede fliser:	I vaskerum med afskærmet badekar, er der – ved bankeprøver - "hule" fliser på vægflader i vaskerum incl. omkring badekar. Fortrinsvis øverste rækker fliser. I område over badekar er der revner i enkelte vægfliser.
Ad 10. Konklusion:	"Hulhed" skønnes opstået ved opsætning af fliser i mørtel og udgør ikke et konstruktivt problem udenfor vådzone. Løsnede og/eller revne fliser i "vådzone" (omkring badekar) kan give risiko for indsivning af badevand.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	TR p. 9, pkt. 9.2: " <i>K2 – revner i vægfliser ved badekar</i> ". Skønnes dækkende for situationen i vådzone i vaskerummet; dog med K 3.
Ad. 10.Overslag udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11: Gulv i al-rummet har revne ved dør:	Gulv i alrum er beton med påklæbde vinylfliser. Langs overgang til udgangsdør til terrasse ses revne/forskydning gennem vinylfliser - beton (foto 26).
Ad 11. Konklusion:	Forskydning tyder på, at randfundament har sat sig i forhold til gulvfladen. Imidlertid ses der ikke andre revnedannelser i rummet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. Området skønnes også at have været tilgængeligt ved besigtigelsen. Burde være anført med K2.
Ad. 11. Overslag udbedringsudgifter incl. moms:	Se samlet opgørelse
Ad 11. Forbedring:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12: Altan	Altanparti er eftergået og udbedret ved ejerskifteforsikring. Indgår ikke i denne vurdering, (foto 11 + 12 + 13).
Ad 12. Konklusion:	-
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	TR p. 8 pkt. 3.4 angiver: " <i>K2 rustangreb i bærende stålstoer ved altan med nord-vest. Bæreevnen tjekkes</i> ". Uklar formulering: Det vides ikke, om det er anbefaling af UN, eller om sælger allerede har bestilt kontrol af altanen.
Ad. 12. Overslag udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad12.Forbedringer:	Ingen
Ad 12. Evt. forlig:	Ingen
Ad 12. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13+14+15+16: Revner i sokkel og murværk i langside mod øst og sydgavl:	Betonfundament med pudslag. Facader som blank murværk med fuger. Revne i sokkel ved kælderdoor (foto 27) og øverst ved trappe (foto 28). Har tidligere været repareret. Revne ca. mellem vinduer, hvor sætningsrevner ses i fuger op mellem stuevinduer; delvis tidligere efterfuget (foto 29). Revne i fuger over kælderdoor op mod taget. Flere sætningsrevner fra hjørne i sydgavl opefter; delvis efterfuget og genopstået. Forskydning i enkelte hjørnestein (foto 6 + 30 + 31). Revne i sokkel under gavlvindue. Spredt i murværk på østside og sydgavl ses spor af tidligere udfugede revner, (foto 9 + 10).
Ad 13+14+15+16: Konklusion:	Revnedannelser skønnes svækkelse i funderingen.
Ad 13+14+15+16: Fejl og forsømmelser:	TR p. 8 har ikke bemærkning til fundamentet mod øst og syd. Pkt. 3.1: <i>"K3 - der er revner i murværkets fuger mod øst over kælderdoor og i gavl mod syd-øst. Revner over kælderdoor forsætter til tag".</i> <i>Note: "fuger udbedres, da der er mulighed for vandindtrængning - frostsprængninger".</i> BB har korrekt forholdt sig til risiko for frostskaade i murværk og fugtskaade i andre bygningsdele. Imidlertid savnes bedømmelse af sætningsproblematikken sammenholdt med husets øvrige tidligere og nyere revnedannelser.
Ad. 13+14+15+16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se samlet opgørelse
Ad 13+14+15+16: Forbedringer:	
Ad 13+14+15+16: Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 13+14+15+16: Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17+18+19+20: <u>Garage:</u>	Sætningsrevne i murværk over yderdør. Der ses tidligere fuge-reparationer. Dørkarm trukket skævt. (foto 32) Revne i betongulv på tværs. Sætningsrevner i begge indvendige vægge. Revne i sokkel og op i murværk i naboskel; ca. ud for de indvendige revner. (Delvis tæt bevoksning op ad sokkel-mur fra naboside – foto 33).
Ad 17+18+19+20. Konklusion:	Revnedannelser viser samme forhold som i hovedhuset med funderingssætning.
Ad 17+18+19+20. Fejl og forsømmelser:	TR p. 9, pkt. 1.2: <i>"K 2 - revner og afskallet puds"</i> . Det er ikke korrekt præciseret, men skønnes dækkende for de observerede revner. Pkt. 2.1: <i>"K 2 – der er større sætningsrevne i betongulv, som burde udbedres"</i> ; skønnes dækkende for emnet. Pkt. 3.1: <i>"K 2 – der mangler fuger flere steder mod øst og vest samt revner i fuge over garageport"</i> Note: <i>"Fuger udbedres da der ellers er fare for frostsprængninger"</i> . Skønnes dækkende, men mangler bedømmelse af sætnings-problematikken.
Ad. 17+18+19+20. Overslag over ud-bedringsudgifter incl. moms:	Partiel udbedring ved udbedring i sokkel og fuger i murværk. Det skønnes ikke rentabelt at foretage egentlig efterfundering. Samlet udgift ca. 10.000.- kr. ved samtidig udførelse af andet murerarbejde på hovedhus.
Ad 17+18+19+20. Forbedringer:	I forhold til alder og tilstand skønnes ca. 40 %.
Ad 17+18+19+20. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
<u>Ad. 21:</u> <u>Huset har sat sig:</u>	KK har via ejerskifteforsikring fået udført geoteknisk undersøgelse af hovedhuset. Det konkluderes: <i>".. at der vil være risiko for fortsat udvikling af sætningerne"</i> . Det kan ikke udelukkes, at tidligere forsøg på udbedringer ikke er lykkedes således, at revner er genopstået kort tid efter.
Overslag over	a): Udgifter til efterfundering forudsætter udarbejdelse af konkret

udbedringsudgifter incl. moms:	forstærkningsprojekt. b): Efterfølgende udgifter til udbedring af samtlige nævnte sætningsrevner skønnes muligt at udføre indenfor ca. 60.000.- kr. Skønnes kun at tilføre ringe forbedringsværdi, da det fortrinsvis er reparationsarbejder.
-----------------------------------	--