

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9135

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nedbøjning og fald på gulv i stue samt nedbøjning af gulvet i gangen.</li> <li>2. Stueloftet buer ved skillevæg mod gangen.</li> <li>3. Vinduesparti mod bækken er skævt, og 2 indvendige døre binder.</li> <li>4. Garagevæg er skæv /ude af lod. Sætningsrevner repareret flere steder på udvendig mur.</li> <li>5. Facademur er ikke korrekt forbundet med bagmur.</li> <li>6. Revne i sokkel mod syd under vindue og revne i sokkel under terrassedør.</li> <li>7. Tagryggen på vinkelstuen hælder.</li> <li>8. Huset er stedvist funderet på sætningsgivende aflejringer og funderet ved toppen af en skrænt.</li> </ol>
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket klager mener, de burde være, idet en efterfølgende geoteknisk undersøgelse har vist, at hovedparten af huset er fejlfunderet.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Indklagede henviser til brev af xx.xx. 2009 til Ankenævnet for Huseftersyn og mener således ikke, at der er fejl i den udførte tilstandsrapport fra xx.xx.2005.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	0 °C, skyet.

Øvrige forhold:	
-----------------	--

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Nedbøjning og fald på gulv i stue samt nedbøjning af gulv i gangen:	Gulvet i vinkelstuen falder jævnt mod syd op til ca. 1 cm pr. m, men da omgivelserne også gør det, virker faldet ikke påfaldende. I det nordøstlige hjørne af stuen fjedrer trægulvet lidt, og det har en nedbøjning på ca. 4 mm. I fordelingsgangen fjedrer trægulvet lidt ved døren.
Ad 1. Konklusion:	Der er sket en sætning af gulvet, som svarer til den i GEOs rapport anførte sætning af hele bygningen. Umiddelbart følger strøgulvet tilsyneladende det underliggende betondæk, bortset fra den mindre afvigelse i det nordøstlige hjørne i stuen samt området ved døren i gangen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke er foretaget nogen reparationer af gulvet, da sælger ikke havde bemærkninger, da det ikke vides, hvor omfattende sætningen var for 5 år siden, og da sætningen heller ikke umiddelbart ses nu, må det skønnes, at der ikke er alvorlige fejl i tilstandsrapporten, idet mindre områder med nedbøjninger af strøgulve oftest skyldes fejl ved opklodsninger, der betragtes som mindre alvorlige skader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at optage det eksisterende strøgulv og terrændækket, udføre nyt selvbærende gulv jfr. GEOs rapport og herefter nyt strøgulv. Anslåede omkostninger inkl. VVS-arbejder hertil er kr. 150.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Bortset fra egeparketgulvet er der ikke tale om forbedringer, men dette gulv skønnes at få 50 % forbedring eller kr. 18.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 1. Eventuelt:	Ovennævnte udbedring forudsætter korrekt fundering af soklerne, se udgiften hertil senere.
<b>Skønsmandens erklæring</b>	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Stueloftet buer ved skillevæg mod gangen:	Der er mindre nedbøjning (maks. 5 mm.) på loft ved vinkelovergang i stue, men den skønnes dog ikke større end normal udførelsestolerance, og den skønnes ikke at have noget at gøre med husets skader i øvrigt.
Ad 2. Konklusion:	Nedbøjningen/ den manglende planhed må antages ikke at afvige fra tilstanden i tilsvarende huse fra 1969 og må antages at være opstået under udførelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke er tale om afvigelser i forhold til tilsvarende lofter fra denne tid, skal skaden ikke omtales i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

--	--

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vinduesparti mod bækken er skævt og 2 indvendige døre binder:	Vinduesbundstykket i vinduet i gavlen mod syd hælder ca. 5 mm. pr. m., og der er lidt fugeslip udvendigt ved vinduet også, idet den lodrette del af vindueskarmen ikke helt er i lod, men differencen er af størrelsesordenen 1 mm. Døren i gangen binder, og døren fra gangen til vindfanget binder.
Ad 3. Konklusion:	Der er sket en sætning af væggen i stuens sydgavl, men de lokale skader begrænser sig til hældningen på bundstykket og fugeslippet udvendigt, som dog også kan være aldersbetinget. Med hensyn til de 2 døre, som binder, så kan det også lige så vel være almindelig slitage, som antydning af eventuelle funderingsskader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men som nævnt er skaderne umiddelbart mindre alvorlige, ligesom det må formodes, at omfanget har været endnu mindre for 5 år siden, hvorfor undertegnede ikke mener, at den bygningsagkyndige ved en visuel gennemgang burde have vurderet tilstanden anderledes, end han gjorde.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af den elastiske fuge og tilpasning af de 2 døre skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdien i forhold til tilsvarende intakte huse skønnes at være 75 % eller kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

<b>Skønsmandens erklæring</b>	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Garagevæg er skæv /ude af lod. Sætningsrevner er repareret flere steder på udvendig mur:	Garagevæggen mod øst har sat sig 5 mm, er ude af lod og har reparerede fuger ved den sydlige ende. Udhænget var dog repareret, hvorfor det er svært at vide, hvor tydelig skaden har været for 5 år siden. Der var enkelte reparerede fuger i boligen, men ingen af stederne var der reparationer direkte over sokkelrevner, og ingen af stederne var der sket nævneværdige bevægelser i fugerne, ligesom reparerede fuger ikke var revnet igen. Der var også enkelte fine skrårevner, bl. a. i vestgavlen ved vinduet, men heller ikke med direkte udspring af revner i soklen.
Ad 4. Konklusion:	Garagevæggen må betragtes som alvorligt skadet, og skal i henhold til de udførte jordbundsundersøgelser efterfunderes. Med hensyn til boligens facademur, så er der ikke behov for andet end almindelig vedligeholdelse, se dog punkt 5.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men undertegnede kan heller ikke afgøre, om garagevæggens skade har været så alvorlig for 5 år siden, og i givet fald, hvor synlig skaden har været.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterfundering af garagevæggen kan ske ved sektionvis understøbning af eksisterende sokkel ned til ca. 2 m under terræn, midlertidig understøtning af tag samt nedbrydning og genopmuring af hulmur. Skønnede udgifter hertil kr. 90.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Med hensyn til funderingen, så er der ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion, men da den eksisterende mur er 41 år gammel skønnes forbedringsværdien af den at være 50 % eller kr. 22.000,- inkl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

<b>Skønsmandens erklæring</b>	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Facademur er ikke korrekt forbundet med bagmur:	Det kunne konstateres, at facademuren, bl. a i vestgavlen, kunne bringes til udbøjning ved en mindre fysisk påvirkning, men der var ingen synlige tegn på skader, som manglende murbindere mellem for- og bagmur måtte have forårsaget.
Ad 5. Konklusion:	Der er ikke visuelt konstaterbare skader, som kunne være forårsaget af evt. manglende murbindere.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke var visuelle skader ud over de tidligere nævnte, er der ikke begået nogen fejl, idet den bygnings sagkyndige ikke har pligt til at foretage undersøgelser i hulmure.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Undertegnede kan ikke fastlægge et nøjagtigt overslag over udbedringen, da omfanget af manglende murbindere ikke kendes.
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Revne i sokkel mod syd under vindue og revne i sokkel under terrassedør:	Der er udbedret revne i sokkel mod syd under garagevindue, en fin revne i sokkel under værelsesvindue mod syd samt en mindre delvist udbedret revne under terrassedør mod vest. Ved garagen var der træbeklædning ovenover uden skader, ved værelsesvindue mod syd var der en fin skrårevne ovenover, mens der ikke var yderligere skade ved terrassedøren.
Ad 6. Konklusion:	Ejendommen har meget få sokkelskader og ikke mere end man kan forvente ved et korrekt funderet hus, men som det fremgår af GEOs rapport har huset sat sig op til 66 mm.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under 1.2 Sokkel: "Enkelte mindre revner og pudsskader", hvilket, uden den nu kendte viden, forekommer at have været dækkende på gennemgangstidspunktet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vedr. udbedringsudgifter, se pkt. 8.
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Tagryggen på vinkelstuen hælder :	Som tidligere nævnt er bygningens sætning næsten ikke visuelt konstaterbar, og heller med den nu kendte viden er den umiddelbart konstaterbar.
Ad 7. Konklusion:	Bygningen har sat sig, og ud fra de målte sokkelbevægelser må det skønnes, at rygningen har sat sig ca. 42 mm i differenssætning, men da det er jævnt og over en strækning på ca. 7,5 m er det ikke umiddelbart konstaterbart, idet der eksempelvis ikke har været skader på tagbelægningen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Som tidligere nævnt må sætningerne skønnes at have været mindre for 5 år siden og selv i dag med den nu kendte viden, er det først ved detaljerede målinger, at sætningerne registreres, hvorfor der ikke skønnes at være fejl i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt:	



## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Huset er stedvist funderet på sætningsgivende aflejringer og funderet ved toppen af en skrænt:	De udførte rapporter fra GEO viser, at påstanden er rigtig, at huset er delvist funderet på sætningsgivende aflejringer, idet der er op til 3,8 m fyld ved husets sydlige gavl, men rapporterne forelå ikke ved gennemgangen for 5 år siden. Det er også rigtigt at huset er funderet tæt ved en skrænt, og at de udførte rapporter viser, at der bør udføres en skræntstabilisering i form af en spunsvæg.
Ad 8. Konklusion:	Huset har større sætninger og risikerer yderligere skader, såfremt der ikke udføres en skræntstabilisering og delvis efterfundering.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Da huset som nævnt har sat sig meget jævnt, har det ikke større skader, og disse skader har formentlig været mindre for 5 år siden. Da skrænten med sit nuværende udseende også er intakt, kan det ikke umiddelbart ses, at der er risiko for at den kan skride ud, idet dette dog også først konstateres ved GEOs nærmere undersøgelser. Derfor skønnes det ikke, at der er fejl ved tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at lave en skræntstabilisering med en spunsvæg som foreslået af GEO. Endvidere efterfunderes ydervæggene/bærende vægge til bæredygtig bund ved understøbning til maks. 2 m dybde og ved dybere placeret bæredygtig bund nedpresses i stedet pæle pr. maks. 2 m. Samlede udgifter inkl. udbedring af stuegulv, garagevæg samt døre og vindue skønnes at blive kr. 900.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringer i henhold til tidligere anførte punkter 1, 3 og 4 er kr. 41.500,- inkl. moms.
Ad 8. Eventuelt:	Det af Hans Ulrik Jensen A/S indhentede tilbud er meget dyrere end ovennævnte, hvilket kan henføres dels til firmaets indregnede udskiftning af alle gulve og skillevægssokler, hvor der blot skønnes at være en risiko for fejlfundering, og dels til den beskrevne/prissatte pælefundering, som er usædvanlig dyr, samt endelig til en total reovering af badeværelset.