

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: 1. Sætningsskade primært af vestvendt gavl.
Klagers påstand:	KK finder, at BB ikke har været tilstrækkelig grundig i sin gennemgang af ejendommen, og har vurderet sætningsskaderne som K2, på trods af, at husets væsentlige sætningsskade, skal understøttes for at undgå, at der sker yderlig skade. KK understøtter dette yderligere ved at henvise til tidligere udarbejdet tilstandsrapporter, som også beskriver sætninger og, at der i disse rapporter ses en udvikling af sætningsskaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Rapport er tilbage fra juni 2016. BB finder, at tilstandsrapporten bygger alene på en visuel besigtigelse og et skøn. Taget dette i betragtning mener BB ikke, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet. Den objektive sandhed efter en nærmere undersøgelse kan godt vise sig at være en anden, men i så fald er der tale om en skjult skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var skyfri med sol. Temperaturen var ca. 20 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 - Sætningsskade primært af vestvendt gavl.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt. Generelt: Ejendommen er et parcelhus, opført i 1 plan i 1967 med et boligareal på 144 m² jf. BBR-Meddelelsen. Facader er opført i gule blanke teglmursten. Ejendommen skønnes at være funderet på et betonrandfundament. Det kunne der registreres: KK har i forbindelse med undersøgelse af omfanget af sætningen fået foretaget en nivellering af ejendommens facader, som viser at der forekommer en niveauforskel på 59 mm fra det sydøstlige hjørne til den vestvendte gavl. Sætningen kunne tydeligst ses ved det sydvestlige hjørne, hvor sætningsrevnen i murværket starter ved overgang fra sokkel i den sydvendte facade og skråt op mod hushjørnet. Tilsvarende kunne der i vestgavlen ses en sætningssætningsrevne, løbende fra overkant af sokkel og skråt op til samme hushjørne. Værelsesvindue samt badeværelsesvindue, som er nærmest det sydvestvendt hjørne, og hvor sætningsskaden forekommer, lukker skævt i karmen, men kan dog åbne og lukke. Indvendigt ses der i bagmur i soveværelse mindre revnedannelse, som også forekommer ved det sydvestvendte hjørne. Samtidig har gulvet i soveværelset en hældning over mod samme hushjørne.
Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med BB's gennemgang i 2016

	har forekommet sætningsskader i ejendommens murværk. Derudover er det også syns- og skønsmandens vurdering, at sætningsskaderne er tiltaget i et vist omfang efter BB's gennemgang i 2016.
Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapport fra 2013 er følgende anført med karakter K3 under Facader/gavle: <i>"Ydervæggene har indvendige revnedannelser, som er gennemgående til formuren i det sydøstlige hjørne. Note: Det skønnes at være svigt i forankringen, så der må påregnes vedligeholdelse af dette."</i> og under sokkel med karakter K1: <i>"Sokkel har stedvis revnedannelse mod syd"</i> ----- 000000----- I sælgeroplysninger i tilstandsrapport fra 2016 er der under fundament anført: <i>"Bagenden af huset, udbedret/ ommuret af murermeister ved overtagelse af huset i 2012 og løbende armering herefter."</i> BB har i tilstandsrapport fra 2016 anført følgende med karakter K2 under ydervægge: <i>"Der er i områder revnedannelser i murværk på facader og gavle, blandt andet omkring vinduesåbninger og hushjørner på facader og gavle. Revnerne er repareret, men er flere steder med mindre revnedannelser i reparation, blandt andet mod vest. Note: Revnedannelser skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2."</i> BB har i tilstandsrapport fra 2016 anført følgende med karakter K2 under sokkel. <i>"Der er i områder revner i sokkel på facader og gavle. Flere af revnerne går videre op i</i>

	<i>murværket blandt andet ved vindue i gavl mod vest og ved midterste vindue i facade.”</i> Der syns- og skønsmanden vurdering, at BB i tilstandsrapporten burde have anført sætningsskaden, som kunne ses i soklen, med karakter K3, henset til at BB henviser til, at sætningsskaderne, som ses i facaden, skyldes sætningsrevner i soklen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at skønne en udbedringspris for sikring af ejendomme, så der ikke sker yderligere sætning, før der bliver foretaget yderligere jordbundsundersøgelser. Syns- og skønsmandens kan derfor ikke oplyse en udbedringsudgift.
Forbedringer:	En sikring af ejendommen vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med skønsforretningen forespurgte skønsmandens, om det var muligt at opnå et forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.