

Ankenævnet for Huseftersyn
INDGÅET

- 6 MAJ 2003

Journal nr: -3054

Gennemgang på stedet den . . . 2003

Køber/klager:

Byggesagkyndig/indklagede:

Til stede ved gennemgangen:

Oversigt over klagepunkter:

Betydelige sætninger i:

1. staldbygningens nordlige ende
2. kanap mod øst, og i dennes SØ-lige hjørne.

Købers påstand:

At den bygningssagkyndige ikke har beskrevet ovenstående fejl og mangler. Skader og forhold desangående er beskrevet for ejer af arkitekt . . . i brev af . . . 2003.

Den byggesagkyndiges forklaring:

I brev af . . . 2003 til adv. . . , fra . . . , afvises skaden, med det argument at skader ikke var synlige

Tilstandsrapportens indhold i forhold til påklagede punkter:

Vedrørende punkt 1:

- ♦ side 6 pkt 8,6 i tilstandsrapport . . . og . . . , angives følgende: Slidte og skæve tagrender.

Vedrørende punkt 2

- ♦ Der er ingen punkter i tilstandsrapporterne der vedrører dette påklagede forhold.

Øvrige Forhold:

Der er større istandsættelsesarbejder i gang på ejendommen, dog har man undladt at foretage sig noget vedrørende havestuen, bortset fra at der er opsat gipsloft, fjernet paneler og radiator i kanappen.

Stalden er ikke berørt af igangværende istandsættelsesarbejder.

Forhold ved besigtigelsen (. .2003):

Følgende forhold kunne konstateres ved besigtigelsen.

Punkter vedrørende skade 1:

Der er flere skader ved staldbygningen som indikere at bygningen har sat sig.

Af vaterpas fremgår det at staldbygningens nordende har sat sig ca. 7 cm over 2 meter. Hvilket også er tydeligt uden vaterpas

Der er udbedret sætningsrevne over indgangsdør til skur/stald

I døråbning til rummet ses sætningsskade i gulvet som ses større inde i rummet.



Ved skillevæg mellem skur og garage ses flere revner som indikere sætning.



Ved taget ses flere tegn på at tagsten ligger skævt som følge af sætninger i underliggende konstruktioner.

Punkter vedrørende skade 2:

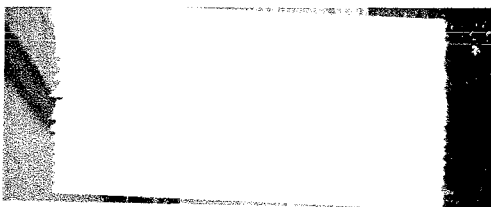
Ved kanap er der følgende tegn på at der er sket sætninger..



Vinduesrammer er ikke parallelle (forsatsrammer og yderrammer)
Vindueskarm er skæv.



Kanappens SØ-lige hjørne er skæv både lodret og vandret.



På kanappens yderside ses tydelig sætningsrevne, denne revne er også nu synlig på indersiden fordi panel og radiator er nedtaget (har ikke tidligere været synlig indvendigt)



Det kan ses at der er gjort tiltag til at forstærke/reparere kanappen i form af søjle på dennes hjørne og det kan også ses der er pågået udbedringsarbejder ved at gelænderets overkant på overliggende altan er vandret, til trods for skæve underliggende konstruktioner.

Konklusion:

Skade 1:

Det kan konkluderes at der er sket betydelig sætning af staldbygningens nordlige ende, hvilket ses i kraft af diverse revner, skæve konstruktioner og gabende tagsten.

Om bygningen fortsat sætter sig kan der ikke umiddelbart siges noget om, dette kan først afgøres af en yderligere undersøgelse der omfatter jordbundsundersøgelse.

Skade 2:

Det kan konkluderes at kanappen har sat sig i det SØ-lige hjørne dette er der flere tegn på, i form af revner og skæve konstruktioner.

Om kanappen fortsat sætter sig kan ikke umiddelbart konkluderes. Det kan være at de udførte tiltag på kanappens SØ-lige hjørne har stabiliseret denne.

For at fastlægge om der sker fortsat sætning, skal der foretages yderligere undersøgelse der omfatter jordbundsundersøgelser.

Fejl og forsømmelser:

Skade 1:

Det vurderes at sætningsskader ved staldbygning har været synlige også ved gennemgangen foretaget af i før tilstandsrapportens udarbejdelse. Og det til trods for at der ikke har været til at komme ind i skuret.

Sætning som den her konstaterede bør have karakteren UN

Skade 2:

Ved kanappen er der flere tegn på at sætning, disse tegn er selvfølgelig tydeligere på nuværende tidspunkt hvor gardiner og diverse indbo er fjernet. Det vurderes dog så åbenlyst at en sætning burde være konstateret.

Sætning som den her konstaterede bør have karakteren UN

Prisfastsættelse af skaden:

Skade 1:

Prissætning af nærværende skade kan ikke gøres. Det kræves at der foretages en undersøgelse af et geoteknisk firma for at man kan fastlægge fremgangsmåden for stabilisering af bygningen, og først derefter vil omfanget af stabiliserings- og udbedringsarbejder kunne fastlægges.

Indledende undersøgelser vurderes at koste 15.000,- - 20.000,- + moms

Skade 2

For kanappen gælder det samme som for stalden. Ved kanappen kan det dog være at der er sket en tilstækkelig stabilisering, men dette kan først fastlægges på baggrund af en geoteknisk undersøgelse.

Det skal oplyses at ingen af de to skader vil kunne genoprettes, der kan kun ske en stabilisering.

Heraf forbedringer:

Der er ingen af de arbejder som der skal foretages som kan betegnes som forbedring.