

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætninger i ejendommens gulve, sokkel og murværk. 2. Revne i gavlmur i garage. Skønsmanden gør opmærksom på at revnen under punkt 2 blev nævnt af klager under mødet, men først besigtiget efter at den indklagede havde forladt mødet.
Klagers påstand:	I januar måned 2003, efter overtagelse den 1. januar 2003, påbegyndte ejer at montere skabe på tværvæg i stuen og opdagede derved et fald på stuegulvet, der efterfølgende blev målt til 4,5 cm på de 4.3 m der er afstanden fra langsgående skillevæg til facaden. Tilsvarende blev der målt 2,0 cm i soveværelse og 2,6 cm i værelset op ad stuen. Fugen omkring terrassedøren, der sidder ca. midt i facaden har uens fuge foroven og forneden. Døren er ny og sidder i lod. Dør til værelse svinger selv op når den åbnes. Mørkfarvet puds på soklen lige under terrassedøren kan indikerer at der er sket en udbedring. Klager har fået oplyst at stuegulvet har været taget op efter en vandskade i sælgers ejertid, ca. 2 år. Hvilket også fremgår af sælgeroplysningerne pkt. 6.2.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige henholder sig til de fremsendte skrivelser af 1. januar 2003 og 1. januar 2004. MT mener at huset må være "født" med et skævt terrændæk i den sydlige side. Da sælger er håndværker (tømrer) kan han ikke have været ukendt med forholdet, især ikke hvis han foretaget reparation af gulvet efter vandskade. Der ses ingen revner i huset der kunne indikere sætninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, klart og ca. 0 grader
Øvrige forhold:	Statiske beregninger blev efterfølgende tilsendt fra adv. [navn]. Beregningerne, der er generelle for 14 tilsvarende huse i området, beskriver at huset er pælefunderet. Fundamentet er opbygget så der er 3 langsgående bjælker, nemlig i midten og i begge facader, samt 3 tværgående bjælker, 2 under gavle og en i midten.

	Disse fundamenter understøttes af 9 jernbetonpæle placeret med 1 stk i hvert hjørne og 4 stk midt på facader/gavlø og en i midten af huset. Jernbetondækket er selvbærende mellem de nævnte bjælker. Huset fremstår i dag som på tidspunktet for besigtigelsen forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Parterne bekræftede at der ikke var tæpper på gulvene og at huset var møbleret.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Sætninger i ejendommens gulve, sokkel og murværk.	I stue, værelse og soveværelse kunne der konstateres fald på gulve fra midterskillerum ud mod facaden mod syd. Faldet på gulve er størst i stuen, i ganglinien fra entredør til terrassedøren og udgør ca. 4 -5 cm. Ved at flugte o. side af sokkel eller vandret murfuge i brystningen under vinduerne, kan der ses en jævnt forløbende sætning, der er størst midt på facaden under terrassedøren, og ved at flugte den gennemgående toprem mod syd, fra stige sat til gavlen ved tagudhænget, ses sætningen at udgøre ca. 6-7 cm hvor den er størst på midten af facaden. Ligeledes konstateredes en tilsvarende nedbøjning af tagrende og tagflade over sydfacaden. Der kunne konstateres mindre revner i murværket hvor brystningsmurene støder ud i gavlmurene. Der kunne ikke konstateres revner i sokkel eller i indvendige vægge.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at den konstaterede sætning af facade og gulve er af ældre dato, måske er den opstået i forbindelse med opførelsen eller umiddelbart derefter. Det vurderes at den midterste pæl under facaden mod syd har sat sig, ikke er rammet eller er knækket. Skønsmanden mener at faldet på gulvet i stuen og de synlige og tilgængelige sætningen af sokkel, facade, tagrende og tagflade kunne konstateres ved eftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at så markante sætningerne burde være opdaget og beskrevet i tilstandsrapporten, uanset om BB vurderer at sætningerne er faldet til ro. Situation A. Hvis der lægges til grund at skaden ikke udvikler sig yderligere, burde den være karakteriseret med K2, og beskrevet under 3. Facader/gavle og under 6. Gulvkonstruktioner og gulve, fordi der er funktionsfejl ved gulvet. Og K3 for bagfald på tagrenden der hænger, med risiko for overløb og fugtskader på tagudhæng og facade.

	Situation B. Hvis der lægges til grund at sætningsskaden udvikler sig indenfor overskuelig tid, bør der gives karakteren UN. Begrundelse herfor: Hvis den bygningssagkyndige havde konstateret sætningerne i facaden og i gulve - og sammenholdt dette med at ejendommen var nyistandsat, så eventuelle indikatorer som revner i vægge var udbedret og med de forelagte oplysningerne om at huset er ekstrarunderet - er det skønsmandens vurdering at skaderne burde være karakteriseret med UN, da det ikke er muligt at vurdere om skaden udvikler sig indenfor overskuelig tid.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere omfanget af udgifter til udbedring af skaden. Det må anbefales, at der foretages en geoteknisk undersøgelse af forholdene og på baggrund heraf fastlægge udbedringsmetode og omkostninger.
Ad1. Forbedringer:	Ingen Bemærkninger
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad2. Revne i gavlmur i garagen	I forlængelse af gavlen mod vest er der opført en læmur. Klager har fået oplyst at læmuren er opført kort tid efter huset, tegning viser 1976. Gavl og læmur danner den ene væg i garagen. Hvor læmuren støder op til gavlen er der sket udbedring af en sætningsrevne. Det kan konstateres at læmuren har sat sig ca. 1 cm mellem gavl og læmur, og ca. 1,5 cm har det yderste punkt af læmuren sat sig yderligere. Revnen er skåret op og fuget med et ekspanderende Ilmo-bånd. Fugen fremstår i dag intakt. I den første tilstandsrapport af 2001 er revnen registreret under A 3.1- UN – <i>Der er en forholdsvis kraftig sætningsrevne i vestgavlen (mod garagen).</i> <i>Der kan ikke konstateres følgeskader på andre bygningsdele.</i> <i>Tilhørende note 5: En grundig revnerep. og efterfølgende observation anbefales. Skaden kan være opstået hurtigt efter bygningens opførelse og aldrig forværret siden.</i>
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at læmuren har sat sig på grund af mangelfuld fundering. Der er tilsyneladende ikke sket yderligere sætninger af læmuren siden revnen blev repareret for ca. 1 år siden. Sætningen af muren er af mindre omfang, men det er ikke muligt at vurdere, om der er nærliggende risiko for yderligere sætninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at revnen har været udbedret ved besigtigelsen forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten jf. forbeholdet i købsaftalen, og at det havde været nærliggende at gøre en bemærkning med henvisning til den tidligere tilstandsrapport.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det anbefales at lade foretage en geoteknisk undersøgelse af funderingsforholdene under læmuren samtidig med undersøgelsen for huset.
Ad1. Forbedringer:	Ingen Bemærkninger

Ad1. Eventuelle forligsdøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	