

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	A 1.0: Der er ikke noteret synlige sætningsrevnedannelser ved hovedindgang både mod syd og vest (overfladeforskydninger) A.3.0: Det er ikke noteret, at overmuringen hviler på vindueskarmen mod stuen. Der er ikke noteret sammenhæng mellem sætningsskade (A 1.0) og murværksskader, herunder revnedannelser under revnede sålbænke både i stueplan og på 1.sal. A 4.0: Det er ikke noteret, at sålbænke er revnede. A 8.0 : Det er ikke nævnt, at skorsten mod syd har revnedannelser.
Klagers påstand:	Udbedring af alle skader og følger deraf.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige mødte ikke op, og han har ikke fremsendt forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart og solrigt.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. A 1.0: Der er ikke noteret synlige sætningsrevnedannelser ved hovedindgang både mod syd og vest (overfladeforskydninger).	Trappereposen mod syd har synlige sætningsskader. Fugerne er revnet fra langs facaderne i indgangspartiet, og der er en tydelig differenssætningssrevne i sammenstøbningen mellem fundament og betonplade mod vest. Herudover er klinkefugerne revnede, og

	klinkerne på reposen ligger løst flere steder.
Ad 1. Konklusion:	Reposen har sat sig med revnedannelser i klinkefuger og løse klinker tilføje.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapportens punkt 1.2 er det korrekt angivet, at der er revnede og løse klinker på reposen, og karakteren K2 anses for korrekt. Det er ikke anført, at årsagen er, at reposen har sat sig.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Løse klinker omlægges, og fugerne renoveres. Omkostningerne anslås til ca.2.000 kr. incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Ingen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Ad. 2: A.3.0: Det er ikke noteret, at overmuringen hviler på vindueskarmen mod stuen. Der er ikke noteret sammenhæng mellem sætningsskade (A 1.0) og murværksskader, herunder revnedannelser under revnede sålbænke både i stueplan og på 1.sal.	Gavlen har tydelige sætningsskader. Følgende kunne konstateres: 1. Der er en kraftig negativ pilhøjde på det murede vandrette stik over stuevinduet, og det fremgår tydeligt, at stikket hviler på vinduets overkarm. 2. Der er en kraftig revne i det murede stik over vinduet mod syd i tagetagen. 3. Der er tydelige gamle sætnings/bevægelsesrevner i det sydvestlige hjørne og i murværket mod øst og vest i den sydlige ende. Fugerne i murværket over stuevinduet var efterfuget, og der var en del gamle fugereparationer på gavlen partielt. De reparerede fuger er fortsat intakte, hvorfor det vurderes, at der ikke er sket yderligere sætninger i gavlen. Klager havde fjernet tapetet på gavlen mod syd og delvist på de tilstødende skille vægge i stueetagen, og i tagetagen var
--	--

	cellotexbeklædningen fjernet, ligesom tapet delvist var fjernet på tilstødende skillevægge. Der kunne konstateres følgende indvendigt: 1. Bagmuren mod vest og de tilstødende skillevægge har kraftige revner og pudsafskalninger. 2. Indvendig er der en meget kraftig revne i overgavlen mod syd i tagrummet.
Ad 2. Konklusion:	Årsagen til sætningerne skønnes at være, at murpillen, der bærer overgavlen, har sat sig, og at der i forbindelse med en tidligere udskiftning af vinduerne i gavlen er sket kraftige sætninger i de vandrette murede stik over vinduerne. Disse sætninger har formentlig forplantet sig ud i murværket til begge sider. Herudover kan mindre gamle sætninger i gavlfundamentet mod syd generelt have været medvirkende til de konstaterede skader. Gavlen skal nedrives, og en ny gavl med tilhørende reparationer af alle tilstødende konstruktioner skal udføres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten nævner ikke, at det murede stik over vinduet i stueetagen mod syd har sat sig kraftigt, således at det er overkarmen på vinduet, der bærer det overliggende murværk, eller den kraftige revne over vinduet i tagetagen mod syd, eller revnerne i det sydvestlige hjørne, og den kraftige indvendige revne i overgavlen i tagrummet mod syd. Der burde have været givet karakteren K3 for skaderne. Det er ikke muligt at vurdere, om der har været synlige revner i bagmuren mod syd eller i de tilstødende skillevægge.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl.	175.000 kr. alt incl. moms.

moms:	
Ad2. Forbedringer:	Ejendommen er ca. 68 år gammel, hvilket ifølge SKAFORs levetidstabel medfører en skønnet restlevetid på ca. 48 % på en normalt vedligeholdt blank mur. Dette svarer således til en levetids forbedring på 52 %, eller 91.000 kr. incl. moms.

Ad3. A 4.0: Det er ikke noteret, at sålbænke er revnede.	Der kunne konstateres revnede fuger i klinkesålbænkene mod syd.
Ad 3. Konklusion:	Regnvand kan trænge ned i det underliggende murværk med fuge og stenskader tilføje. Fugerne skal repareres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Der burde have været givet karakteren K3.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedringsomkostningerne er indeholdt i omkostningerne til udbedring af gavlmuren.
Ad3. Forbedringer:	Indeholdt i besvarelsen af ad. 2.
Ad3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Ad 4: A 8.0 : Det er ikke nævnt, at skorsten mod syd har revnedannelser.	Der kunne konstateres mindre fugeskader og enkelte revnede sten i skorstenspiben.
Ad 4. Konklusion:	Fuger skal repareres, og de revnede sten skal udskiftes.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaderne burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsomkostningerne anslås til 2.000 kr. incl. moms.

Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.