

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Stor revne i soklen til garagen.
Klagers påstand:	Klager ønsker dækning af udgiften til udbedring af revnen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige fremfører, at der ved besigtigelsen den 2004 var opstillet store mængder oplag i garagen, såvel på de væghængte reoler som på gulve og langs vægge. Revnen i soklen indvendigt i garagen var derfor ikke synlig ved besigtigelsen. I tilstandsrapporten er omtalt revne i havestuen, der er placeret på den anden side af garagemuren.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Klager oplyser, at han ved forevisning af ejendommen ikke har været inde i garagen, der ifølge ejendomsmægleren ikke var tilgængelig.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1 Stor revne i soklen til garagen.	Oplag i garagen var fjernet ved syn- og skønsforretningen og der kunne ses en kraftig lodret revne i soklen samt revnedannelse mellem sokkel og murværk. Desuden ses en meget kraftig revne i murværket, forløbende fra revnen i soklen og til loftets underside. Revnen forløber dels gennem fuger og stedvist gennem sten. Der har været udført reparation med mørtel – reparationen synes at være af ældre dato og der er siden opstået ny revnedannelse ved siden af reparationsfugen. I havestuen på den anden side af muren ses tilsvarende revner, udbedringer og nye revnedannelser. Flere af de øverste sten er løse. Der er forskel i farve og overflade på stenene i den lille murede vange mod facaden og murvangen, hvilket antyder, at vangen er opført senere end beboelsen – muligvis i forbindelse med opførelse af garagen, der i henhold til tilstandsrapporten er opført i 19' – 3 år senere end beboelsen. Vangen er muret i forbandt med det oprindelige murværk, og revnen optræder ved afslutningen af den oprindelige mur. Mod havestuen er beboelsens facade udført med en lav muret brystning og let facadeparti herover. Der kunne ikke konstateres nævneværdig revnedannelse i hjørnet, hvor de 2 sokler mødes. Ca. 1½ meter fra murvangens og havestuens afslutning mod vest er en meget stejl skråning mod den forsænkede have, beliggende et par meter under bygningernes terræn. Foto 2, 3, 4, 5.
ad 1 Konklusion:	Revner i soklen skønnes at være en følge af dels forskellige funderingsforhold (dette kan dog kun afklares ved en opgravning langs murvangens fundament) dels af terrænforholdene på grunden. Den stejle skrænt mod vest kan have medført, at terrænet langsomt synker ned mod skråningen og at murvangen derfor ”tipper” og får sten og fundament til at revne. Revnedannelsen i fuger og murværk er sandsynligvis forværret som følge af, at de 2 mure er i forbandt og bevægelser imellem dem ikke kan optages som hvis der havde været udført en gennemgående lodret fuge. Det må forventes, at der vil være behov for løbende reparation af murværk og sokkel efterhånden som der opstår nye revner.

ad 1	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der nævnt følgende: "Punktvist revner/afskalninger i sokkel. Revnerne skønnes ikke at have konstruktiv betydning." - med karakteren K1. Revne i soklen i garagen er ikke nævnt.. "Revne i murværk ved udestue i hjørnet. Revnen er placeret i en mur vinkelret på beboelsen – formentlig en tidligere læmur. Note: Revner i sammenbygninger er ikke ualmindelige p.g.a. forskellig bevægelse mellem bygningen og muren. (differessætninger)" - med karakteren K2. Revne i murværk i havestuen skønnes at være omhyggeligt beskrevet, og karakteren K2 er korrekt i forhold til retningslinierne i "Håndbog for bygningssagkyndige". Revnen indvendigt i garagen er ikke omtalt . Under "Bemærkninger, punkt 2, Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?" er anført følgende: "Ejendommen var møbleret ved besigtigelsen og der er ikke flyttet indbo, tæpper eller belægninger ved besigtigelsen således at visse skjulte bygningsdele ikke er besigtiget og først vil være synlige når indbo og tæpper fjernes. P.g.a. oplag og ophængt plast på loftet er alle dele af loftrummet ikke synligt. Garage er bygget i skel og muren i skel er ikke besigtiget fra nabogrunden." Den bygningssagkyndige har ikke specifikt taget forbehold for oplag i garagen, der hindrede fuld besigtigelse. Det skønnes, at der burde have været taget et sådant forbehold, men at det er af mindre betydning i den aktuelle sag, idet den skade, der kan ses på murværket i garagen, også manifesterer sig på muren i havestuen og er omhyggeligt beskrevet i tilstandsrapporten.									
ad 1	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslaget omfatter alene udbedring af revner i sokkel og murværk samt fastgøring af løse sten. Eventuel understøbning af sokkel under murvangen kan ikke prissættes, idet det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at fastlægge omfanget af arbejdet. Efter en prøveopgravning ved soklen kan der – eventuelt ved medvirken af en entreprenør – tages stilling til behovet for understøbning eller lignende. <table><tr><td>Reparation af sokkel (revner)</td><td>kr.</td><td>3.000,00</td></tr><tr><td>Reparation af murværk:</td><td>kr.</td><td>6.000,00</td></tr><tr><td>I alt:</td><td>kr.</td><td>9.000,00</td></tr></table>	Reparation af sokkel (revner)	kr.	3.000,00	Reparation af murværk:	kr.	6.000,00	I alt:	kr.	9.000,00
Reparation af sokkel (revner)	kr.	3.000,00									
Reparation af murværk:	kr.	6.000,00									
I alt:	kr.	9.000,00									
		Fundamenter/sokler har en forventet levetid på ca. 150 år., og med bygningsdelens anslåede alder 33 år bør der fratrækkes ca. 22 % af udbedringsbeløbet. Murværk har en forventet levetid på ca. 100 år og der bør fratrækkes ca. 33% af udbedringsbeløbet. <table><tr><td>Reparation af sokkel:</td><td>kr.</td><td>650,00</td></tr><tr><td>Reparation af murværk:</td><td>kr.</td><td>2.000,00</td></tr></table>	Reparation af sokkel:	kr.	650,00	Reparation af murværk:	kr.	2.000,00			
Reparation af sokkel:	kr.	650,00									
Reparation af murværk:	kr.	2.000,00									
ad 1	Heraf forbedringer:	<table><tr><td>I alt:</td><td>kr.</td><td>2.650,00</td></tr></table>	I alt:	kr.	2.650,00						
I alt:	kr.	2.650,00									
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.									