

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskader i den østlige del af huset.
Klagers påstand:	Det er KK's påstand, at sætninger i bygningen har udviklet sig gennem de nu snart 4 årige ejerskab. Sætningsskaderne udmønter sig i følgende skader: Revner i facademur et par steder i sydfacade, i østgavl, samt i sokkel ved bryggersdør mod nord. Endvidere er der opstået en mindre revne i bagmur under vindue i børneværelse mod syd. Vinduer binder mod bundfals. Gulvklinter i køkken revner. KK mener ovennævnte skader var mangelfuld belyst og med forkert karakterangivelse, eller i det hele taget ikke bemærket – herunder skader i køkkengulv og vinduer som binder, som ikke var beskrevet. Geoteknisk rapport af xx.xx. 2003 angiver at der kan forventes yderligere sætninger på op til 3 cm.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener han ved sin besigtigelse den xx.xx. 2002 har beskrevet de konstaterbare forhold korrekt under pos 1.2, med karakterangivelsen K1 og bemærkningen: <i>"Der forekommer revner i sokkel"</i>. – samt under pos 3.1 med karakterangivelsen K1 og bemærkningen: <i>"Der er enkelte revner i murværk samt enkelte afskallede sten"</i>. I det han har konkluderet, at der ikke var tale om skader der havde indflydelse på bygningsdelens, eller bygningens funktion. Endvidere fremhæver han at Ankenævnet for Forsikring har afvist dækning, i det han citere fra selskabets afvisning: <i>".... går de foreliggende skader dog ikke ud over, hvad klageren havde grund til at forvente efter oplysningen i tilstandsrapporten, selv om der er tale om en sætningsskade"</i>. Ydermere citere BB fra den geotekniske rapport: <i>"Der er således ikke behov for forstærkninger af fundament ud fra et konstruktivt synspunkt"</i>.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Lunt, tørt og solrigt. ca. 18. grader.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Sætningsskader i den østlige del af huset.	Ejendommen er et traditionelt opført længehus med terrændæk og formur i filset mursten og med gasbetonbagmur. Påtalte "sætningsskader" skader kan konstateres som følger: 1. Der forekommer en sætningsrevne i sydfacade under vinduesparti (foto nr. 3). Har udspring i sokkel med en åbning på ca. 4-5 mm. forsætter op i murværk med "trappeforløb" med revnevidde i fuger på ca. 0,5 til 1,5 mm. Mindre afskalninger i kanter ved revnedannelser efter diverse termiske bevægelser (temperatur, og fugtbetinget). 2. Mindre revneforløb i fuger under vinduesparti ca. 2 meter nærmere østgavl end ovennævnte revnedannelse. Revnevidde ca. 0,1 – 0,5 mm (foto nr. 4). 3. Tophængte vinduer binder mod bundfals (foto nr. 4) 4. I sokkel kan der ses et lodret revneforløb ud for blokstens fuger (foto nr. 5). (Ikke ualmindeligt ved for tyndt udført sokkelpudslag.) 5. Sætningsrevne med revnevidde på ca. 0,1 – 0,5 mm i østgavl med "trappeforløb" i mørtelfuger under bryggersvindue. Sætning har udspring i fuge mellem 2 bloksten, hvor revnevidden er ca. 1 mm. Der kan ikke ses revner i murværk ved blændet dørhul ved lille gavlvindue til venstre i billedet foto nr. 6). 6. Større åben sætningsrevne med revnevidde på 5 – 6mm i sokkel under bryggersdør. Afskallet sokkelpuds foroven under døråbning skønnes ikke at være sætningsbetinget og antages at stamme fra frostafskalning, samt mekanisk påvirkning. (foto nr. 7). 7. Ejendommen er i den østlige ende (ca. 1/3) tilsyneladende opført på jordopfyld. I det der fremkommer et niveauspring til indkørsel og til naboer på lidt over en meter. Jordopfyldet bekræftes ligeledes af den fremsendte

geotekniske rapport fra xx.xx. 2003. Hvoraf det fremgår, at der er fejlfinderet på et mindre lag sætningsgivende jordfyld.

8. Mindre revnedannelse med revnevidden ca. 0,5 – 0,7 mm i gasbetonbagmur undervinduesparti i sydfacade (foto nr. 8). Revnedannelsen er forskudt med ca. 20 - 30 cm i forhold til udvendig mindre revnedannelse beskrevet under foto nr. 4. Tapet er almindelig savsmuldstapet og er ikke udskiftet i klagers ejerperiode.
9. Gulvfliser i køkken bære bræg af at være udført af tidligere ejer selv og har mangelfuld vedhæftning i ca. 60 – 70 % af flisearealet (foto nr.9).
10. Der forekommer stedvist enkelte revnede fliser. Billedet viser 3 -4 revnet fliser foran muret halvmur ved køkken som går på langs i bygningens længderetning (foto nr. 10).
11. Gulvkonstruktionen er flere steder betonstøbt med tæpper, eller klinker direkte på pudslag. (I værelser ved østgavl er der dog trægulve på strøer.) . Fliser er tilsyneladende klæbet direkte på det ru betonpudslag uden anden forbehandling. Hvilket har medført mangelfuld vedhæftning på en meget stor del af flisearealet. (ej nævnt i tilstandsrapport fra xx.xx..2002)
(Foto nr. 11).
12. Trægulv i værelse op mod østgavl er ude af vage og hælder nedad mod gavl. Fodpaneler følger dog i rimelig grad gulvniveau. Hvilket indikerer at sætning i terrændæk til dels må have opnået et stabilt niveau for nogle år siden.

KK oplyser, at der ikke i hans ejerperiode er foretaget udbedringer af de konstaterede sætninger. Der ses i øvrigt heller ikke tegn på tidligere forsøg på egentlige udbedringer.

En geotekniske rapport angiver:

"Fremtidige sætninger er relative små, hvorfor der ikke er behov for forstærkninger ud fra et konstruktivt synspunkt. Der skal dog foretages en løbende udbedring af revner, hvilket må påregnes i bygningens levetid".

Som det fremgår af fotos, kan der ikke umiddelbart med det blotte øje ses deformationer, eller "knæk" i flugtninger i bygningen.

Ad 1. Konklusion:	Det er min erfaring som skønsmand, at det ikke er ualmindeligt der kan forekommende mindre deformationer i et byggeris første 4 -5 leveår. Først efter denne periode kan det forventes, at de forskellige konstruktioner finder deres naturlige stationære leje efter diverse belastninger, spændinger, indtørringssvind, samt termiske bevægelser har fundet sted. Dette forhold gør sig ligeledes gældende for underliggende jordbund, hvor fundamentet har sit leje. Specielt her kan der forekomme deformationer/sætninger, såfremt render ikke har været tilstrækkelig oprenset inden betonudlægning, eller såfremt der ikke er nedgravet tilstrækkeligt til bæredygtig jordaflejring (Hvilket den aktuelle Geotekniske rapport antyder). Der kan endvidere forekomme sætninger/deformationer, såfremt udgravning til et dybere funderingsniveau ikke er foretaget med et trappeforløb, med vandretliggende funderingsplan mellem hvert nedtrin. Det er min erfaring som skønsmand, at omtalte deformations/spændings revner som regel finder et stationært leje og sjældent vil udvikle sig yderligere og heller ikke kan tilskrives at have nævneværdig konstruktiv betydning (hvilket den Geotekniske rapport ligeledes bemærker). I disse situationer, kan revnedannelsen karakteriseres som en "kosmetisk" skade, som relativt enkelt lader sig udbedre med et holdbart resultat, såfremt reparationen foretages korrekt - i dybden og ikke kun overfladisk. Det er skønsmandens klare opfattelse, at de revnede gulvfliser, samt mangelfulde vedhæftning i køkkenet, intet har med en sætning at gøre, men alene kan tilskrives mangelfuld håndværksmæssig udførelse. Det er ligeledes skønsmandens klare opfattelse, at det forhold at vinduerne binder forneden mod bundkarme, intet har med sætninger i huset at gøre, men ene og alene kan tilskrives at vinduerne dels er tophængte og med tiden er sunket i beslagene, samtidig med at de tunge termoruder har trykket vinduets bundramme løs i tapsamlinger. Forholdet er karakteristisk for den slags vinduer. Det er ligeledes skønsmandens klare opfattelse, at lodret gående revnedannelse ved hvert blokstens modul i soklen, intet har med sætning at gøre, men derimod et resultat af for tyndt udført sokkelpuds.
--------------------------	--

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB har angivet en korrekt karakter med K1 både under pos 1.2. (sokkel) og under pos 3.1 (Facader/gavle). Derimod finder skønsmanden BB's bemærkninger meget tynde og ikke tilstrækkeligt specificeret. Da der endvidere er undladt en forklarende "note", forekommer den samlede oplysning (karakter og bemærkning) for lidt informativ overfor en lægmand. Hvormed det ikke kan forventes at en køber opnår tilstrækkelig forståelse af betydningen af de konstateret og bemærket forhold. Hvorvidt BB havde haft mulighed for at vurdere den mangelfulde vedhæftning af gulvfliser for over 4 år siden, vil skønsmanden afholde sig fra at vurderer eksakt, men kan kun gisne.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse – på baggrund i den geotekniske rapport, at de konstaterede sætninger i facademur (indvendigt og udvendigt) ikke nødvendiggør en større efter fundering. Derimod vil det erfaringsmæssigt være tilstrækkeligt med en Ø 6 mm rustfri armeringsjern i hver 3. liggefuge med en længe af ca. 60-70 cm på hver side af revnen. Herefter limning med en betonlim og efterfugning med alm. mørtelfuge. Revner i soklen bør ligeledes forstærkes med en indfræset rustfri armering. Indvendig revne i gasbetonelement limede ligeledes med en betonlim (G plus lim) og evt. forstærkes med en smal glasvævsarmering over revnen. Anslået udbedringsomkostninger kr. 5.000,-
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen