

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld/forkert vurdering af sætningsskade mod øst.
Klagers påstand:	Udbedring af årsag til skade.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2, der på tilstrækkelig vis har givet en advarsel om forholdet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 4 °C
Øvrige forhold:	Ud over de foreliggende rapporter, som klager har fremlagt som bilag 1 + 2, er der efterfølgende udført en geoteknisk undersøgelse på klagers foranledning. Resultatet af denne undersøgelse er ikke indklagede og skønsmanden bekendt.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Langs østfacade ved sammenbygningen mellem det oprindelige hus med kælder og tilbygningen med krybekælder, er der revner og forskydning i sokkel. Overkant sokkel er sunket ca. 12 mm langs tilbygningen i forhold til sokkeloverkant på det oprindelige hus i sammenbygningspunktet. Revnerne fortsætter op i murværksfuger og langs tilbygningen i en vandret fuge. Revnebredderne ca. 2 mm. I overgangen mellem opr. hus og tilbygning er et område af det øverst beliggende murværk bulet ud og der ses tydelige spor efter tidligere foretagne reparationer, bl.a. brede studs-fuger. Ved at flugte murværksskifter langs østfacaden fra hjørne af tilbygningen kan der konstateres et jævnt fald fra sammenbygningen til det sydøstlige hjørne. Mod vest, hvor tilbygningen støder op mod den oprindelige gavl, er der konstateret lodret revne i samlingen og revne i murværk ved tagrygning. Indvendigt har klager etableret hul i vægbeklædning ved sammenbygningen mod øst og her kan konstateres mindre lodret revne i hjørne. Det skal bemærkes, at der er sket ændringer af forholdene omkring ovennævnte revneforekomster efter huseftersynet, idet der langs østfacaden er fjernet beplantning op ad muren og ved sammenbygningen mod vest er ledning, som tilsyneladende var fastgjort med fugemasse i hjørnet, løsnet, se fotos i sagens bilag 2. Endvidere er der som ovenfor nævnt etableret hul i indvendig vægbeklædning.
Ad 1. Konklusion:	Revnerne i sammenbygningen mellem det oprindelige hus, opført i 1943 og tilbygningen, opført i 1951 menes at være af varierende alder. Årsagen til differenssætningerne skønnes at være svigt i tilbygningens fundering. Erfaringsmæssigt opstår sætningsrevner indenfor de første par år efter opførelsen, medmindre udefra kommende forhold har haft indflydelse på husets fundering. Når der henses til tilbygningens alder, er revner i murværksfuger almindeligt forekommende. En geoteknisk undersøgelse vil sandsynligvis kunne afgøre om den konstaterede revneforekomst er stabil eller under fortsat udvikling.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der angivet følgende: 1.2 Sokkel K2 Sokkel har revnedannelse med videre forløb op i murværk mod øst ved sammenbygning mellem oprindelig hus og tilbygning. Note: Revner bør reparerer for at undgå følgeskader. Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet. 3.1 Facader/gavle Revner er tidligere repareret, men er kommet igen. Revner bør reparerer og holdes under observation. De givne karakterer K2 i tilstandsrapporten beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Den revneforekomst, der ved synsforretningen kan konstateres i sokkel og murværk indikerer, at skaden ikke er i ro, idet der gennem tiderne har været foretaget reparationer af det revnede murværk og, at revnerne på ny er opstået. Sætningsforløbet har imidlertid også medført skader på andre bygningsdele, idet klager har konstateret, at gulvet i tilbygningen er sunket mod østfacaden. Ud fra det samlede skadesbillede, hvor det skønnes, at revneforekomsten ikke er i ro, og hvor forholdet har medført skader på andre bygningsdele, menes karakteren K3 retvisende for pkt. 1.2 og 3.1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Eventuelle udbedringsmetoder og de dermed forbundne omkostninger kan først gives, når resultatet af en geoteknisk undersøgelse foreligger.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	