

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vestgavl. 2. Sydfacade. 3. Sø-lige hjørne. 4. Kældertrappe og kælderrum. 5. Generelt.
Klagers påstand:	Som angivet i klageskema og fremsendte skrivelser. Klager afviste den BS bemærkning om, at reparationspuds måtte være faldet ud af sætningsrevnerne efterfølgende.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som angivet i fremsendte skrivelser, desuden gjorde den bygningssagkyndige opmærksom på følgende: Det i det udarbejdede tillæg til tilstandsrapporten (TR) beskrevne. Det i TR's pkt. 1.2 og pkt. 3.6 beskrevne samt oplysning om tidligere TR på side 4 i TR. Den tidligere TR's pkt. 2.2 og pkt. 3.1 med note, hvori det bl.a. er antaget at sætningerne er af ældre dato. Det er derfor den bygningssagkyndiges opfattelse, at nuværende TR er mere advarende end tidligere TR. Desuden var den BS i tvivl om han havde været inde i naboens garage, som ligger ved husets vestgavl og hvor vestgavlen kan besigtiges. Desuden mente den BS, at hans bemærkninger vedrørende sø-hjørnet på huset var en skrivefejl og skulle være ved sv-hjørnet. Den BS udtrykte at reparationspuds måtte være faldet ud af sætningsrevnerne efterfølgende så de nu fremstod meget tydelige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	Kraftig sætningsrevne i vestgavl gående fra sokkel til kip. I soklen er revnen fra 2-4mm, fotos 3-4, og foroven ved kip er revnen 30-40mm, fotos 5-6, og revnen har forskydning fra ½-1cm. Der kan i dele af revnen forinden ses malingrester fra facade-malingen. Revnen og forskydningen i gavlen er sikret med 2 kraftige beslag, som efterfølgende er monteret. Fotos 3,5. Der er betydelig sætningsrevne ved husets sv-hjørne især på gavlmuren ved hjørnet. Gavlen er efterfølgende sikret med 5 gennemgående beslag/forankringer. Fotos 7,8. Fra loftrummet ses revnen foroven i gavlmuren tydeligt og revnen er her fra 20-35mm. Fotos 9,10,11. I stueetagen ses revnen i gavlvæggen tydeligt efter fjernelse af langsgående skillevæg ved gavlen. Fotos 12,13. Huset har siden besigtigelsestidspunktet fået monteret ny tagbeklædning med nye forhøjede bjælke-spær, hvorved der er sket en forøgelse af kiphøjden og en lidt stejlere taghældning. Foto 11.
Ad 2:	Der kunne konstateres kraftig sætningsrevne i sokkel og facadevæg mod syd og forinden har sokkel og ydervæg forskydning på 10-15mm. Revnen i sokkel er fra 15-25mm. Sætningsrevnerne i facadevæggen er fra 2-10mm. Fotos 14-16. Revnen i sydfacade ses indvendig i stue efter fjernelse af indvendig panelbeklædning på ydervæggen. Sætningsrevnen kan her måles fra 5-10mm. Fotos 17-19. Det blev oplyst, at der forinden på sydfacade var beplantning/buske foran den konstaterede sætningsrevne – kan ses på salgfoto fra ejendomsmægler.
Ad 3:	Ved sø-hjørne ses der mindre revnedannelse på gavlvæggen og sokkel ved sø-hjørnet og der er lidt hult underlag i sokkelpuds ved hjørnet. Side 20.
Ad 4:	Der er kraftige sætningsrevner i trappevan-ger mod kælderydervæg samt revner og afskalninger i bund af kælderhals ved kælder-døren. Revnerne er hovedsageligt fra 5-10mm. Fotos 21-27.

Ad 5:	Generelt: Klager har efter syns- og skønsmødet fremsendt 6 fotos taget/fremkaldt d. xx.xx..2005. De 6 fotos betegnes med indeks 0, 6, 9, 14, 15 og 19. Af fotos fremgår følgende: Vestgavlen er ført op i en murkrone over den oprindelige tagflade. Fotoindeks 14 og 15. Sætningsrevnen i vestgavlen ses tydeligt lidt til højre for rygning på fotoindex 9 og anes i pudsreparation foroven lidt til venstre fra rygningen, fotoindeks 15. Sætningsrevnen i sydfacaden kan ses i soklen og i mindre omfang i pudsreparationer på facadevæggen. Soklen er her frilagt og beplantningen foroven på facaden fjernet. Fotoindeks 0. På det sø-lige hjørne af huset ses der ikke revne-dannelse efter fjernelse af beplantning. Fotoindeks 6. Angående krybekælder: De murede piller og understøtninger er efterfølgende repareret og intakte.
Konklusion: Ad 1: Ad 2: Ad 3: Ad 4: Ad 5:	Det vurderes, at sætningsrevnerne i huset hidrører fra sætning af husets sv-lige del, at revnerne i udvendigt murværk har været repareret med mørtel med efterfølgende ny revnedannelse. Kældertrappe og trappevaner har sætninger med efterfølgende revnedannelser mod kælderydervæg.
Fejl og forsømmelser: Ad 1 og Ad 2:	I henhold til TR: Pkt. 1.2 - noteret sætningsskade bl.a. på hjørne mod SØ vurderes at være en fejl og skulle have været hjørne mod SV. Det i noten bemærkede, om sætning på murede piller i krybekælder, antages ikke at have indflydelse på sætningerne i sokkel og facader. Pkt. 3.6 – om indvendige vægge er der noteret, at der er flere steder ses revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervægge og at forankring bør etableres i forbindelse med evt. renovering. Der er ingen bemærkninger til facader, hvor det antages, at der på besigtigelsestidspunktet kunne konstateres pudsreparationer med nye revnedannelser i dels sydfacade og på vestgavl. Revnedannelsen i vestgavl antages at have været tilstede på besigtigelsestids-

	punktet, da der forneden på gavl kan konstateres facademaling i revnen. Ud fra facadefotos, fotoindeks 0, 9 og 15, efterfølgende fremsendt af klager, ses revnedannelsen især tydeligt i vestgavl og i mindre udtryk i sydfacaden. Desuden antages det, at revnedannelsen i vestgavlen har kunnet konstateres fra loftrummet, da revnen er meget kraftig. Det vurderes, at der i TR under facader burde have været noteret om revnedannelserne i sydfacade, vestgavl og sv-hjørne med karakter K3 ell. UN. Hvorvidt den BS har besigtiget vestgavlen fra naboen, er der ingen forbehold for i TR.
Ad 3:	Den angivne sætningsskade i sokkel ved sø-hjørne antages at være en fejl og skulle have været ved sv-hjørne.
Ad 4:	Sætningsrevnerne mellem kældertrappen og trappevangerne og kælderydervæggen antages at have været tilstede på besigtigelsestidspunktet og burde have været noteret i TR med K2-bemærkning for kældertrappen.
Ad 5:	(Se bemærkning i tidligere TR lbnr.: 658180, pkt. 1.3, pkt. 2.2, pkt. 3.1 og 3.6).
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad 1: Ad 2: Ad 3: Ad 4: Ad 5:	Pga. sagens karakter og efter Ankenævnets vurdering/kendelse anbefales det, at parterne indhenter tilbud på efterfundering og udbedringer.
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	
Eventuelt:	