

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9012

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Klagen omhandler: 1. Sætninger af læmur, og måske er mere generelt sætning af huset? 2. Revne i kældermur, hvor afledte skader synes at være skævheder i kældergulv, forøget fugt i kælder, skævheder i gulve i køkken, stueplan og på 1. sal.
Klagers påstand:	1. Sætningen af læmur er omtalt i tilstandsrapport lb. nr. xx af xx.xx. 2001. Så forholdet har været kendt og tilstede. Det er derfor klart en fejl at denne problemstilling ikke er omtalt den til tilstandsrapport huset er handlet efter. 2. Vandret revne i kældermur. Revnen er omtalt i tilstandsrapport lb.nr. xx. Den nærmere gennemgang viser at der er skævheder i kældergulv, køkkengulv og gulve på 1. sal.
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	De omtalte skader er af mindre betydning, og der er ikke grundlag for at rejse erstatningskrav mod os (OBH). Den xx tilbydes en godtgørelse på 5.000,- kr.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke. Har ingen betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagens omhandler revner i læmur, og i videre forstand bekymring for om selve huset er med sætninger.	Ejendommen er opført 1910, og den omhandlede læmur skønnes opført omkring 1980. Læmuren er vist på billeder side 3 og 4. Den omhandle sætningsrevne er 4,5mm i toppen. Der er tale om en sætningsrevne, og ud fra murens alder på anslået 30 år, vil sætningsudviklingen ikke udgøre en skadeudvikling, der nedbryder muren eller skader

	murens funktionsevne. Imidlertid er der tale om en skade som skal omtales i tilstandsrapporten. Videre undersøges selve husets for skævheder eller sætninger. Til havesiden udmåles en mindre skævhed hvor det højre hushjørne anslås at have en underhøjde på 10–15 mm. Kontrol med vatterpas på husets øvrige gavle og facader udviser ingen skævheder.
Ad 2. Konklusion:	Læmuren er med en mindre sætningsskade, og denne skade skal indskrives med omtale i tilstandsrapporten. Huset er uden skævheder eller sætninger. Og den konstaterede skævhed er inden for de tilladte tolerancer og uden betydning på nogen måde.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da der er tale om en sætningsskade, vil en manglende omtale give anledning til usikkerhed omkring murens stabilitet.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen omfatter: Udskæring af revnen til fuge med henblik på fugning med elastisk fugemasse. Fugning med elastisk fuge for udendørs brug. Pris inkl. moms 2.500
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, som ikke tilfører situationen nogen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.
Ad 2. Eventuelt	Intet.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Vandret revne i kælderydermur. Revnen er omtalt i tilstandsrapport lb.nr. xx.	Der foreligger ingen tegning af kælderdelene, men kælderen plan er den samme som stueplan, og det omhandlede kælderrum ligger under køkkenet. De omtalte revner kan ses på billederne 5 og 6. Billedet af huset (billede side 1) viser, at huset er bygget med høj kælder, med en fri grundhøjde på ca. 1 meter. I forbindelse med anlægget af terrassen til havesiden har man fyldt op, så terrænen giver en

	grundhøjde på 2-3 cm, se billede side 2. I den forbindelse har man tilmuret kældervinduer til havesiden. Det er dette udfyldningsmurværk, som har udviklet de omtalte revner. Man kan tale om dårligt udført arbejde. Revnerne er under vederlaget på etageadskillelsens bjælkelag, og her kan man ikke være sikker på at vederlaget er intakt. Har vederlaget givet efter kan gulvet i køkken udvikle en sætning. Billederne side 7 og 8 viser sætning af køkkengulvet. Og denne sætning er netop over de omhandlede revner under bjælkelagets vederlag. Den omstændighed at listeloftet i trappeopgangen er meget skævt, har ingen sammenhæng med den beskrevne situation. Der er situationen, at det yderste spær en dimension mindre end de øvrige spær, og opsømmer man listeloftet uden opretning, bliver loftet skævt. Det er selvfølgelig ikke håndværksmæssigt korrekt. Se billedside 9.										
Ad 1. Konklusion:	Revnerne i kældervæggens udfyldningsmurværk kan betyde svigt i vederlaget under etageadskillelsens bjælkelag, og udgør en klar omstændighed udover at muren er med revner. Netop over denne problemstilling i kælderen er køkkengulvet med en skævhed, en sætning. Det skæve loft i trappeopgangen bør omtales, og det bør udredes, hvorfor det er så skævt. Her har det givet anledning til usikkerhed om årsagen kunne skyldes skævheder ved selve huset.										
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er forventeligt, at de omhandlede revner indskrives i tilstandsrapporten, samt at situationen udredes omkring bjælkernes vederlag m.v.										
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:										
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table><tr><td colspan="2">Udbedring</td></tr><tr><td>1</td><td>Nedtagning af skadet murværk og opsætning af bjælkeunderstøtning samt sikring af bjælkelaget position uden nedbøjning 2.200</td></tr><tr><td>2</td><td>Sikring af bjælkelagets vederlag og retablering af murværk, samt malerarbejde m.v. 3.000</td></tr><tr><td colspan="2">Pris i alt kr. inkl. Moms 6.500</td></tr><tr><td>1</td><td>Det er et valg om det skæve loft kan accepteres, men ser vi på arbejdet som</td></tr></table>	Udbedring		1	Nedtagning af skadet murværk og opsætning af bjælkeunderstøtning samt sikring af bjælkelaget position uden nedbøjning 2.200	2	Sikring af bjælkelagets vederlag og retablering af murværk, samt malerarbejde m.v. 3.000	Pris i alt kr. inkl. Moms 6.500		1	Det er et valg om det skæve loft kan accepteres, men ser vi på arbejdet som
Udbedring											
1	Nedtagning af skadet murværk og opsætning af bjælkeunderstøtning samt sikring af bjælkelaget position uden nedbøjning 2.200										
2	Sikring af bjælkelagets vederlag og retablering af murværk, samt malerarbejde m.v. 3.000										
Pris i alt kr. inkl. Moms 6.500											
1	Det er et valg om det skæve loft kan accepteres, men ser vi på arbejdet som										

	en entreprise så skal loftet sættes om. Nedtagning af eksisterende listeloft i trapperum. Udførelse af opretning og opsætning af nyt loft. Pris kr. inkl. Moms.	4.800 6.000
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, som ikke tilfører situationen nogen forbedring.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.	
Ad 1. Eventuelt	Intet.	