

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9092

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert karaktergivning for sætningsrevner.
Klagers påstand:	Dækning af forventede omkostninger til fundamentsforstærkning kr. 270.875.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Revnebilledet var uændret i forhold til den tidligere tilstandsrapport fra 1999 og blev derfor benævnt med samme karakter – K1, idet revnerne vurderedes som almindeligt forekommende svindrevner.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt og + 18 °C.
Øvrige forhold:	KK oplyste, at han ikke havde malet sokkel i ejerperioden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Sætningsskade	Ved indgangssiden er der en sokkelrevne. Der er sort maling i sokkelrevnen. (Foto 2). Ved indgangssiden er der endnu en sokkelrevne. Der er sort maling i sokkelrevnen, men der er også tegn på efterfølgende bevægelse. Revnen fortsætter 3 skifter op i muren. (Foto 3). Ved at flugte murværksfugerne ved indgangssiden ses ingen iøjnefaldende sætning i gavlmuren. (Foto 4).

	Ved hovedhusets haveside ses en sokkelrevne, dels med sort maling i soklen og dels med tegn på senere bevægelse (foto 5 og 6). Ved dobbelt dør til spisestue, modsat indgangssiden, ses revnedannelser i soklen. Der er dels sort maling i revnen og dels tegn på senere bevægelse. (Foto 7). Ved klinkegulvet i hall'en er der en revnedannelse i klinkegulvet ved døråbningen mod garderoben. (Foto 8). Ved konvektorgraven i stuen ses revnedannelser i siden på graven, op mod soklen for ydervæggen. En besigtigelse heraf kræver, at risten til konvektorgraven fjernes. (Foto 9). Parketgulvet i stuen har en sætning på ca. 8 mm i forhold til klinkekanten ved konvektorgraven. (Foto 10, 11 og 12). Gulvet er ikke eftergivende på stedet. Der er tydelige revnedannelser i klinkerne på kanten af konvektorgraven. (Foto 11 og 12). I den seneste geotekniske rapport er bemærket, at der forekommer afstand mellem gulv og fodlister. Ved gennemgangen er der ikke bemærket afstande på mere en 2-3 mm.
Ad 1. Konklusion:	I de 2 forelagte geotekniske rapporter er der en betydelig forskel i konklusionerne. I den tidligste rapport konkluderes, at huset er fejlfunderet, samt at det anbefales, at bygningens fundamenter forstærkes ved en understøbning af eksisterende fundamenter eller tilsvarende. I den seneste rapport, udført af et rådgivende ingeniørfirma, konkluderes, at der er tale om en mild fejlfundering, som vist på boreprofilerne i den første rapport. Der anføres endvidere: <i>"Revner og skævheder er beskedne og her 40 år efter husets opførelse, må størsteparten af de totale sætninger forventes overstået, for den nuværende belastning. Eventuelle restsætninger</i>

	<i>skønnes at blive i størrelsesordenen 0 – 10 mm.</i> <i>Med de konstaterede forhold er der ikke behov for understøbning af fundamenterne eller udskiftning af gulvene.</i> <i>Revnerne i de udvendige overflader bør udbedres ved udkradsning og fugning for at hindre fugt- og frostskaader”.</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er omtalt revner i sokkel ved døråbninger. Soklen er malet, efter at revnerne har vist sig, og det kan ikke afgøres, om de tegn på bevægelser, der nu er synlige, også var til stede ved besigtigelsen for 4½ år siden. Under forudsætning af, at der ikke var synlige tegn på aktive bevægelser, er karaktergivningen K1 korrekt. Såfremt revnerne var så brede, at der kan trænge vand ind, skulle karakteren have været K3 med en note om risiko for vandindtrængning. Revnerne i klinkegulvet i hall'en er korrekt medtaget med karakteren K1. Revnerne i siden af konvektorgraven er ikke medtaget i rapporten. En besigtigelse kræver, at risten fjernes. Det kan ikke afgøres, om revnerne var til stede for 4½ år siden. Hvis de var til stede skulle de have været medtaget med karakteren K1. De revnede klinker på kanten af konvektorgraven er så markante, at man ikke kan undgå at se dem. Det skønnes derfor, at der ikke var revnede klinker for 4½ år siden. Parketgulvets sætning i forhold til konvektorgraven er ikke bemærket. Det skønnes, at sætningen var til stede for 4½ år siden. Da gulvet ikke er eftergivende på stedet, burde det alene have været bemærket med karakteren K0.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fundamentsforstærkning ifølge klagers overslag og indhentede tilbud: Kr. 270.875,- Udbedring af revner i sokler alene: Kr. 6.250,-

Ad1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med ovenstående.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.