



## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | Litra A: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Skævheder/sætningsskader på gulv i pejsestue mod vestvendt facade.</li><li>2. Skævheder og sætningsrevner i gavl mod syd og facade mod vest.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klagers påstand:                    | Efter overtagelse af huset på [REDACTED], er vi startet op på nogle renoverings- og ombygningsarbejder. I den forbindelse er vi blevet opmærksomme på, at der rundt om på bygningen er langt flere skader på bygningens murværk, end de forhold der er noteret i tilstandsrapporten. Særligt omkring tilbygningen mod syd, hvor stuen er beliggende, har det vist sig, at gulv, fundamenter og vægge har sat sig meget med revner og skævheder til følge. (Umiddelbart har vest fundamentet sat meget.) Disse forhold er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket de burde have været. |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Det er BB's vurdering, at den del af de sætningsskader, som ses på gulvet og facader, er forårsaget af de ombygninger, som KK er i gang med. Herudover fremstod huset indvendigt møbleret i forbindelse med KK's besigtigelse, og sælger sad lige præcis der, hvor der nu indvendigt er konstateret skævheder på gulv og murværk. Udvendigt forekom der havemøbler og en grill, hvor KK nu har registreret revne og skævheder i murværket.                                                                                                                                              |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var solrigt Temperaturen var ca. minus 2-4 grader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrige forhold:                     | Ingen øvrige forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

*Klagepunkter:*

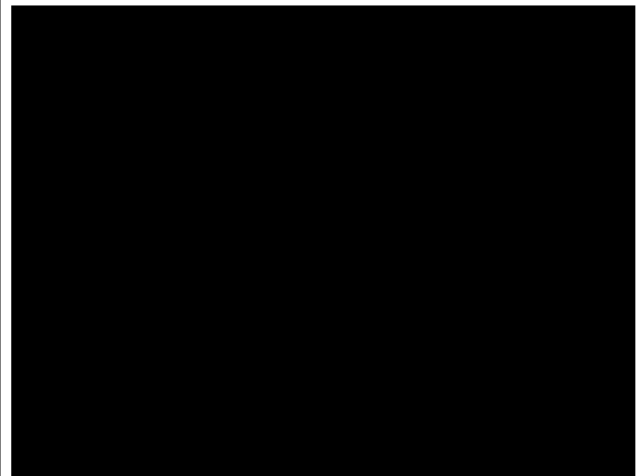
*Der kunne konstateres følgende:*

Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt.

**Generelt:**

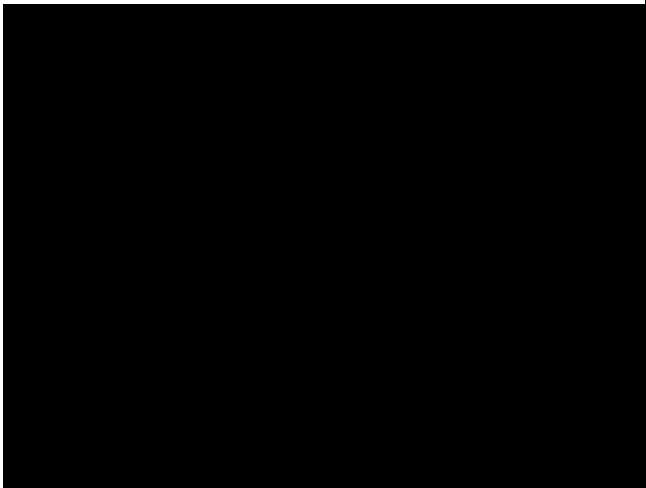
Ejendommen er et etplans parcelhus, opført i 1963 med en tilbygning fra 1972 og med et samlet boligareal på 170 m<sup>2</sup> jf. BBR-Meddelelsen.

Ejendommen er under en gennemgribende renovering, hvor KK har fjernet samtlige lofter i ejendommen og er i gang med at ændre tagkonstruktionen ved oplægning af limetræbjælker igennem hele rummet.

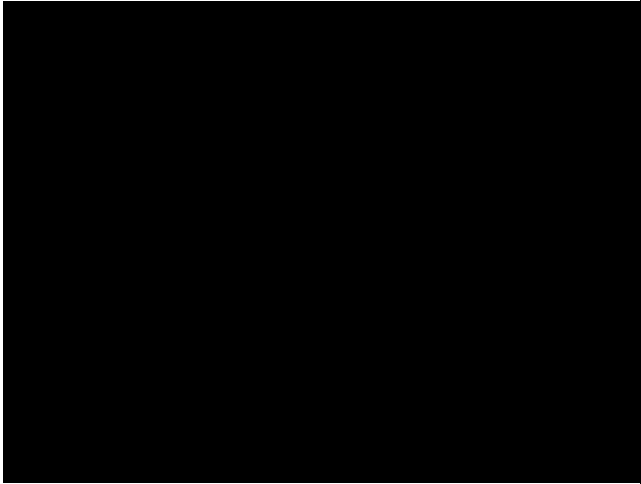


*Sydvendt facade*

Ad 1. Skævheder/sætningsskader på gulv i  
pejsestue mod vestvendt facade



*Igangsæt indvendig ombygning*



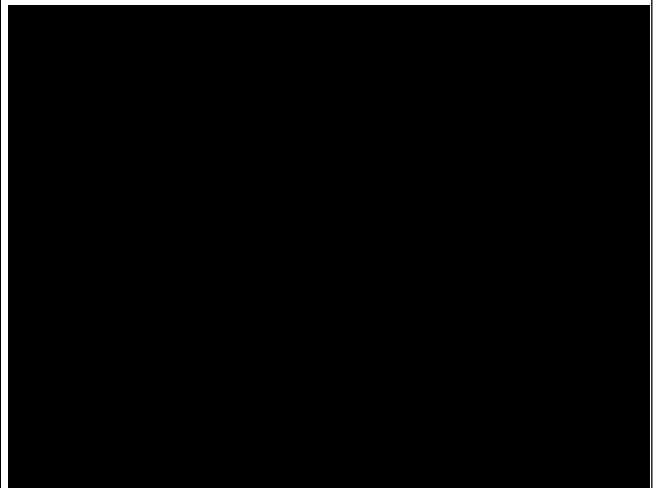
*Igangsæt indvendig ombygning*

**Det kunne der registreres:**

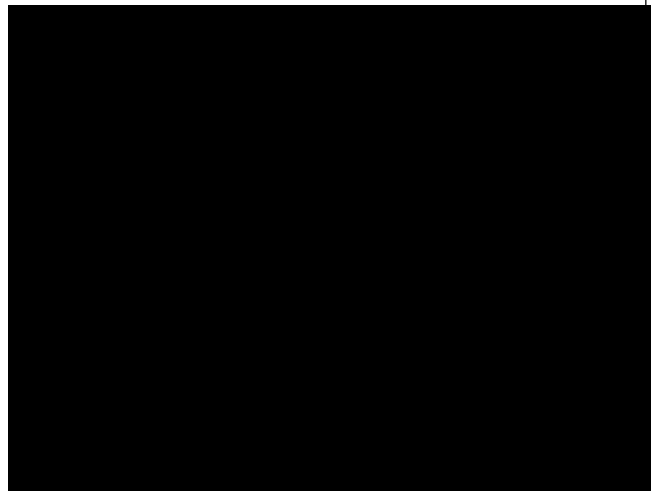
Dette klagepunkt omhandler skævheder på betongulv samt muret siddepult i pejsestue/tilbygning fra 1972.

Gulvet er et støbt betongulv, belagt med gulvklinter. De to sidste rækker gulvklinter har et fald på ca. 15 mm ind mod siddepulten. Dette har medført, at flisefugen mellem 2. og 3. gulvklinke er med revnedannelse.

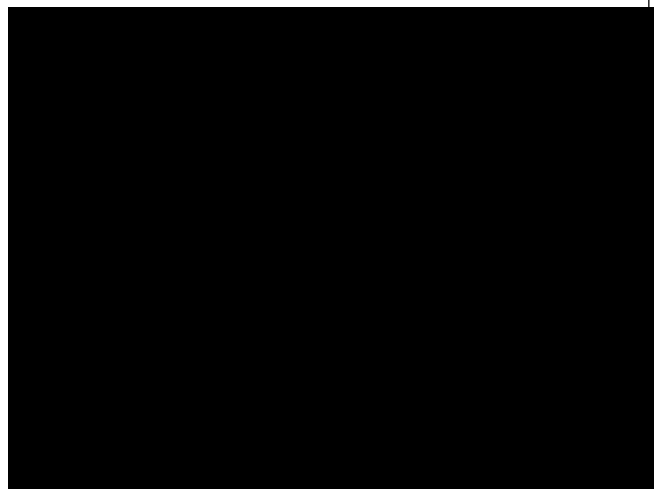
Tilsvarende ses der i den murede siddepult ved pejsen et fald ud mod den vestvendte facade på ca. 20 mm over en længde på ca. 46 cm. Her kunne der dog ikke ses brud i murværket i form af revner.



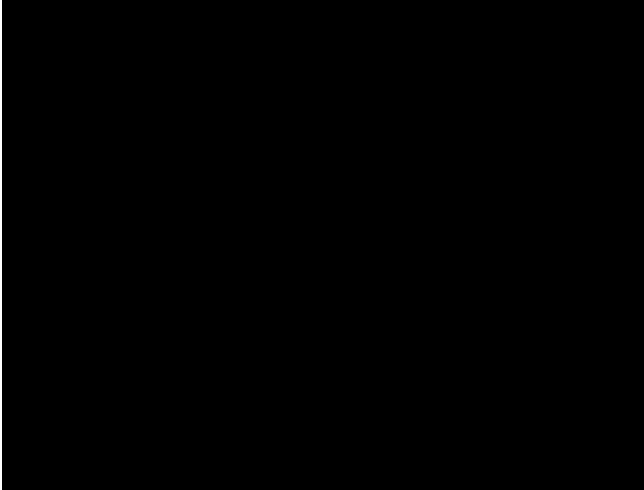
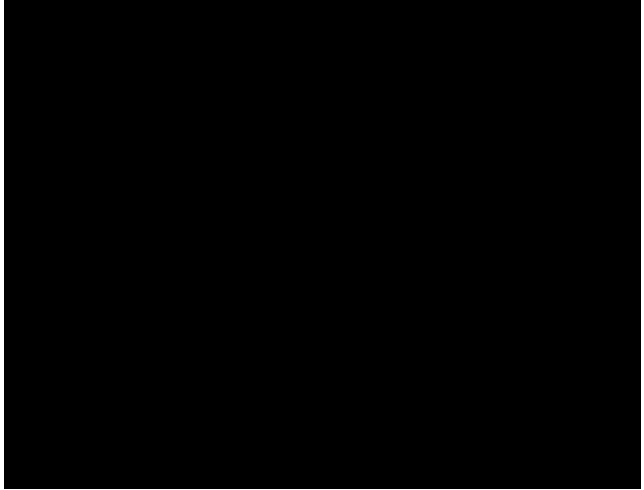
*Pejsestuen/ tilbygning, hvor der i gulvet forekommer skævheder ind mod pejsen.  
Sidepulten, opbygget af mursten, ses på begge sider af pejsen.*



*Klinkegulvet i pejsestuen med fald ind mod sidepulten*



*Synlig revne i gulvklínkefuge som følge af at gulvet har sat sig.*

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |  <p><i>Ca. 15 mm fald på gulvet ind mod sidepulten.</i></p>  <p><i>Ca. 20 mm fald på sidepulten ind mod vestvendt facade.</i></p> |
| <p>Konklusion:</p>           | <p>Det vurderes, at såvel revnerne i fugen i gulvlinken samt de skævheder, som ses i såvel gulvet og sidepulten, har været til stede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p>                                                                       |
| <p>Fejl og forsømmelser:</p> | <p>Det skønnes, at BB i tilstandsrapporten burde have beskrevet skævhederne i såvel gulvet som i sidepulten.<br/>De skævheder, som forekommer, er så markante, at de ved en visuel besigtigelse er mulige at konstatere.</p> <p>Tilsvarende er revnen i flisefugen i gulvet ret synlig.</p>            |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>I det tilfælde, at BB ikke har haft mulighed for at besigtige disse konstruktioner i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen, burde dette have været anført på side 6 i tilstandsrapporten under forbehold.</p> <p>Forholdet burde i tilstandsrapporten have været med en karakter K1 og følgende skadesbeskrivelse:</p> <p><i>På gulv i pejsestue forekommer der på de sidste 2 rækker gulvklinter et fald ind mod pejsen og siddepulten. Dette har medført revnedannelse i fugen mellem 2. og 3. række gulvklinter.</i></p> <p><i>Tilsvarende forekommer der skævheder på sidepulten ved pejsen, med et fald ud mod ydermuren.</i></p> <p><i>Note: Det vurderes, at de skævheder, som forekommer på gulv og siddepulten, skyldes ældre sætning af tilbygningens sydvestlige hjørne.</i></p> |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Da de sætninger, som forekommer på gulv og siddepulte, skønnes at være af ældre dato og ikke at være aktive, vurderes en reparation at kunne udbedre skaden.</p> <p>Opretning af gulve, hvor der forekommer skævheder, skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,-</p> <p>Opretning af siddepulten vurderes at kunne udføres for kr. 10.000,-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Forbedringer:                                | Udbedringerne er en reparation, og derfor indeholder beløbet ingen forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eventuelle forligsdrøftelser:                | <p>I forbindelse med afholdelse syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig.</p> <p>Dette var ikke muligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

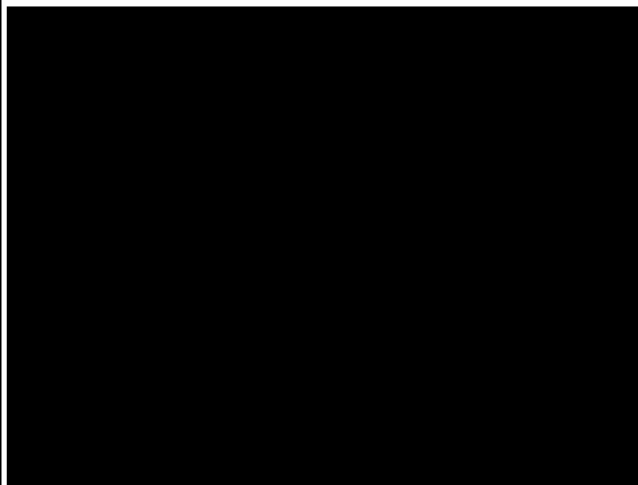
## Skønsmandens erklæring

*Klagepunkter:*

*Der kunne konstateres følgende:*

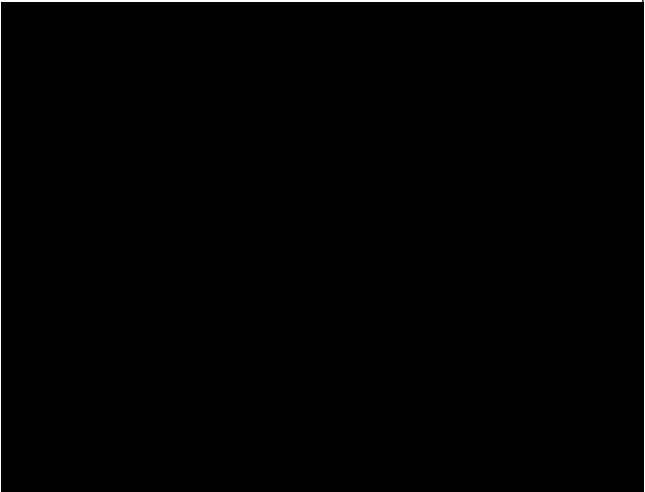
Ad 2. Skævheder og sætningsrevner i gavl mod syd og facade mod vest

Som tidligere beskrevet er ejendommen oprindeligt fra 1963, med en tilbygning mod syd i 1972 i form af en pejsestue. Det er denne tilbygning, hvor primært det sydvestvendte hjørne har sat sig og dermed også "trukket" en del af gavl og facadehjørne med sig. Dette har bevirket, at vestvendt facade er ude af lod, og der forekommer flere synlige sætningsrevner, primært i vestvendt facade, dog kan der også ses enkelte mindre sætningsrevner i facade mod øst. Herudover ses silikonefugerne mellem murværk og sydvendt pejsestuevindue at være meget bredere øverst i forhold til nederst ved bundstykket.



*Sætningsrevner i vestvendte facademur*



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |  <p><i>Sætningsrevner i vestvendt facademur</i></p>  <p><i>Ca. 20 mm bredde silikonefuge øverst ved sidekarme til vindue som følge af, at sydvestvendt hjørne og vestvendt facade til tilbygningen har sat sig.</i></p> |
| <p>Konklusion:</p>           | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skævheder og sætningsskader, som ses i murværk og silikonefuger, er af ældre dato og sandsynligvis opstået ret hurtigt efter, at tilbygningen er blevet opført. Derfor vurderes forholdene også at have været til stede i forbindelse med, at BB har besigtiget ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p>                      |
| <p>Fejl og forsømmelser:</p> | <p>I tilstandsrapporten har BB anført følgende med karakter K1:<br/> <i>"Der er revner i murværk/ mørtelfuger på hjørne fra stue mod vest.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p><i>Note: Revnerne er uden betydning for murværkets stabilitet."</i></p> <p>Denne skadesbeskrivelse er anført under litra A (det oprindelige parcelhus, som er opført i 1963) og er en korrekt beskrivelse, som murværket er og forefindes i.</p> <p>BB har dog ikke beskrevet forholdet om sætningsskader og skævheder i vestvendt murværk i tilbygningen – Litra B, hvilket BB burde have gjort med følgende skadesbeskrivelse og karakter K1:</p> <p><i>"Sydvestlig hjørne af tilbygningen har sat sig og forårsaget revnedannelse og skævheder i murværket.</i></p> <p><i>Note: Det vurderes, at sætningen af det sydvendte hjørne på tilbygningen er sket ret efter tilbygnings opførelse og skønnes derfor ikke at være aktiv.</i></p> |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Da sætningsskaden vurderes ikke at være aktiv mere, vil en udbedring af revnen i murværket være en tilstrækkelig udbedring.</p> <p>Reparation af fugerne i murværket skønnes at kunne udføres for kr. 5.000, -</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Forbedringer:                                | Udbedringerne er en reparation, og derfor indeholder beløbet ingen forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Eventuelle forligsdrøftelser:                | I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig.<br>Dette var ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |