

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ejendommen er sætningskadet. Forholdet er ikke tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt - Letskyet - 16°
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Ejendommen er sætningsskadet. Forholdet er ikke tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Klagers påstand:	Efter overtagelsen har køber konstateret omfattende sætningsskader på ejendommen. Reparationen er delvist anerkendt dækket af ejerskifteforsikringen med maksimumdækning på kr. 1.456.100,-, men beløbet er ikke endeligt opgjort af ejerskifteforsikringen. Fordi ejerskifteforsikringen har en maksimumdækning, så bliver der et større beløb mellem forsikringens dækning og op til, hvad det koster at udføre en nødvendig reparation af årsag og omfang af skaden. Det vil umiddelbart skønnet koste op imod 2.4 millioner at udbedre på bygningen og årsagen til, at sætningerne kunne opstå. Ejerskifteforsikringen medtager IKKE købers store egenbetaling. Kun forsikringens eget krav. Da køber af bygningen ikke har været tilstrækkelig oplyst i den tilstandsrapport, som forelå ved købet af ejendommen, får køber af den grund en stor økonomisk andel af udbedringsprisen for at kunne få udført en rimelig og nødvendig reparation af bygningen og årsagen til, at sætningen kunne ske.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten besigtigede BB ejendommen og drøftede ejendommens forhold med sælgerne. Som det fremgår af sælgeroplysningerne, har sælgerne anført revner og reparationer efter sætningsskader. Dels er det i sælgeroplysningernes punkt 3.1 om ydervægge nævnt, at der er nogle revner i ydermur, ligesom det i punkt 4.3 er anført, at der er eller har været sætningsrevner, hvoraf nogle senest er blevet repareret af murer i 2003.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	BB har inden udarbejdelsen af sin rapport drøftet disse forhold med sælgerne, som har oplyst, hvilke skader, de havde registreret. Ved denne samtale havde BB ligeledes gennemgået den tidligere tilstandsrapport. BB fik det klare indtryk fra sælgerne, at problemer med aktive revnedannelser på ejendommen lå langt tilbage i tid. Ligeledes bemærkede BB, at ejendommen havde fået et tungere tag end det oprindeligt var opført med, hvilket kan give ekstra tryk og forårsage revnedannelser. Ved BB's besigtigelse af ejendommen havde denne et anderledes udtryk end i dag. BB har ved besigtigelsen konstateret, at han ikke kunne besigtige en del af ejendommen, idet han bl.a. har anført i tilstandsrapporten, side 6, at han ikke kunne syne sokkel mellem bygning A og 8 pga. høj placering af udestuen. Dernæst fremstod soklen som nymalet i sort, ligesom ydervægge/sokkel var vand-skuret. BB har under disse forhold registreret og anført i sin rapport, at soklen havde mindre revner flere steder, bl.a. mod øst og vest, jf. pos. 4.2. Ligeledes er der henvist til pos. 2.1, hvor der er registreret mindre revner i ydervægge nogle steder, bl.a. mod vest, og især mod øst. I begge tilfælde er skaderne registreret med K2, som alvorlige skader. Ud fra disse registreringer og sælgers oplysninger jf. do, har BB under noterne skønnet, at forholdene var uden konstruktiv betydning. For så vidt angår garagen kunne BB ikke besigtige bagmur i garagen (bygning C) i fuldt omfang pga. reoler og genstande, jf. tilstandsrapporten side 6.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Ud fra forholdene på besigtigelsestidspunktet og de tilgængelige oplysninger, har BB's registreringer, skøn og beskrivelse af revnedannelser været tilstrækkelig og dækkende. Ifølge sælgeroplysningerne har ejendommen gennem sælgers ejerperiode flere renoveringer m.v. indendørs. Ved BB's besigtigelse var ejendommen fuldt møbleret, og gulve var belagt med trægulve og væg til væg-tæpper samt vinyl. BB var ikke i stand til at besigtige gulve under tæppe i værelse mod nord mellem gang og køkken samt i værelse mod øst ved badeværelse. Hertil kommer, at ejendommen fremstod med nyere gulve. Således er det i sælgeroplysningerne under punkt 1.3 og 3.2 anført, at der er lagt gulvvarme og nyt betongulv i stue og gæstetoilet så sent som 2017. Der kom ligeledes ny gulvbelægning i køkken/alrum samtidig. Under disse forhold har BB under pkt. 7.1 i tilstandsrapporten om gulvkonstruktioner anført, at disse nogle steder ikke er helt plane og fjedrer ved personbelastning mellem køkken og stue. Ligeledes er det anført, at gulvet i tilbygning mod sydøst ikke er helt plant og fjedrer ved personbelastning. Samtidig anføres, at det i værelset handler om en gulvkonstruktion, som skønnes skadet og forkert opbygget. BB har derfor ikke handlet ansvarspådragende ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er opført i 1972 med facader i gule teglsten, der på et tidspunkt er vand-skuret.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Tagkonstruktionen er på et tidspunkt ændret fra let, fladt tag til et tungt tag med betontagsten. Ved den udvendige besigtigelse kunne der konstateres enkelte revnedannelser, bl.a. mod vest, under det lille vindue, foto 4, og mod øst- ved tilbygningen, under vindue, foto 5, samt der er udført en større diltationsfuge ved overgangen hovedbygning-tilbygning, se foto 6 - 7. Der bemærkes ligeledes enkelte mindre revner i soklen, dels de pågældende steder, dels enkelte vandrette revner, eventuelt pga. indbygget murpap. Foto 8. Revner var generelt uden væsentlig forskydning/forsætning, men det var vanskeligt at fastslå, dels med flugter m.m. pga. vandskuring af facaderne og den sorte, tjærede sokkel. Indvendigt kunne det registreres, at flere gulve ikke var i vatter målt med en 2 m retskinne, dels entre, bryggers, de 2 værelser øst og i tilbygningen, mest markant ved entre, de 2 værelser og tilbygningen. I de 2 værelser har man fjernet væg til vægtæpperne, og der ses revnedannelser ved overgangen gulv/væg og ved lofter/væg (skyggelister/tov fjernet). Foto 9 - 11. I stuen blev der forevist en mindre vandret revne mod vest, efter fjernelse af panel, der indikerer sætning af stuegulvet, af nyere dato, idet gulvet her er fra 2017, jf. tilstandsrapporten. Foto 12 - 13. I garagen ses udvendigt en mindre repareret revne under vindue - øst, foto 14, samt nogle større, mere markante revner i indervæa dels ved dør dels ved

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	værktøjsplade, foto 15 - 17. Der bemærkes enkelte revner i gulvet.
Ad 1. Konklusion:	Huset har sat sig siden opførelsen, og det er bekræftet via en geoteknisk undersøgelse, at der er sætningsgivende lag under terrændækket, der fortsat vil nedbrydes, og medføre yderligere sætninger. At bygningen derudover har fået et tungt tag vil medvirke til yderligere sætninger. Det vil derfor være nødvendigt at udføre en efterfundering af bygningen med minipæle og selv bærende terrændæk jf. den geotekniske rapport.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten vedrørende facader og gulve noteret følgende: <i>Hovedbygningen:</i> <i>Pkt. 2.1 Facader /gavle, karakteren K2:</i> <i>Der er mindre revner i ydervægge nogle steder, bl.a. mod vest og især mod øst. Enkelte har også forbindelse til sokkel. Der ses desuden reparationer efter tidligere revner nogle steder.</i> <i>Note:</i> <i>Det skønnes ikke at have konstruktiv betydning.</i> <i>Pkt. 4.2. Sokkel, karakteren K2:</i> <i>Der er mindre revner i sokkel flere steder, bl.a. mod vest og øst.</i> <i>Note:</i> <i>Det skønnes ikke at have konstruktiv betydning. Se desuden punkt A 2.1, K2.</i> <i>Pkt. 7.1. Gulvkonstruktioner, karakteren K1:</i> <i>Gulve er ikke helt plane nogle steder, og det fjedrer lidt ved personbelastning mellem køkken og stue.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>Note:</i> <i>Det skønnes ikke at have konstruktiv betydning.</i> <i>Pkt. 7.1 Gulvkonstruktioner, karakteren K2:</i> <i>Gulvet i tilbygning mod sydøst er ikke helt plant, og det fjedrer ved personbelastning.</i> <i>Note:</i> <i>Det skønnes, at gulvkonstruktionen er skadet og opbygget forkert.</i> <i>Garagen:</i> <i>Pkt. 2.1 Facader/gavle, karakteren K2:</i> <i>Der er enkelte mindre revner i ydervægge, bl.a. mod nord og øst. Indvendigt ses desuden nogle revner i bagmuren ved dør mod nord.</i> <i>Note:</i> <i>Det skønnes ikke at have konstruktiv betydning.</i> <i>Pkt. 5.1 Gulvkonstruktion, karakteren K1:</i> <i>Der er lidt revner og mindre skader ved betongulvet.</i> Med henvisning til ovenstående har skønsmanden den bemærkning, at vedr. punkt A 2.1 og 4.2 er karakteren K2 principielt forkert, idet teksten i noten angiver en K1-skade. BB har generelt registreret revner i facaderne og gulve, der ikke er helt plane i bygningen, og skønnet, at de ikke har konstruktiv betydning, bl.a. med henvisning til, at sælger oplyser om, at der ikke har været udført reparation siden 2003. Efter fjernelse af væg til væg-tæpperne og skyggelister m.m. i de 2 værelser, har der vist sig væsentlige revnedannelser, og en geoteknisk rapport dokumenterer, at BB's skøn er et fejlskøn.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Det er dog syn- og skønsmandens opfattelse, at der er tale om et kvalificeret fejlskøn, idet omfanget først har vist sig, efter væsentlige ændringer i forhold til BB's besigtigelse, og at de steder, hvor sætninger er meget udtalte, er i små rum, hvor det er vanskeligt at tjekke/mærke ganglinjer m.m. I en entre bliver man taget imod, og møblering i små rum slører omfanget. Det skønnes derfor ikke, at BB har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, med henvisning til forholdene på besigtigelsestidspunktet, der samtidig var/er skønnet ændret på flere punkter i forhold til afholdelse af nærværende syn- og skønsforretning.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Se ovenstående.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vil kræve et specifikt projektmateriale, herunder fastlæggelse af udbedringsmetoder, før der kan fremsendes et kvalificeret overslag. Et groft skøn, ud fra ejendommens størrelse vil dog ligge på mellem 1.500.000 - 2.000.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der vil være tale om en væsentlig procentsats i forbedringer, der dog først kan fastsættes, når udbedringsmetoden og omfang kendes.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.