

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskade (huset er knækket på midten). 2. Tagryg gaber – (Sætningsskade). 3. Vinduet i kontoret – (Sætningsskade).
Klagers påstand:	Da klager besigtigede ejendommen før de købte det, bemærkede de at gulvet i entreen ikke var vandret og havde derfor på forhånd bestemt sig for at udskifte gulvet. Under arbejdet med at udskifte gulvet gjorde håndværkerne opmærksom på at nogle af murstenen øverst i kældervæggen var krakeleret. Håndværkere og klager så sammen på huset og bemærkede herved at tagrygningen har et knæk og sternbræddet mod have samme sted sidder meget skævt. Begge dele er stort set over revnen i soklen, som i øvrigt er hvor kælderen støder til krybekælderen. Vindue til højre for skorstenen kan ikke åbnes og der er revne i hussoklen til venstre for vinduet. KLs håndværkere turde ikke udtage vinduet for udskiftning. Klager ønsker at taget bliver rettet op. Når man ser ind i krybekælderen, er det forrest isolering lagt af håndværkere. Der er overskudsisolering fra gulvet blev isoleret i forbindelse med omlægningen af gulvbelægningen. Håndværkere har opkrævet en ekstra regning på kr. 85.000 i forbindelse med omlægning af gulvet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige er ikke ansat i firmaet anonymiseret mere og deltog derfor ikke.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, solskin og + 22°C
Øvrige forhold:	Ingen særlig bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sætningsskade (huset er knækket på midten).	Der kan konstateres en sætningsskade hvor huset har overgang mellem kælder og krybekælder. Sætningsskaden kan konstateres i revne i sokkel, vindue der ikke kan åbnes og skævhed i tag. BS har henvist til tidligere tilstandsrapport fra 2014.
Ad 1. Konklusion:	Huset er opført i år 1967. Efterfølgende er sætningsrevnen konstateret og der er i henhold til ejeroplysninger både i denne og i tidligere tilstandsrapport, udført geotekniske undersøgelser samt efterfundering. Sådanne sætninger kan stabiliseres, men ikke oprettes. I tilstandsrapportens afsnit BEBOELSE – YDERVÆGGE og SOKKEL er der gjort opmærksom på forholdet og i tilstandsrapportens afsnit SÆLGEROPLYSNINGER punkt YDERMUR har sælger gjort opmærksom på revne i ydermur og beskrevet hvor og forholdet. Man må forudsætte, at en køber læser en tilstandsrapport igennem i sin helhed. anonymiseret  Revnen. anonymiseret  Adgang til krybekælderen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl eller forsømmelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	BS burde ikke havde anført noget om skævheden i taget. Forholdet i sig selv ikke giver risiko for en skade, men der er tale om en udbedret skade.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sætningen er stabiliseret. Det man eventuelt kan gøre, er at oprette den del af taget, der er sunket. Kr. 80.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer, da der er tale om en reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelse om forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Der er ingen eventuelle punkter.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Tagryg gaber – (Sætningsskaden).	Rygning flugter ikke helt (er ikke miraret).
Ad 2. Konklusion:	Ved besigtigelsen kunne der ikke ses tegn på utætheder / skjolder eller lignende på loftbeklædningerne og man må derfor antage og skønne at tagdækningen er tæt. I tilstandsrapportens afsnit BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE – Beboelse – Stueplan har BS beskrevet ”<i>Tagrum: Tagrummet er udelukkende besigtiget via indkig fra et lille område ud for loftlem, grundet opmagasinering på gangbro.</i>” Loftrummet har BS således ikke besigtiget. SS gør opmærksom på, at ordningen indebærer konstatering af skader eller sandsynlige kommende skader indenfor overskuelig tid og da forholdet har været der i lang tid, skal forholdet ikke beskrives.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS burde ikke havde anført noget og hvis han havde, havde der været tale om en overrapportering.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	BS burde ikke have anført noget.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Økonomien ligger under punkt 1.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelse.
Ad 2. Eventuelt:	Der er ingen eventuelle bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vinduet i kontoret – (Sætningsskade).	Det drejer sig om vinduet i nord-vest-facaden nærmest den murede skorsten og over sætningsrevnen. Vinduet kan ikke åbnes. Udefra ses dog en skævhed mellem ramme og karm over rammen. anonymiseret anonymiseret
Ad 3. Konklusion:	BS ikke pligtig til at åbne og lukke alle døre og vinduer, men skal foretage stikprøver.

	Når man ser på facaden, er der afstand mellem vinduerne i facaden, hvilket stemmer overens med, at der i mellem de enkelte vinduer er en bærende søjle, det er således ikke vinduets karmtræ der bærer tagremmen. Denne afstand ses også på den oprindelige tegning, som BS ikke har nævnt under punktet "Følgende materiale forelå".
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS burde ikke havde anført noget.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	BS ikke pligtig til at åbne og lukke alle døre og vinduer, men kun til at foretage stikprøver. Derfor kan det ikke forventes, at der står noget i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Snedkerudbedring og maling på efterfølgende blottede flader. Kr. 3.500.
Ad 3. Forbedringer:	Inge forbedring der er tale om en reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelse.
Ad 3. Eventuelt:	Intet eventuelle punkter.