

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18004

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 8. marts 2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Huset er skævt 2. Gulve på 1. sal hælder 3. Flisegulv i bryggers har bagfald 4. Badeværelse i stueetagen har bagfald 5. Badeværelsesgulv på 1. sal har bagfald 6. Flisegulv i værelse mod sydøst er knækket 7. Tagrende mod syd tømmes ikke for vand 8. Dør til værelse på 1. sal kan ikke lukke 9. Terrassebelægning er sunket
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sne – overskyet - $\pm 3^{\circ}\text{C}$
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Huset er skævt
Ad 1. Klagers påstand:	Husets fundament er sunket i jorden på grund af jordbundsforholdene og har en alvorlig sætning på 16 cm på nordsiden. Af notatets billedmateriale fremgår det, at murværket har store reparationer flere steder, hvor fundamentet er sunket mest (på husets nordside ved kote 0). Dette burde have skærpet bygningssagkyndiges opmærksomhed på sætningsskader. Derudover beskrives også, at en stor del af murstenene under badeværelsesvindue er udskiftet, samt at soklen er repareret. Ved senere udgravning er det påvist, at fundamentet netop er revnet i en lodret linje under det sted, hvor muren er repareret. De mange reparationer i murværk sammenholdt med de skæve gulve, burde have skærpet bygningssagkyndiges opmærksomhed på sætningsskader. Der er således mange synlige tegn på skader på huset, både indvendigt og udvendigt, som burde være opdaget og beskrevet i tilstandsrapporten ved gennemgang af huset. Huset er skævt svarende til det, som fundamentet er sunket. For at sikre huset mod, at det synker yderligere, skal fundamentet føres til bæredygtigt jordlag. Betondæk i stueetagen er ligeledes sunket svarende til det, som fundamentet er sunket, og skal sikres og genoprettes. Anslået pris for sikring af fundament samt genopretning af betondæk er kr. 790.000,- inkl. moms. I tilbuddet er ikke medregnet nedrivning samt genopsætning af skillevægge, ej heller bortskaffelse af affald og jord.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Et huseftersyn, som det der blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten gældende for KK's ejendom, beror på en visuel besigtigelse uden destruktive indgreb. Ejendommens ydre er ikke præget af faktiske synlige sætningsskader/problemer. De reparationer, der fremgår på ejendommens sokkel og facader er ikke nævnt i tilstandsrapporten, da forholdene er udbedret og af den grund ikke udgør en skade, men er blevet opfattet som løbende vedligehold. At KK ved de undersøgelser, der netop har været foretaget, har kunnet konstatere revner under terræn, bl.a. i facaden ved badeværelsesvinduet, har desværre ikke været synligt for BS, da der ikke foretages frigravning af soklen. Af facaden mod indkørslen er delvist sunket er ikke et forhold, der ved en visuel besigtigelse er øjensynlig, men kræver faktisk udlodning og opsætning af ret skinne/snor, hvis den faktiske nedbøjning skal fremstå visuelt konstaterbar. Indvendigt er ikke forevist forhold, der er i et omfang, som gør, at BS burde have konkluderet, at ejendommen var sætningsskadet. Ejendommen var fuldt beboet ved BS' gennemgang, og flere af det foreviste vægflader, bl.a. i bryggers og entré, var dækket af skabe. Vi skal henlede KK's opmærksomhed på vedhæftet skønserklæring, som omhandler en sætningsskadet ejendom. Her fandt skønsmanden, at der ikke var handlet ansvarspådragende ved ikke at konstatere sætningsskaden, da BS har skønnet forholdene/skaderne anderledes, og det samlede billede ikke umiddelbart gav indtryk af en konkret sætning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Vi må desværre af den grund afvise et ansvar i den konkrete sag.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er en 1½ plans villa, med facader i gule teglsten og støbt terrændæk. Den er opført i 1979 jf. BBR. Ved den udvendige besigtigelse bemærkes ikke nogle revner i facaderne, dog en enkelt i soklen mod øst, hvor der tidligere havde været placeret en varmepumpe. Billede 3. Der kunne på nordfacaden ses nogle reparationer af fugerne m.m. til højre for hoveddør, og til venstre og højre for køkkenpartiet. Se billede 1 + 4 + 5. Ved besigtigelse fra østgavlen og følger fugerne i murværket, kan det ses, at der er nedbøjning – lunke – omkring dør -køkkenpartiet samt nedbøjning ved tagudhænget, billede 6 + 7. På sydfacaden kan der under badeværelsesvindue ses en reparation, hvor der er udskiftet flere mursten og foretaget reparation af soklen. Billede 2 + 8 + 9. Ved den indvendige besigtigelse af gulvkonstruktionen klinkegulve på beton kan det registreres, at disse ikke er helt i vatter, mest spisestue-køkken, samt der kan konstateres nogle hultlydende klinker ved prøvbankning. Der bemærkes nogle revner i fuger og ved gulv/væg i stuen – ved konvektor/radiator og skydedør samt i entré – hoveddør og ved bryggersdør. Billede 10 - 11. Ved anvendelse af vaterpas i spisestue-køkken og stue kan det ses, at klinkegulvene hælder 1 – 1½ cm pr. meter fra syd mod nord. Billede 12 – 13.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Ved besigtigelse af væggene i stueplan kan der ses en mindre "trappe"revne i midtervæg mellem bryggers og sydøst værelset, dog kun synlig i bryggers. Billede 14. Derudover kan der anes udbedringer af revner flere steder, bl.a. th. for dør mellem entré og køkken/alrum, til venstre for dør mellem entré og bryggers samt i bryggersvæg og i væg tv. for badeværelset, stueplan. Billede 15 + 16. Dør mellem entré og spisekøkken er holdt åbent med en kile, idet den ellers lukker af sig selv. På 1. salen bemærkes, at dør mellem stue og værelse øst ikke kan lukke, idet karm/dørblad er vredet. Billede 17 + 18. På 1. sal kan svagt mærkes, at gulvene hælder fra syd mod nord – skønnet ca. 1 cm pr. meter. Billede 19 + 20. Derudover ses skredet parketbrædder ved spindeltrappen, billede 16.
Ad 1. Konklusion:	Der er foretaget geotekniske undersøgelser, der viser, at fundamentet og gulvene ikke er korrekt funderet. Der er foretaget ekstra fundering af fundamenterne ved opførelsen, jf. sælgeroplysningerne, men ikke tilstrækkelig ned til fast bund. Der skal derfor udføres en forstærkning – minipæle under fundamenterne, og etablering af selvbærende terrændæk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten registreret følgende vedrørende gulvene: <i>Punkt 7.2. Belægninger, karakteren K1:</i> <i>Der er lidt niveauforskel i klinkegulv mellem køkken og spiseområdet.</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	<i>Note: Det har ingen betydning for gulvets funktion.</i> <i>Punkt 7.2. Belægninger, karakteren K1:</i> <i>Der er bredde i parketsamlinger i trægulvet på 1. sal mod nord ved spindeltrappen.</i> <i>Note:</i> <i>Det vurderes, at skaderne ikke har betydning for gulvets funktion.</i> <i>Punkt 7.2. Belægninger, karakteren K1:</i> <i>Der er gulvklinker med revnet fuger og klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses bl.a. ved gulve i stuen mod vest og ved gulvrister mod syd og vest, samt ved indgangsdøre mod nord.</i> <i>Note:</i> <i>Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.</i> En huseftersynsrapport/tilstandsrapport beror på en visuel besigtigelse af en ejendom. Ved den udvendige besigtigelse skønnes der ikke umiddelbart at være forhold, der indikerer sætningsmæssige problemer med den 39 år gl. bygning. Ved den indvendige besigtigelse kan det registreres, at gulvet ikke er i vatter og hælder lidt mod nord – særlig i spisestue – køkken. Selve klinkegulvene ligger lidt varierende i flugt/niveau, hvilket var "moderne/byggeskik" på det tidspunkt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	BS har desuden registreret revnede fuger i stuen og ved indgangsdørene mod nord. Endvidere er registreret de bredde samlinger – skredet parket på 1. sal. BS har vurderet skaderne som uden betydning for gulvets funktion. Det har nu efterfølgende vist sig, at være et fejlskøn, idet der er tale om utilstrækkelig fundering af bygningen. BS har ikke umiddelbart haft skærpet undersøgelsespligt, idet sælger ikke har oplyst om evt. udbedring af revner i sælgerskemaet, men idet niveauforskellen i bl.a. køkken/alrummet skønnes mere end forventeligt, skønnes det, at BS burde have foretaget yderligere undersøgelse til grund for sin vurdering. Syn- og skønsmanden kan se på foreviste billeder fra sælgeropstillingen, at flere af de udbedrede revner har været dækket af bl.a. billeder, revner th. for hoveddør i entré samt skabe i bryggers. Det er dog syn- og skønsmandens opfattelse, at de udbedrede revner mod nord, bl.a. den skrå mod nordvest og udskiftning af sten samt reparation af sokkel mod syd burde indgå i vurderingen, og hvis sælger ikke kunne afkræfte, at der havde været revner/sætningsrevner, anbefalet yderligere undersøgelser. En evt. kontrol med vaterpas på gulvet vil vise større niveauforskelle end normalt, døre der binder eller lukker af sig selv bør indgå i vurderingen, hvorved syn- og skønsmanden skønner BS' vurdering var blevet en anden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Syn- og skønsmanden skønner, BS ikke har sammensat de registrerede skader til et samlet skadesbillede af bygningen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 7.2, karakteren UN: Der er hældning/nivauforskel i klinkegulve i stueplan – især mellem spisekøkken og køkken. Note: Der er tillige enkelte revner i klinkegulve samt ses repareret revner i facaden og soklen, hvorfor der anbefales en yderligere undersøgelse af geotekniker.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud for sikring af fundament og genopretning af betondæk på kr. 790.000,- inkl. moms. Dette skønnes rimeligt.
Ad 1. Forbedringer:	Umiddelbart vurderer syn- og skønsmanden ikke, der er mange forbedringer ved genopretningen, men idet bl.a. isolering bliver forøget, skønnes forbedring til 10%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Gulve på 1. sal hælder
Ad 2. Klagers påstand:	Gulve på 1. sal hælder svarende til det, som fundamentet er sunket, og skal genoprettes. Pris for udbedring i forhold til tilbud, bilag 10, kr. 152.250,- inkl. moms.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om visuel besigtigelse, og synlige skader ved gulvet på 1. sal er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det ses, at parketbrædder er skredet lidt ved trappen og fornemmes, at gulvet hælder lidt, hvad der kunne registreres i stueplan. Billede 19 + 20.
Ad 2. Konklusion:	Som minimum bør skaderne på gulvet udbedres, men det er syn- og skønsmandens opfattelse, at om der skal udføres en opretning af gulvet på 1. sal skal vurderes ud fra komfortkrav, idet det skønnes, at flere 39 år gamle bygninger har gulve, der ikke er i vatter.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har noteret punkt 7.2 angående punktet: <i>Der er bredde i parketsamlinger i trægulvet på 1. sal mod nord ved spindeltrappen.</i> <i>Note:</i> <i>Det vurderes, at skaderne ikke har betydning for gulvets funktion.</i> Men syn- og skønsmanden henviser til svaret i punkt 1, med henvisning til det samlede skadesbillede.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 7.2, karakteren K2: Parketbrædder er skredet i samlinger ved spindeltrappe og ikke helt i vatter.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Note: årsagen skønnes at være, at bygningen har sat sig lidt, og der henvises til den anbefalede geotekniske eftergang.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af parketgulvet på 1. sal skønnes til kr. 100.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Sættes levetiden af parketgulv til 50 år jf. V/S prisbøger, skønnes forbedringen til $39/50 = 78\%$.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Flisegulv i bryggers har bagfald
Ad 3. Klagers påstand:	Flisegulv i bryggers har bagfald, og hælder væk fra afløb som konsekvens af, at fundamentet er sunket. Pris for udbedring af forhold til tilbud, se bilag 9, kr. 82.862,- inkl. moms.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse, og synlige skader ved bryggersgulvet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af bryggersgulvet kan der ses en mindre revne ved bryggersdøren, ellers vurderes rummet ikke så stort, at man visuelt kan registrere hældningen. Billede 11.
Ad 3. Konklusion:	Der skal etableres nyt selvbærende terrændæk, jf. geoteknisk rapport.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har registreret revnerne ved bryggersdøren: <i>Der er gulvklinker med revnet fuger og klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses bl.a. ved gulve i stuen mod vest og ved gulvrister mod syd og vest, samt ved indgangsdøre mod nord.</i> <i>Note:</i> <i>Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.</i> Men syn- og skønsmanden henviser til svaret på punkt 1 med henvisning til det samlede skadesbillede.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 7.2: <i>Der er gulvklinker med revnet fuger og klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, ses bl.a. ved gulve i stuen mod vest og</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:										
	ved gulvrister mod syd og vest, samt ved indgangsdøre mod nord. Note: Revner og manglende vedhæftning kan ses ved klinkegulve, men med henvisning til niveauforskelle anbefales som tidligere nævnt en geoteknisk eftergang.										
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes, at selve terrændækket er medregnet under punkt 1, hvorfor omkostninger til nyt gulv vil være nyt klinkegulv og gulvafløbsinstallationer. <table> <tr> <td>Nyt klinkegulv</td><td>kr. 10.000,-</td></tr> <tr> <td>Nyt afløb</td><td>kr. 10.000,-</td></tr> <tr> <td></td><td>kr. 20.000,-</td></tr> <tr> <td>25% moms</td><td>kr. 5.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td><u>kr. 25.000,-</u></td></tr> </table>	Nyt klinkegulv	kr. 10.000,-	Nyt afløb	kr. 10.000,-		kr. 20.000,-	25% moms	kr. 5.000,-	I alt	<u>kr. 25.000,-</u>
Nyt klinkegulv	kr. 10.000,-										
Nyt afløb	kr. 10.000,-										
	kr. 20.000,-										
25% moms	kr. 5.000,-										
I alt	<u>kr. 25.000,-</u>										
Ad 3. Forbedringer:	Sættes levetiden af gulvfliser og afløbsinstallation til 60 år, skønnes forbedringer til $39/60 = 65\%$.										
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.										
Ad 3. Eventuelt:											

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>										
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Badeværelse i stueetagen har bagfald										
Ad 4. Klagers påstand:	Badeværelsesgulv i stueetagen har bagfald som konsekvens af, at fundamentet er sunket. Pris for udbedring i forhold til tilbud, se bilag 9, kr. 49.562,- inkl. moms.										
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse og bagfaldet er udenfor brusenicheområdet.										
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af badeværelsesgulvet kunne der konstateres korrekt fald i brusenichen mod gulvafløbet, billede 21. Ud for brusenichen kunne der med vaterpas konstateres svagt bagfald fra det 2. gulvafløb under vasken/sanitet, billede 22.										
Ad 4. Konklusion:	Der skal etableres nyt selvbærende terrændæk jf. geoteknisk rapport.										
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Idet der er fald mod gulvafløbet i brusenichen skønner syn- og skønsmanden, at det er i orden, at BS ikke har registreret bagfald ved gulvet i den ikke vandpåvirkede del af badeværelsesgulvet – Ingen fejl.										
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:											
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes, at terrændækket er medregnet under pkt. 1, hvorfor omkostninger til nyt gulv vil være nye fliser og gulvafløb. <table> <tr> <td>Omkostninger til fliser m.m.</td> <td>kr. 20.000,-</td> </tr> <tr> <td>Nye gulvafløb – kloaktilslutning</td> <td>kr. 15.000,-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kr. 35.000,-</td> </tr> <tr> <td>25% moms</td> <td>kr. 8.750,-</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td><u>kr. 43.750,-</u></td> </tr> </table>	Omkostninger til fliser m.m.	kr. 20.000,-	Nye gulvafløb – kloaktilslutning	kr. 15.000,-		kr. 35.000,-	25% moms	kr. 8.750,-	I alt	<u>kr. 43.750,-</u>
Omkostninger til fliser m.m.	kr. 20.000,-										
Nye gulvafløb – kloaktilslutning	kr. 15.000,-										
	kr. 35.000,-										
25% moms	kr. 8.750,-										
I alt	<u>kr. 43.750,-</u>										
Ad 4. Forbedringer:	Sættes levetiden af flisegulv/afløb til 60 år, skønnes forbedringen på det ca. 10 år gamle badeværelsesgulv til $10/60 = 17\%$.										

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Oversigt over klagepunkter:	Badeværelse på 1. sal har bagfald
Ad 5. Klagers påstand:	Badeværelsesgulv 1. sal har bagfald som konsekvens af, at fundamentet er sunket. Pris for udbedring i forhold til tilbud, se bilag 9, kr. 60.400,- inkl. moms.
Ad 5. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse, og der er badekar, derfor ikke en skade.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af badeværelset på 1. sal kan det ud fra flisefarven ses, at der er tale om det oprindelige med badekar. Visuelt kan der ikke registreres bagfald på stedet, men ved brug af vaterpas ses svag hældning fra syd mod nord. Billede 23.
Ad 5. Konklusion:	Der ses ikke tegn på skader på badeværelset pga. bagfald, og idet der er badekar skønner syn- og skønsmanden ikke, at bagfaldet har konstruktiv betydning for badeværelset. Det skønnes derfor ikke nødvendigt at ændre badeværelset ved efterfunderingen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen, jf. ovenstående.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud på badeværelsesgulv, 1. sal på kr. 60.400,- inkl. moms. Tilbuddet skønnes i den høje ende og bør kunne reduceres med 20%.
Ad 5. Forbedringer:	Sættes levetiden af fliser/afløb m.m. til 60 år, skønnes forbedringen til $39/60 = 65\%$.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 5. Eventuelt:

Der kunne konstateres følgende:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Flisegulv i værelse mod sydøst er knækket
Ad 6. Klagers påstand:	Flisegulv i værelse mod sydøst er knækket som konsekvens af, at fundamentet er sunket. Anslået pris for udbedring kr. 23.000,- inkl. moms.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse, og klinkegulve kontrolleres stikprøvevis.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af værelset mod sydøst kan der ligefrem konstateres "bevægelser" ved fysisk påvirkning af klinkegulvet, og det skønnes, at pudslag-terrændæk har sluppet fra.
Ad 6. Konklusion:	Der skal etableres nyt selvbærende terrændæk jf. geoteknisk rapport.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Med henvisning til billede fra salgsopstillingen kan det ses, at der var en stor seng midt i værelset, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan vurdere, hvor konstaterbart forholdet har været for BS, bortset fra lidt klinker med manglende vedhæftning, der er generelt beskrevet i tilstandsrapporten – Ingen fejl.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Selve terrændækket skønnes at være indeholdt under punkt 1, hvorfor der kun vil være tale om udlægning af nyt flisegulv. Omkostninger skønnes til kr. 12.500,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Sættes levetiden af flisegulv til 60 år, skønnes forbedring til $39/60 = 60\%$.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Oversigt over klagepunkter:	Tagrende mod syd tømmes ikke for vand
Ad 7. Klagers påstand:	Tagrende mod syd tømmes ikke for vand, idet tagrenden hælder den forkerte vej, således at vandet føres væk fra nedløbsrøret som konsekvens af, at fundamentet er sunket. Kloakledning og –brønd skal derfor flyttes. Pris for udbedring i forhold til tilbud, se bilag 9, kr. 56.150,- inkl. moms.
Ad 7. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse, og forholdet er ikke synligt.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse var der delvis sne på taget, dog var tagrende synlig. Der bemærkes nogle lunger på tagrende mod syd, hvilket er forventeligt på en 39 år gammel tagrende. Billede 2. Visuelt synes tagrenden rimelig vandret, men billederne blev sløret af genskin fra snedækningen på tag og terræn, ligesom de hvidmalede underbrædder. Syn- og skønsmanden kan derfor ikke vurdere forholdet entydigt. Et nivellement fra bilag i sagen viser dog, at bygningen hælder 12 cm fra øst mod vest.
Ad 7. Konklusion:	Med en hældning på 12 cm skønner syn- og skønsmanden, at det vil være nødvendigt at flytte nedløbsrør og regnvandsbrønden fra sydøst til sydvest.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der henvises til, at syn- og skønsmanden ikke visuelt entydigt kan konstatere bagfald, derfor skønnes det ikke, at BS har begået fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud på arbejderne. Tilbuddet lyder på kr. 56.150,- inkl. moms. Syn- og skønsmanden skønner beløbet lidt i overkanten, og skønner, at der kan monteres nye tagrender m.m. til samme pris, idet det skønnes at være den korrekte udbedringsmetode.
Ad 7. Forbedringer:	Sættes levetiden af tagrender m.m. til 50 år, skønnes forbedringen til $39/50 = 78\%$.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Oversigt over klagepunkter:	Dør til værelse på 1. sal kan ikke lukke
Ad 8. Klagers påstand:	Dør til værelse på 1. sal kan ikke lukkes, idet dørkarmen er vredet skæv som konsekvens af, at fundamentet er sunket. De indvendige døre selvåbner/-lukker generelt i forhold til husets hældning. Anslået pris for udbedring kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 8. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse og stikprøvevis gennemgang.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Dørene på 1. sal mellem "stuen" og værelset – øst kan ikke lukke. Billede 17 + 18.
Ad 8. Konklusion:	Døren/karme skal rettes til.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er korrekt, at der er tale om en visuel besigtigelse med stikprøvevis kontroller, men syn- og skønsmanden skønner, at når BS konstaterer skævheder i gulvet, vil han have øget opmærksomhed på døre, hvorfor forholdet burde være registreret.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 3.1, karakteren K2: Dør på 1. sal mellem stue og værelse kan ikke lukke. Note: Forholdet tyder på, at huset har sat sig, og der henvises til niveauforskelle i gulvene i stueplan og den anbefalede gennemgang af geotekniker.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud på opretningen af dør m.m. på kr. 4.000,- inkl. moms, hvilket skønnes retvisende.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Oversigt over klagepunkter:	Terrassebelægning er sunket
Ad 9. Klagers påstand:	Terrassebelægning er sunket og hælder ind mod huset på vestsiden, og vandet søger derfor ind mod husets fundament. Dette ses tydeligt ved den støbte bærende søjle midt på terrassen, hvor stenene omkring er sunket ca. 5 cm. Pris for udbedring i forhold til tilbud, se bilag 9, kr. 21.300,- inkl. moms.
Ad 9. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en visuel besigtigelse, og der ses ikke tegn på skade.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af stenterrassen ved vestgavlen fremstod denne generelt i rimelig stand, hvor den var synlig for sne. Der bemærkes dog ved stolpen sætning af belægningen i forhold til stolpen på et par cm. Billede 24 – 25. Der sås ikke tegn på skader ved sokkel – fundament, men hældning mm. var vanskelig at vurdere pga. delvis sne.
Ad 9. Konklusion:	Der er foretaget geoteknisk undersøgelser, der viser, at huset skal ekstrarunderes, og her skønnes det, at stolpen er omfattet af projektet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Terrassebelægningen er udenfor bygningen og derfor ikke omfattet af huseftersynsordningen, med mindre det skønnes, at forholdet kan give skade på bygningen. Når der ikke ses skade på bygningen – sokkel m.m. skønner syn- og skønsmanden, at der er tale om forholdsvis mindre lunger/sætninger, at det er i orden ikke at nævne noget om belægningen i tilstandsrapporten. Ingen fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud på omlægning af fliserne på kr. 21.300,-. Det vurderes dog i overkanten, ca. 20%.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen - Der er tale om vedligeholdelse.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	