

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader på hovedtrappe. 2. Hældende gulv i stuen/funderings svigt. 3. Manglende rensestykke på faldstamme.
Klagers påstand:	Udbedring af ovennævnte forhold skønnet til ca. kr. 240.000. ekskl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forklaringen fremgår af B.B.'s skrivelse af 12.12.2005. Hovedessensen af skrivelsen er følgende: Ad1: Klagen vedrører en trappe i terrænet. Trappen har ingen sammenhæng med trappen ved hovedhuset, og hører derfor ikke med til besigtigelsen. Ad2: Der var ved besigtigelsen ingen tegn på aktiv sætning i form af bevægelsesrevner. En evt. sætning af huset er derfor ikke medtaget i tilstandsrapporten. Ifølge sælgeroplysningerne er der ikke udbedret sætningsrevner. Ad3: Skjulte afløbsinstallationer er ikke omfattet af huseftersynsordningen, og derfor ikke nærmere undersøgt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns og skøns forretningen var det solskin og + 20° C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Skader på trappe.	Hovedtrappen er sammenbygget med huset. Trappen er belagt med betontravertin, som er beregnet til udendørs brug, og bortset fra en enkelt antydning af en revne er belægningen på hovedtrappen uden skader. Huset er bygget på skrånende grund. Niveauforskellen i terrænet er udlignet med en trappe i forlængelse af hovedtrappen. Denne trappe er ligeledes belagt med betontravertin. Belægningen er frostsprængt, muligvis som følge af saltning gennem tiderne. K.K. oplyser, at de fleste skader er opstået i vinteren i 2004/2005, altså efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten.
Ad2. ---- Skæve gulve/sætningsskader.	Gulvet i stuen er mærkbart ude af vage. Over en afstand på 60 cm. er opmålt et fald i gulvet på 15 mm. svarende til en hældning på 3%. En del af kælderen er udført i et niveau, som er 54 cm. lavere end gulvniveauet i hovedbygningens kælder. Der er sket en sætning i fundamentet for kældervæggen mellem hovedhuset og sidebygningen, antageligt forårsaget af udskridning på grund af højdeforskellen. Det skal dog bemærkes, at der ikke er udført en jordbundsundersøgelse som ellers foreslået af K.K.'s rådgiver. Der er synlige sætningsrevner, dels ved altanen ud for havedøren og dels i ydervæggen mod syd over altanen. Endvidere er der flere steder i huset spor efter udbedring af sætningsrevner. K.K.'s rådgiver har oplyst, at der under et gulvtæppe på beton i kælderen er en kraftig sætningsrevne i ca. 80 centimeters afstand fra kældervæggen mod den dybereliggende kælder. Ved syns & skøns forretningen var der imidlertid lagt nyt trægulv i rummet, hvorfor det ikke var muligt at besigtige og tage stilling til den pågældende revnedannelse.
Ad3. ---- Manglende rensestykke.	Der er forberedt et badeværelse/toilet i tagetagen. Efter indsendelse af klagen har K.K.'s rådgiver lokaliseret faldstammen bag en hjørneafdækning ved trappen. Faldstammen er en PVC-faldstamme, og et rensestykke vil forholdsvis nemt kunne indbygges.
Ad 1. Konklusion:	Trappen i terrænet er så skadet, at en total renovering må påregnes.
Ad 2. Konklusion:	Huset er mærkbart sætningsskadet. Der foreligger imidlertid ikke en jordbundsundersøgelse, hvorfor det ikke i forbindelse med nærværende syn & skønsforretning kan konkluderes, om bevægelserne i huset er standsede, eller i hvilket omfang der fortsat må forventes bevægelser.
Ad 3. Konklusion:	Det er korrekt, at der mangler et rensestykke på faldstammen, og at denne skal etableres, såfremt badeværelset færdiggøres og tages i brug.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at han har undladt at medtage bemærkninger om skader på trappen. Dels fremgår det af tilstandsrapporten, at der ved eftersynet var snedække, og dels fremgår det af K.K.'s oplysninger, at de værste skader først er indtruffet efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Endelig må det bekræftes, at trappen er en del af haveanlægget og ikke en del af bygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bemærkninger om den kraftige hældning på stuegulvet burde være medtaget i tilstandsrapporten. Da skaden er sket, burde denne være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K2. Da det imidlertid ikke kan afgøres i hvilket omfang, der fortsat må forventes bevægelser i huset, burde skaden endvidere være medtaget med karakteren UN med henblik på en opfordring til at få foretaget en jordbundsundersøgelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke bebrejdes B.B., at han ikke har foretaget nærmere undersøgelser af den skjulte afløbsinstallation, og at den derfor ikke er medtaget i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Istandsættelse af trappe i terræn – kr. 40.000. Istandsættelsesomkostningen skønnes imidlertid at være nærværende sag uvedkommende.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at skønne disse udgifter før der er foretaget en jordbundsundersøgelse.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udførelse af renselem – kr. 2.000.
Ad3. Forbedringer:	Forbedringen ved indbygning af renselem skønnes til 100%.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Eventuelt	Ingen bemærkninger.