

## Skønsmandens erklæring

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:<br>Bygning A. | <p>1. Der klages over, at den anvendte karakter K2 i tilstandsrapportens pkt. 1.2 – 1.3 – 3.1 vedrørende sætningsskaderne samt K1 for pkt. 3.6 for badeværelse er for lave.</p> <p>Der er ikke nævnt andre klagepunkter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Klagers påstand:                          | <p>Klager mener, at karakteren burde have været K3 eller UN. De angivne karakterer i tilstandsrapporten er således vildledende. Klager har oplyst, at sætningsskaderne har taget til i omfang indenfor ca. 3 år, hvorfor klager har fået et Geoteknisk firma til at foretage 2 boreprøver. Boreprøve mod nordvest angiver ca. 12 meter ned til fast bund og boreprøve mod sydøst angiver ca. 15 meter ned til fast bund. Huset er således dårligt funderet. Naboejendommen mod vest er p.t. under efterfundering, jf. foto nr. 12.</p> |
| Den byggesagkyndiges forklaring:          | <p>Firmaet, hvor indklagede var ansat da tilstandsrapporten blev udarbejdet, har henvist til, at der i rapporten er gjort opmærksom på de registrerede skader, således at klager inden sit køb er blevet orienteret herom. Firmaet afviser, at der efter mere end 4 år er grundlag for at rejse et krav.</p>                                                                                                                                                                                                                           |
| Vejret på besigtigelsespunktet:           | <p>Skyet, vind ca. 8 sek./m. Temperatur ca. 12 gr. C.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Øvrige forhold:                           | <p>Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet, hvortil skaderne er anmeldt. Det er oplyst, at ejerskifteforsikringsselskabet kun dækker skaderne på bygningerne B og C, men ikke på A (boligen), idet selskabet oplyser at sætningsskaderne er nævnt i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                           | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad.1. Sætningsskader:<br>Fotos: 12 stk. | <p>Bygning A er et enfamiliehus fra 1934 opført med kælder, stue- og 1. sals plan.</p> <p>Ved besigtigelsen kunne der konstateres en stor sætningsrevne i facade mod vest. Revnen findes i sokkel, hvorefter den fortsætter op i murværket, hvor den løber som en zik-zak revne op til højre mod vinduet og gesimsen, jf. fotos nr. 1, 3, 7 og 8. Ifølge klager har der tidligere været foretaget reparation af revnen på det øverste stykke, men disse revner er ifølge klager blevet større indenfor de seneste 3 år. Der er revner i murværk over vinduet og i gesimsen, jf. foto nr. 4.</p> <p>De løst liggende mursten fornedet har klager rensat for mørtel klar til genbrug. Husets sydvestlige hjørne er sunket, svarende til et skifte ca. 6-7cm. Se fotos nr. 5, 7 og 8.</p> <p>På indvendig side af kælderydervæg findes revner, ligesom der findes revner i den støbte etageadskillelse, jf. fotos nr. 9 og 10. På indvendig side mod stueetagen er der ingen synlige revner, idet der her er opsat pladebeklædning, som cellulutex. Revnen skønnes at være til stede bag pladebeklædningen. Gulvet i opholdsstuen har mindre fald udad til gavl og udestue mod syd.</p> <p>I sokkel og facade mod øst er der gl. sætningsrevner cirka midt på facaden, som delvis er blevet udbedret. Revnerne her har et væsentligt mindre omfang end i facade mod vest.</p> <p>Ved gavl mod syd er opført en udestue fra 1990 placeret ovenpå en carport. Denne bygning er delvis fastgjort i boligens gavl og idet det støbte betongulv i carporten er sunket ca. 4 cm, har det sandsynligvis tyngt gavlen ned og kan have været medvirkende årsag til sætningsskadernes omfang, som det kan ses i dag. Se fotos nr. 1, 2 og 11.</p> <p>Den foreviste revne i badeværelsesgulvet er en tynd revne indenfor døren, som ikke synes at kunne henføres til husets sætningsskader. Det er omtalt med karakteren K1.</p> <p>Udvendig hovedtrappe mod nord er revnet kraftigt fra husets fundament, hvilket der er gjort rede for i tilstandsrapporten med karakteren K2.</p> |
| Ad.1. Konklusion:                       | <p>Ud fra det oplyste synes der ikke at være tvivl om, at sætningsskadernes omfang er blevet forværret indenfor de seneste år. For ca. 2-3 år siden er der opført en større beboelsesejendom ca. 100 meter vest for ejendommen.</p> <p>Klagers søn, som bor i huset, oplyste, at han har fået et brev, som orienterede om, at der skulle foretages nedramning af pæle for den nye ejendom.</p> <p>Som skadesomfanget ser ud i dag burde karakteren være UN. Idet tilstandsrapporten er udarbejdet for ca. 4½ år siden, er det ikke muligt at sige præcist, hvorledes revnernes omfang var på dette tidspunkt, men der er noget der tyder på, at der er sket påvirkninger udefra, som synes at have haft negativ indflydelse på boligens funderingsforhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad.1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Indklagede har givet karakteren K2 for de ældre sætningsrevner i sokler og facader samt skader ved udvendig trappe. K2 beskriver alvorlige skader, som betyder at bygningsdelen er nedbrudt eller nedbrydes/sviger indenfor overskuelig tid, men det vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.</p> <p>Ud fra det oplyste og observerede vurderes det ikke at have været klart forkert, at indklagede har givet disse skader karakteren K2 for ca. 4½ år siden.</p> <p>Der er derfor ingen belæg for at sige, at indklagede har begået alvorlige fejl og forsømmelser ved tilstandsrapportens udarbejdelse.</p> |
| Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | <p>Det er vanskeligt at oplyse et prisoverslag ved udførelse af en pælefundering inkl. nødvendige følgearbejder for hele bygningen uden et konkret projekt.</p> <p>Et kvalificeret gæt vil ligge omkring 400.000 – 500.000 kr.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad.1. Forbedringer:                                | Forbedringerne skønnes til ca. 50 %, vurderet ud fra husets alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Det var ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Eventuelt:                                         | Ifølge klager blev der ikke givet noget prisafslag for de nævnte skader, men klager afgav et tilbud på ejendommen, som sælger accepterede.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |