

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapport pkt. 1.2 angiver med K3 ældre sætningsrevner i sokkel mod nord, syd og vest, hvilket giver risiko for vandindtrængning. 2. Tilstandsrapport pkt. 3.1 angiver med K2, at der er revner i soklen. 3. Noter til de i 1 – 2 anførte punkter angiver udbedring til at hindre følgeskader og forhindre fugt og frostska- der. Ejendommen viser sig at sætte sig i væsentlig grad, sådan at gulve er skæve, fliser falder af vægge, vinduer og dørs funktionalitet hæmmes p.g.a. skævhed i huset efter sætninger. Klager har via GEO konstateret - væsentlige hældninger over normalt - hældninger over normal grænseværdi - fejlfuldning - forventning om yderligere sætninger
Klagers påstand:	Udbedring. Der er indhentet tilbud på efterfundering og stabilisering på kr. 300.000 inkl. moms, men excl. nye gulve, bad og køkken.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skaderne menes tilstrækkeligt beskrevet som sætnings-skader i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestids-punktet:	Tørt, ca. 5 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Der kan konstateres ældre sætningsrevner i bl.a. ejendommens sokkel. Endvidere kan der konstateres betydelige skævheder på ejendommen, herunder gulve, der hælder og vægge, som på grund af sætninger har mistet kontakt til loftet. Den murede skorsten i bryggerset er revnet fra væggen.	
Ad 1. Konklusion:	Der er foretaget geotekniske undersøgelser i xx og xx 2004, som viser, at huset hælder med en indsynkning ind mod midten af husets nordfacade. De totale skævheder på soklen er målt op til 93 mm og de største differenssætninger på gulvet over en ca. 8 m strækning er målt ca. 65 mm. Årsagen vurderes, at en stor del af de registrerede sætninger kan henledes til fejlfundering af den oprindelige del af bygningen og at fremtidige sætninger for både fundament og gulve vil andrage ca. 10 mm fordelt over de næste 10 á 20 år, såfremt der ikke foretages fundamentsforstærkning jf. de geotekniske rapporter. Det skønnes, at de konstaterede forhold med overvejende sandsynlighed var til stede på tidspunktet for huseftersynet.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under punkt 1.2 Sokkel, givet karakteren K3 med bemærkningen: Der er ældre sætningsrevner i sokkel mod nord, syd og vest, hvilket giver risiko for vandindtrængning. Den tilhørende note: Sætningsrevne bør udbedres for at hindre følgeskader. Under punkt 6.2 Belægninger, er givet karakteren K1 med bemærkningen: Sætningsrevne i terrazzobelægning samt mindre revner i trin. Under punkt 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning, er givet karakteren K2 med bemærkningen: Hultlydende og løse stiftmosaikker, der er desuden bagfald på gulvbelægning ved bruseniche. Under punkt 9.3 Fuger, er givet karakteren K3 med bemærkningen: Fuger ved overgang mellem væg og gulv er revnet. Den tilhørende note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende bygningsdele. BB burde have anført bemærkninger om husets skævheder og især under punkt 6 menes karakteren og bemærkningen ikke dækkende for de konstaterede forhold i ejendommen.	

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Fundamentsforstærkning og diverse følgearbejder vil sandsynligvis andrage et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 500 – 600.000.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer omfattende nye gulve, nyindretning af køkken og badeværelse skønnes at andrage ca. kr. 200 – 250.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	I facader ses stedvis revneforekomst. Læmur ved hoveddør er sunket og forskubbet fra facade. Skævheder ses meget tydeligt mellem indgangsfacade og garage. Indvendigt er tapet fjernet og der ses kraftig revneforekomst i bagmure og skillevægge. I badeværelse mangler en række vægfliser. Endvidere ses revner i de pudsede lofter. Køkken er maleristandsat af klager.	
Ad 2. Konklusion:	Der henvises til beskrivelsen under klagepunkt 1.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under punkt 3.1 Facader/gavle, er der givet karakteren K1 med bemærkningen: Lodret revne ved sammenbygning mod nord samt: Der er områder med mindre revnedannelser i murværk flere steder. Karakteren K2 med bemærkningen: Sætningsrevner i murværk mod vest og syd samt: Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade mod vest og syd, med noten: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskaader samt angreb af murbier. Under punkt 3.6 Indvendige vægge, er givet karakteren K1 med bemærkningen: Der er revnedannelser på indvendige vægflader i badeværelse og køkken. Under punkt 3.7 Vægbeklædninger, er givet karakteren K1 med bemærkningen: Løse vægfliser over køkkenbord. Under punkt 9.2 Vægkonstruktion/-beklædning er der givet karakteren K2 med bemærkningen: Der er løse og hultlydende vægfliser i badeværelse samt K3 med bemærkningen: Løse og hultlydende og revnede vægfliser i bruseniche i bryggers. Der er taget et generelt forbehold vedrørende tilgængelighed. Karaktergivningen K1 menes ikke dækkende for de konstaterede forhold. De konstaterede revner under punkt 3.6 skønnes dog tydeligere efter fjernelse af tapet.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der henvises til klagepunkt 1.	
Ad 2. Forbedringer:		

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Der henvises til noter anført under klagepunkterne 1 og 2.	
Ad 3. Konklusion:	Noter er ifølge håndbogen bl.a. den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De angivne noter menes ikke at indeholde en vurdering og eller skøn over skadeomfang og skadeårsag.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 3. Forbedringer:		
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 3. Eventuelt		