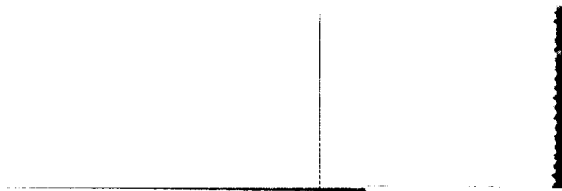
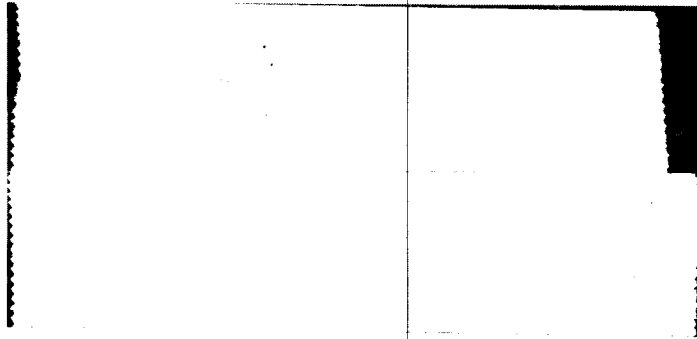
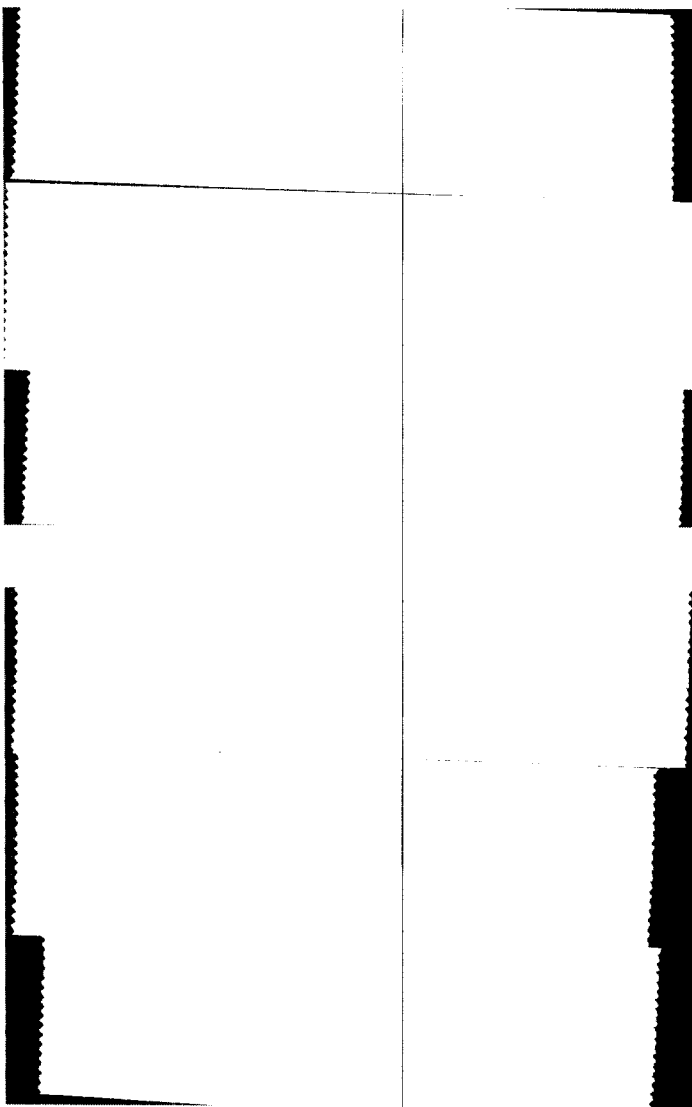
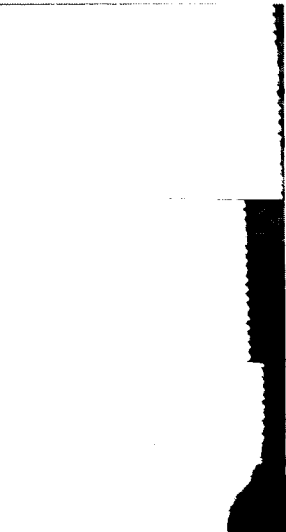


	Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Nedslidt tagdækning 2. Sætningsrevner i sokkel og murværk 3. Sætning i terræn omkring huset	
Klagers påstand:	Klager henviser til bilag 1, hvori en rekvireret bygnings-sagkyndig i 2003 har besigtiget huset og vurderet, at tagdækningen, som er fra 1971, skal udskiftes inden for fem år. Sætningsrevner i sokkel og murværk er ikke omtalt fyldestgørende i tilstandsrapporten. Klager mener, at revnerne i murværket ved bryggersdøren er blevet bredere i klagers ejertid. Endelig mener klager, at sætningen i terrænet omkring huset burde være omtalt i tilstandsrapporten. Ifølge klager har der været utæthed i taget, som har medført vandgennemtrængning gennem loftet i bryggerset.	
Forklaring fra den bygnings-sagkyndiges repræsentant:	Mener ikke, at taget afviger fra tilsvarende huse af samme alder. Mener at, revnerne i sokkel og murværk til dels skyldes mangelfuld afstivning af tagkonstruktionen.	
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Overskyet og tørt.	
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at yde erstatning vedrørende tagdækningen under henvisning til "at tagets stand ikke afviger fra andre tilsvarende tage fra 1971". Henvendelsen til ejerskifteforsikringsselskabet har alene omfattet tagdækningen.	

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Tagdækningen	Tagpladerne er bølgeeternitplader - antagelig oplagt ved byggeriets opførelse i 1971. På tagpladernes overside ses en begyndende forvitring, som synliggør asbestfibrene i tagpladernes overflade.  Sliddet vurderes at være normalt for tagplader, som er oplagt i 1971. Bortset fra den omtalte forvitring konstateredes ingen synlige skader på tagpladernes oversider. I tagrummet sås og måltes områdevis opfugtninger af tagpladerne på den nordvendte tagflade.  I området over bryggerset, hvor der ifølge sælger har været vandindtrængning gennem loftet, er der én tag-

	Skønsmandens erklæring	
	plade, som afviger markant fra de øvrige. Denne tagplade var kraftigt opfugtet. Der konstateredes ingen synlige utætheder i eller omkring tagpladen. Det antages, at tagpladen er udskiftet i forbindelse med demontering af en rørgennemføring gennem tagdækningen. Det skønnes, at der finder vandindtrængning sted gennem pladen i et omfang, som har medført vandgennemsivning gennem loftet til bryggerset. Der var ingen synlig – eller målbar – opfugtning af træværket i tagkonstruktionen. I tilstandsrapporten er med karakteren K1 anført: "Bølgeeternitpladernes overflade er lettere forvitret". I tillægget til rapporten "I ... er tagets restlevetid angivet til mere end 20 år. Under sælgers oplysninger har sælger til spørgsmålet: Har taget været utæt? sat kryds ved 'Nej'.	
Ad. 1. Konklusion:	Da der sker vandgennemsivning gennem en større del af tagpladerne må tagdækningen som helhed betegnes som nedslidt og skal udskiftes.	
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at have været muligt for BB at konstatere utætheder i tagdækningen i 2001. BB's karakterisering af tagpladerne i selve tilstandsrapporten skønnes at være rimelig. Angivelsen af levetiden i tillægget skal ikke indgå i skønsmandens bedømmelse.	
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udskiftning af hele tagdækningen vurderes at andrage kr. 60.000,-.	
Ad. 1. Forbedringer	Den normalt forventelige levetid for Eternit bølgeplader er 45 år. Tagpladerne her er 33 år. Forbedringen skønnes derfor at udgøre 73% svarende til kr. 44.000,-.	
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad. 1. Eventuelt	Intet.	

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Sætningsrevner i sokkel og murværk	Jævnt fordelt i soklen og facaderne er der sætningsrevner af varierende bredde. 

	Skønsmandens erklæring	
	 Hovedsagelig er revnernes bredde op til 1 mm i toppen af murværket. Ved bryggersyderdøren er der en mere markant revne med en bredde i toppen af murværket på ca. 6 mm.  Ved bryggersdør	 

	Skønsmandens erklæring
	Ved bryggersdør Sælger mener, jf. ovenfor, at revnens bredde er øget i hendes ejertid. Der er også revner indvendigt over bryggersydørdøren . Ved bryggersdør - indvendigt I de fleste tilfælde vil sætninger i bygninger være ophørt efter de 33 år, som er bygningens alder. Hvis klagers observation vedrørende sætningen ved bryggersdøren er korrekt, er dette ikke tilfældet her. Det er derfor tilrådeligt, at der udarbejdes en geoteknisk undersøgelse, som kan fastslå, om sætningerne er ophørt, eller om der skal påregnes fortsatte sætninger.

	Skønsmandens erklæring	
	I tilstandsrapporten er om soklen med karakteren K2 anført: "Mindre bevægelsesrevner mod vest". Under facader er med karakteren K2 bl.a. anført: "Bevægelsesrevner under øst- og vestvendte vinduer. Revne og udfalden fuger i sydgavl. Revne over bryggersdør. Enkelte hullede og porøse fuger".	
Ad. 2. Konklusion:	Som nævnt ovenfor anbefales udført en geoteknisk undersøgelse af jordens bæredygtighed under fundamenterne. På basis af den geotekniske undersøgelse kan herefter tages stilling til, om der er behov for efterfundering. Er dette tilfældet udføres eventuel efterfundering før udbedring af sætningsrevnerne i sokkel og ydermur.	
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse burde sætningsrevnerne i soklen være karakteriseret K3 eller UN. Med karakteren K2 skønnes BB dog i tilstrækkelig grad at have angivet skaderne i soklen som alvorlige. For så vidt angår skaderne i murværket, er karakteren K2 rigtig. Det er således skønsmandens vurdering, at BB ikke har handlet ansvarspådragende i sin karakterisering af sætningsskaderne i bygningen. Hvis bygningen stadig sætter sig er der tale om en skjult fejl og eventuelle udgifter til efterfundering bør dækkes over ejerskifteforsikringen.	
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive udbedringsomkostninger. Dette kan først ske, når resultatet af en geoteknisk undersøgelse foreligger.	
Ad. 2. Forbedringer		
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad. 2. Eventuelt	Intet.	

	Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	
Ad. 3. Sætning i terræn omkring huset	Terrænet, herunder flisebelægningen omkring huset, har sat sig. Det skønnes, at sætningen sine steder andrager op til 10 cm. Der er ikke specifikt tale om, at terrænet har hældning ind mod bygningen. Bortset fra eventuel fald mod bygningen er terrænforholdene ikke omfattet af Huseftersynsordningen.	
Ad. 3. Konklusion:	Ingen bemærkninger.	
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke gjort sig skyldig i fejl og forsømmelser, idet terrænforholdene som nævnt ovenfor ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.	
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Ingen bemærkninger.	
Ad. 3. Forbedringer	Ingen.	
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad. 3. Eventuelt	Intet.	