

Ejendommens udløsning

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætninger og revner i sokkel og murværk ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. 2. Revnede tagplader. Omfang ikke korrekt beskrevet.
Klagers påstand:	Ad.1: I henhold til bilag 5, kr. 468.750,00 incl. moms. Ad 2: I henhold til bilag 4, kr. 49.967,00 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forklaring i henhold til bilag 2 fastholdes. Vedr. Ad.1: B.B. supplerede forklaringen med oplysning om, at der på besigtigelsestidspunktet stod en stor gammel efeu midt på østgavlen. Efeuen dækkede det meste af gavlen. Denne oplysning blev bekræftet af K.K., der oplyste, at efeuen var blevet fældet efter de overtog ejendommen, og at det først var på det tidspunkt, at den kraftige revne var blevet synlig. Vedr. Ad. 2: B.B. fremviste en kopi af en besigtigelsesrapport vedrørende ejendommen fra 1995 udført af Rapporten nævner, at der er ca. 15-20 revnede tagplader. Der er ingen bemærkninger om evt. sætningsproblemer i rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart og solrigt.
Øvrige forhold:	

Svarende erklæring

Klagepunkter:

Ad1.

Sætninger og revner i sokkel og murværk ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Der kunne konstateres følgende:

Det kunne konstateres, at de i tilstandsrapporten punkt. 3.1 nævnte revner var tilstede. Se foto nr.1, 2, 3 og 4.

Den øverste del af revnen i østgavlen er blevet repareret.

Der kunne på nuværende tidspunkt konstateres mindre revner i mørtelfugerne i de reparerede fuger.

Disse revner kan være et udtryk for, at der stadig sker små bevægelser i det nordøstlige hjørne, men de kan også være opstået som følge af helt almindeligt forekommende svind i reparationsmørtlen.

Den under punkt 3.6 beskrevne revne i indervæggen i depotrum mod øst kunne ligeledes konstateres. Se foto nr. 5.

Herudover kunne der konstateres en større revne i forlængelse af den i rapporten omtalte reparerede sætningsrevne.

Revnen fortsætter ned gennem fundamentet.

Revnen i forlængelse af den reparerede revne, har ifølge parterne været skjult af efeuen.

Ved at flugte liggefugerne i østgavlen kunne det konstateres, at det nordøstlige hushjørne har sat sig ca. 6-8 cm.

Se foto nr. 6.

Ved hjælp af et vaterpas kunne det konstateres, at gulvet i det nordøstlige værelse (soveværelse) lokalt havde sat sig ca. 1,2-1,5 cm i det nordøstlige hjørne. Se foto nr. 7.

Sætningen er så lille, at den ikke umiddelbart kan ses eller mærkes.

Ad 1. Konklusion:	De revner der har været synlige i facader og gavl ved huseftersynet, skønnes at være beskrevet korrekt, og karakteren K2 vurderes til at være dækkende for disse revner. Revnen i depotrummet er ligeledes beskrevet korrekt, og karakteren K1 skønnes at være dækkende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det burde have været oplyst i tilstandsrapporten, at østgavlen delvist var dækket af en efeu, og derfor ikke besigtiget i sin helhed.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er ikke muligt at afgive et seriøst overslag på udbedringsomkostningerne, før der er udført en geoteknisk undersøgelse, der kan afdække, om der fortsat er risiko for sætninger samt undersøge hvor langt der er ned til fast bund, og hvilken udstrækning området med blød bund har. Først når disse oplysninger er tilstede, kan der udarbejdes et rimeligt sikkert overslag over udbedringsomkostningerne.
Ad1. Forbedringer:	Udbedring af sætningsskader betragtes ikke som en forbedring af ejendommen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Sammenfatning af bemærkninger	
Klagespunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Revnede tagplader. Omfang ikke korrekt beskrevet.	Det kunne konstateres, at der var blevet udskiftet tagplader i tagets østlige ende på begge tagflader. Se foto nr. 8 og 9. Der kunne endvidere konstateres et mindre antal tagplader med større revner på tagets sydside. Se foto nr. 10. Herudover kunne der konstateres en række mindre revner i tagpladerne. Revnerne udgår primært fra befæstigelsesskruerne og skyldes, at skruerne oprindeligt er skruet for hårdt i. De fleste revner er i tagpladernes bølgetop, hvilket reducerer risikoen for

	vandindtrængning væsentligt. Fra tagrummet kan de få tagplader, der er revnet helt igennem, ses ved hjælp af modlyset fra solen.
Ad 2. Konklusion:	Da det kun er ved de større gennemgående revner i tagpladerne, at der er risiko for indtrængning af vand, skønnes det i tilstandsrapportens punkt 8.1 oplyste antal revnede tagplader for at have været korrekt, og karakteren K3 dækkende for skaderne. De små spændingsrevner i de øvrige tagplader er almindeligt forekommende og uden praktisk betydning, idet de normalt ikke medfører utætheder, men de burde have været bemærket.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der burde have været gjort opmærksom på, at der udover de kritiske revner også var et antal tagplader med små tilspændingsrevner. Karakteren for disse revner burde have været K1.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Da eternit tagplader med asbest ikke må genbruges, vil det være nødvendigt at oplægge et nyt eternittag. Omkostningerne hertil anslås til ca. kr. 80.000,00 incl. moms.
Ad2. Forbedringer:	Den teoretiske levetid for et eternittag anslås normalt til ca. 45 år. Taget er udført i 1967, og det er således ca. 39 år gammelt. Forbedringen udgør derfor ca. 85 % svarende til kr. 68.000,00 incl. moms.
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.