

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Begrænset levetid for taget. 2. Tagrygningspladerne passer ikke til taghældningen. 3. Sætning i ståltegl over vinduer ved sydgavl.
Klagers påstand:	Ad 1 - Udskiftning af taget. Ad 2 – Udskiftning af rygplader. Ad 3 – Udskiftning af ståltegl. Klager har opgjort det samlede krav til kr. 160.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forklaringen fremgår af BB's svarskrift. Hovedpunkterne er, at rygpladerne er et æstetisk og ikke et teknisk problem, samt at der ved genbesigtigelsen er konstateret en revnedannelse over det ene vindue, men at karakteren K3 efter BB's opfattelse er forkert.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let sne, 0° celsius.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Begrænset levetid på tagpladerne.	Tagpladerne er oprindelige B5 bølgeaternitplader. Huset er opført 1959. Der er ingen skader ved taget og tagpladerne er alderssvarende nedslidte.
Ad2. ---- Forkert hældning på nogle af rygningspladerne.	5 vinkelrygplader passer ikke helt i taghældningen, hvilket giver lufttætheder for enden af rygpladerne. Foto 2 og foto 3 Det kan ikke udelukkes, at de oprindelige skumbølgeklodser mellem rygpladerne og bølgepladerne er forvitrede og nedslidte. Tagkonstruktionen er en paralleltagskonstruktion, hvilket vil sige, at loftet i huset følger taghældningen. Det er derfor ikke muligt, at iagttage, om der er tegn på utætheder i form af gennemtrængende lys. Indvendigt er der ikke observeret tegn på vand- eller fugtskader. Ved den oprindelige opførelse har der muligvis været anvendt hængslede rygningsplader, som er fleksible med hensyn til taghældningen. Disse rygningsplader kan senere være udskiftede, sandsynligt af to omgange. Ved den seneste udskiftning har det åbenbart ikke været muligt at fremskaffe rygningsplader med korrekt taghældning.
Ad3. ---- Skader på vinduesoverligger i sydgavl.	Der har på et tidligere tidspunkt været efterfugtet over begge vinduer, antageligt efter sætning/ nedbøjning ved vinduesoverliggerne (foto 4). Der er ingen udskubning af murstenene i forhold til gavlplanet, hvilket indikerer, at der ikke er tale om tæring i en indstøbt stålbjælke (foto 6). Skaden skyldes sandsynligvis enten tæring i armeringsjern ved ståltegl eller en primitiv løsning på opmuring over vinduer, udført på stedet. Det skønnes, at efterfugningen er foretaget før tilstandsrapporten blev udarbejdet. Over det ene vindue er der en tydelig revnedannelse, som er opstået efter omfugning over vinduet. (foto 5) Det er imidlertid ikke muligt, at afgøre om denne revnedannelse er opstået før eller efter udførelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Konklusion:	Tagpladernes tilstand adskiller ikke huset negativt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nedslidningen er alderssvarende.
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke konstateret skader eller utætheder ved tagryggen, hvorfor der alene er tale om et æstetisk problem.
Ad 3. Konklusion:	Det kan på nuværende tidspunkt konstateres, at muroverliggerne ved vinduerne er for svage, samt at det vil være nødvendigt at udskifte dem indenfor overskuelig tid.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Almindelig nedslidning af bygningsdele falder udenfor huseftersynsordningen, hvorfor der ikke er begået fejl og forsømmelser i forbindelse med, at nedslidningen af tagpladerne ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke er skader konstateret i forbindelse med tagryggen, er de synlige forskelle ved rygpladerne alene et æstetisk problem, som kunne være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K0.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Omfugningen over vinduerne i sydgavlen er ikke medtaget i tilstandsrapporten. Omfugningen indikerer, at der har været et problem, men det kan ikke bevises, at der har været revnedannelser på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Såfremt revnedannelsen ikke var synlig, skulle omfugningen alene være medtaget med karakteren K0 (synlig omfugning) eller K1 (mindre alvorlig skade). Såfremt revnedannelsen var synlig, skulle karakteren K2 eller K3 være anvendt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af tag skønnes til kr. 100.000.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af samtlige rygplader skønnes til kr. 7.000.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 2 vinduesoverliggere skønnes til kr. 9.000.

Ad1. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af tag skønnes til 90%.
Ad2. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af rygplader skønnes til 75%
Ad3. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer i forbindelse med udskiftning af vinduesoverligger.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	