

	
Oversigt over klagepunkter:	Manglende beskrivelse af : fejlagtig overfladebehandling af facader, sætningsrevner, nedfald af stik .
Klagers påstand:	TR har ingen beskrivelse af tydelige skrårevneforløb under brystninger og over vinduer, samt revner omkring stik over vinduer og hoveddør. Maling-lag dækker over meget alvorlige sætningsrevner i murværket. TR har ikke beskrevet, at husets facader er fejlagtigt overfladebehandlet med en diffusionslukket maling. Desuden forekommer mørtelfuger opløste/porøse på steder, hvor malingen er afskrabet. Murværk har muggen lugt, når maling skrubes af.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Mener ikke overflader fremstod i ringere stand end forventeligt ved ældre ejendom. Har ikke set indikation på fejlagtig overfladebehandling. Husker ikke omfang af opmagasinering i udhus.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, begyndende småregn.
Øvrige forhold:	TR angiver nr. på en tidligere rapport. Daværende sælger bekræfter "xxxxx 2001". Der ses ikke at være registreret TR med nævnte nummer og tidspunkt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Overfladebehandling, sætningsrevner etc.:	(Foto 1+2+3+4 af ejendommen). KK har for ca. 1 år siden foretaget aftagning af overfladebehandling til rå mur på dele af facader. Har nedtaget støttemur til hovedtrappe og fjernet træskur op ad østgavl (foto 1+6). På blotlagte flader mærkes afsmitning af kalk. Hvor overfladebelægning ikke er fjernet fremstår overflader rimeligt intakt (ved mekanisk skrabning). <u>Syd:</u> 3 vinduer er udmuret. Fuger er mere porøse end i andet murværk. (foto 8+9+10+11). <u>Nord (foto 1):</u> Revner i stik over vindue (foto 22) og i sokkel under vinduer (foto 19+20) er mindre fremtrædende. Over midterste vindue (foto 23) anes det kun lidt. Hvor belægning er fjernet ses kraftigere revne under vindue (foto 18) og i/ved stik over dør (foto 14+15+16+ 24). <u>Øst:</u> Vægflade indenfor tidligere skur (foto 6) har været malerbehandlet afvigende fra øvrige facader før påføring af samme overfladebehandling (foto 7). (KK oplyser, at man kunne nedtage overfladepuds/maling i store flager, da der ikke var vedhæftning). Sokkel fremstår uden at KK har søgt afrensning (foto 6+21). Ved overgang mur-sokkel fremspring (foto 12+21) er maling let afskallet. KK har partielt afrenset sokkel (syd og vest) og konstateret muglugt og skimmelsvamp. Indvendigt i kælderplan og stueetage ses ikke tegn på revnedannelser, da ydervægge i begge etager er hel-dækkende beklædt.
Ad 1. Konklusion:	Det oplyses, at facadebehandling er mere end 10 år gl. Afsmitning af kalk indikerer fejl ved forbehandling af mure. Alligevel fremstår overflader på ikke-afrensede steder intakte. Det kan ikke d.d. afklares, i hvilket omfang den fjernede belægning var beskadiget ved udbuling, afskalning eller revner for 2 år siden.

	Det må antages, at blotlagte revner i mørtelfuger har været synlige i et vist omfang. Sætnings- /differensrevner, opstået for mange år siden, vil genopstå ad åre efter udført facadebehandling. Stik over hoveddør (foto 14+15) har sat sig således, at der skønnes behov for ommuring. Stik over vinduer har ikke visuelt tegn på samme tilstand. Ældre tilstandsrapport (28.11.98) angiver: <i>"K1"-puds er løs flere steder, specielt i udmurede vindueshuller på syd-facade".</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR angiver: <i>"K1"-Smårevner i ydermure enkelte steder" og Mangelfuld vedhæftning af facademaling enkelte steder. "K2"-Løs afskallet maling på østgavl (i udhus)".</i> D.D. kan ikke afklares om sætningsrevner i stik over dør og under vinduet var fremtrædende for 2 år siden. Ligeledes omfang af små revner, vedhæftning og afskallet maling. Blot mindre revner i murede stik over dør-vinduer indikere risiko for skade; dermed "K2". Vægflade i bygning B udhus (undtaget rapport) skønnes korrekt beskrevet "K2". Bedømmelse af anvendt overflademaling på intakte murflader uden tegn på "udbulinger"/blærer skønnes ikke omfattet af HE-ordningen. Skjult fejlbehandling, skimmeldannelser, der kræver destruktivt indgreb for afklaring, hører under eventuel ejerskifteforsikring.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): ommuring af stik over hoveddør og reparation af stik over 1 vindue ca. 10.000.- kr. b): Korrekt udbedring af øvrige sætningsrevner i fuger ca. 5.000.- kr. c): Korrekt afrensning, pudsning, maling af facader/sokkel incl. hjælpegrej skønnes ca. 1.000.- kr pr. kvm. (Oplyst 115 kvm. facadeareal).

Ad 1. Forbedringer:	a+b) reparationsarbejder skønnes ikke at tilføre bygningen forbedring. Ud fra alder/konstruktionsmåde anslås dog ca. 40% nyværdi. c): Korrekt grundbehandling skønnes delvis forbedring. Ny overfladebehandling er forbedring ud fra alder. Div. hjælpeudgifter er nødvendige for udbedring og forbedring. Skønnet ca. 50% til forbedringsandel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke drøftet i denne sag.
Ad 1. Eventuelt	KK påviste råd i bund-karmtræ på 2 vinduer (foto 4), hvor der mangler "drypkant". Tilstand for 2 år siden kan ikke med sikkerhed afklares d.d.