

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	A. Følgende er ikke nævnt i tilstandsrapporten: 1. Udvendig revne i sammenbygningen mellem hovedhus og påbygget vinkel. 2. Udvendig revne i sammenbygningen mellem hovedhus og forlængelsen af hovedhuset. 3. 2 meter lang revnedannelse i klinker sluttende i hul/lunke i klinkegulv i pejsestuen. B: Følgende skader er ikke kategoriseret korrekt i tilstandsrapporten: 5. Punkt 9.1 Gulvkonstruktion-belægninger. 6. Punkt 3.1 Facader/gavle og 3.3 Læmure. Den xx.xx.04 har klager udbygget sine klager med følgende tilføjelser: Ad. A: 4. Der er en gennemgående revne fra den ene ende til den anden i klinkegulvet i pejsestuen. Ad B: 7. Der er murbiangreb i alle mure.
Klagers påstand:	Udbedring af de konstaterede skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som anført i skrivelse af xx.xx. 2004 til klager, og i skrivelse af xx.xx.2004 til Ankenævnet for huseftersyn. Indklagede har ikke haft lejlighed til at udtale sig om de sidst fremkomne klager. Indklagede oplyste, at pejsestuen var fuldt møbleret, og at han ikke havde bemærket revner i klinkegulvet. <i>Klager bekræftede, at en fast reol dækkede for den største revne langs væggen, og der var enighed om, at fjernsynet dækkede for en anden revne. Se bilag I.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart og solrigt.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
A: Følgende er ikke nævnt i tilstandsrapporten: Ad.1. Udvendig revne i sammenbygningen mellem hovedhus og påbygget vinkel. Ad.2. Udvendig revne i sammenbygningen mellem hovedhus og forlængelsen af hovedhuset. Ad.3. 2 meter lang revnedannelse i klinker sluttende i hul/lunke i klinkegulv i pejsestuen. Ad.4. Der er en gennemgående revne fra den ene ende til den anden i klinkegulvet i pejsestuen.	Ad. 1: Der kan konstateres en mindre hårdfin differenssætningsrevne i det indvendige hjørne mellem det oprindelige hus og tilbygningen mod sydøst. Ad. 2: Der kan konstateres en differenssætningsrevne i facaden mod syd i den østlige ende, hvor tilbygningen fra 19xx er påmuret. Ad.3+4 : Der kan konstateres en gennemgående svindrevne i klinkegulvet samt en del skrukke klinker og en enkelt mindre lunke midt på gulvet. Se vedlagte fotoserie. Revnerne, de skrukke klinker, og lunken, er et kosmetisk problem uden praktisk betydning. Ad. 5: Der kan partielt konstateres mindre aktive angreb af murbier samt partielle almindelige mindre fugeskader.
Ad A. Konklusion:	Ad.1: Revnen er uden praktisk betydning. Enhver bygning sætter sig en lille smule umiddelbart under eller lige efter opførelsen. Når der derfor opføres en tilbygning senere, vil fugen mellem bygningerne revne, når den ny bygning sætter sig, såfremt fugen ikke er specielt konstrueret til at kunne optage de små bevægelser, der sker. En mørtelfuge som anvendes normalt, kan ikke optage disse bevægelser, men da revnerne er små og ligger godt beskyttet, er der ingen risiko for en forværring af revnerne. Ad. 2: De revnede fuger bør repareres af hensyn til risikoen for en forværring af nedbrydningen af fugerne, og der bør etableres en lodret dilatationsfuge i murværket, hvor tilbygningen er påmuret.

	Ad.3 og 4: Revnerne og de skrukke klinker samt lunken er et kosmetisk problem uden større praktisk betydning. Klinkerne har været revnet og skrukke kort tid efter udførelsestidspunktet i 19xx. Årsagen til revnerne i klinkerne er svind i betongulvet i forbindelse med betonens hærdning. Årsagen til de skrukke klinker er manglende udfyldning med klæbemasse under udførelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1: Differenssætningsrevnen burde have været anført i tilstandsrapporten. Ad. 2: Differenssætningsrevnen burde have været anført i tilstandsrapporten. Ad. 3+4: De direkte synlige revner og de skrukke klinker burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Generelt forudsætter de anførte priser, at arbejderne udføres samlet i en arbejdsgang. Ad. 1: Omkostningerne til udfugning anslås til kr. 200,00 incl. moms. Ad. 2: Omkostningerne til fugereparation og udførelse af en dilatationsfuge anslås til kr. 1.000,00 incl. moms. Ad. 3 og 4: Samtlige klinker hugges op og nye lægges. Omkostningerne anslås til kr. 16.000,00 incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Ad. 1 og 2 anses ikke for forbedringer, der øger ejendommens værdi. Ad. 3 og 4 : Klinkegulvet er ca. 25 år gammelt. Levetiden på et klinkegulv skønnes til ca. 60 år. Levetids forbedringen udgør derfor 35 år svarende til 54 % eller ca. kr. 8.600,00.

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. B: Følgende skader er ikke kategoriseret korrekt i tilstandsrapporten: 5. Punkt 9.1 Gulvkonstruktion-belægnings. 6. Punkt 3.1 Facader/gavle og 3.3 Læmure. 7. Der er murbiangreb i alle mure.	Ad. 5: Det kan konstateres, at stifterne i brusenichen generelt ligger løst, og der kan konstateres enkelte skrukke stifter i gæstetoilettet. Ad. 6+7: Der kan konstateres almindeligt forekommende mindre huller i studsfigurerne partielt, og derudover kan der konstateres en del mindre murbiangreb flere steder.
Ad 2. Konklusion:	Ad. 5: Manglende vedhæftning/skrukke stifter skyldes normalt, at der mangler klæbemørtlen under stifterne. I mindre omfang giver dette normalt ikke anledning til problemer, men i vådrumszonen er der risiko for alvorlige skader, når der er skrukke stifter i det her konstaterede omfang, idet fugerne mellem stifterne nemt revner, og derved er der risiko for fugtskader. Ad. 6+7: De almindelige huller i studsfigurerne skyldes primært manglende udfyldning under opmuringen, og medfører, i det her konstaterede omfang, normalt ikke de store problemer. Murbiangrebene skyldes en svag muremørtel, og der bør snarest udføres reparationer for at hindre alvorligere skader på murværket.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ad. 5: Der er i tilstandsrapporten anført, at enkelte gulvstifter i brusenichen og i gæstetoilettet mangler vedhæftning, og skaderne har fået karakteren K1. Karakteren K1 anses for dækkende for de enkelte skrukke stifter i gæstetoilettet, hvor

	gulvet ikke er vandbelastet, men de skrukke stifter i brusenichen, burde have haft karakteren K3. Ad.6: I tilstandsrapporten er det korrekt anført, at der er enkelte huller i fugerne. Karakteren K1 anses for korrekt. Ad. 7 vedr. 6: Murbiangrebene er anført i tilstandsrapporten, men karakteren K1 anses ikke for en korrekt karakter. Der burde have været givet karakteren K2, idet murbierne vil ødelægge fugerne, såfremt der ikke udføres reparationer.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ad. 5: Stiftmosaikken i brusenichen fjernes og nye stifter lægges. Omkostningerne anslås til ca. kr. 3.000,00 incl. moms. Ad. 6+7: Reparation af de murbiangrebne områder anslås til ca. kr. 15.000,00 incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen af skaderne anses ikke for værdiskabende forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.