

5122

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Betydelige sætningsrevner i indvendige vægge og indervægge. (Klager ønskede tilføjet "og lofter"). 2. Vindueskarme samt vinduer er rådne. 3. Fuger i alle ydervægge smuldrer. 4. Væsentlig vandgennemtrængning i badeværelse.
Klagers påstand:	Erstatning på kr. 214.418,75 i henhold til opgørelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til skrivelse af xx.xx. 2005 fra xxxxxxxx.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Betydelige sætningsrevner i indvendige vægge, indervægge og lofter.	Der kunne konstateres almindeligt forekommende små svindrevner i pudsede lofter og vægge partielt. Derudover kunne der konstateres en lidt større revne i vægpuksen i bagmuren i et kosteskab i køkkenet. Se vedlagte fotoserie.
Ad 1. Konklusion:	Revnerne er helt almindelige svind og bevægelsesrevner, der normalt opstår i pudsede konstruktioner, når pudslaget ikke er forstærket med en glasfilt eller glasfiberdug.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnerne i vægge og lofter burde have været nævnt og givet karakteren K1. Revnen i kosteskabet er efter min vurdering ikke omfattet af huseftersynet, da vejledningen ikke kræver skabe åbnet og undersøgt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Revnerne kan spartles ud i forbindelse med en normal maleristandsættelse. Omkostningerne til spartling anslås til ca. kr. 2.000,00 incl. moms. Revnerne vil komme igen, såfremt lofter og vægge ikke armeres med filt/væv. Udbedringen anses for en helt normal vedligeholdelsesopgave.
Ad1. Forbedringer:	Ingen, normal vedligeholdelse.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vindueskarme samt vinduer er rådne.	Der kunne konstateres begyndende nedbrydning i den øverste del af en af midtersprosserne i vinduespartiet mod syd i udestuen. Se vedlagte fotoserie. Herudover kunne der konstateres lidt begyndende råd i rammen på et kældervindue mod øst og i karmen på et stuevindue mod vest.
Ad 2. Konklusion:	De begyndende råds-kader bør repareres af hensyn til risikoen for, at skaderne breder sig.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Råds-kaderne burde have været bemærket i tilstandsrapporten og givet karakteren K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	De råds-kadede områder repareres ved udlusning. Omkostningerne anslås til ca. kr. 4.000,00 incl. moms.
Ad2. Forbedringer:	Ingen, reparationerne anses for almindelig vedligeholdelse.
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fuger i alle ydervægge smuldrer:	Det kunne konstateres, at fugerne generelt er i dårlig stand. Se vedlagte fotoserie. Fugerne er de oprindelige fuger, der er farvet med et meget tyndt lag farvet mørtel. Den farvede mørtel smuldrer generelt og den bagvedliggende fuge er, i store områder, meget porøs.
Ad 3. Konklusion:	Fugerne er udtjente og skal udskiftes.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det burde have været bemærket i tilstandsrapporten, at fugerne var nedbrudte og porøse. Karakteren burde have været K2.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udkradsning og omfugning af murværket anslås til ca. kr. 62.500,00 incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen anses for en 80 % forbedring, idet fugerne er mere end 50 år gamle, og den forventelige levetid for fuger af denne karakter kan anslås til 50-60 år.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Væsentlig vandgennemtrængning i badeværelse:	Brusenichen er beklædt med svejst vinyl på gulv og vægge. Vinylen på gulvet er udført med hulkel, der går op bag vægbeklædningen. Der kan konstateres mindre buler i beklædningerne, men der kan ikke konstateres direkte synlige huller. Der kan ikke konstateres fugtskjolder på loftet i kælderen under brusenichen, blot lidt almindelig forekommende løs maling. Se vedlagte fotoserie.
Ad 4. Konklusion:	Vinylbeklædningerne er nedslidte og de trænger til udskiftning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Normal slid og ælde skal ikke registreres i henhold til vejledningen for beskikkede byggesagkyndige.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgår, da udskiftningen er en helt almindelig vedligeholdelsesforanstaltning.
Ad 4. Forbedringer:	100 %, hvis der etableres ny beklædning.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.