

Oversigt over klagepunkter:

1. Revne i facade mellem oprindeligt hus og tilbygning

Klagers påstand:

Der er en revne i en lodret fuge mellem det oprindelige hus og tilbygningen.

Revnen burde være omtalt i tilstandsrapporten.

I soklen er revnen 3 mm. I murværket over soklen er revnen ganske smal, men den tiltager opefter og er væsentlig større end 1 mm for oven.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den lodrette revne i murværket er opstået mellem det oprindelige hus og tilbygning. Revnen er ca. 1 mm i bredden og synlig i facademuren fra soklen til det øverste murskifte.

Sådanne revner er hyppigt forekommende ved tilbygninger, og skyldes mindre differenssætninger imellem gammelt og nyt fundament. Normalt vil sådanne revnedannelser falde til ro, når tilbygningen har sat sig.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

.

Det var diset, overskyet og tørvejr. Temperatur var over frysepunktet.

Øvrige forhold:

Det oprindelige hus er opført i 1962 ifølge BBR-oplysninger i tilstandsrapporten.

Ifølge indklager er tilbygningen opført omkring 1965.

På foto nr. 1 og 5 ses en revne, som forløber mellem det oprindelige hus til venstre for revnen og tilbygningen til højre for revnen. Ud for stedet, hvor revnen findes er terrænet i niveau med kældergulvet, og revnen forløber fra fundament i kælderetage til tag over stueetage.

Indklager overtog ejendommen den xx.xx. 2006, men flyttede først ind den xx.xx. 2007. I den mellemliggende periode boede et familiemedlem i huset.

Indklager opdagede revnen 2 – 3 måneder efter indflytningen i forbindelse med maling af udhæng.

Indklager havde før synsforretningen udlagt underlag på halvtaget og rejst stiger. Halvtaget er udført af plast trapezplader, som ikke kan betrædes umiddelbart.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Der er en revne udvendig i ydervæg, hvor tilbygning er tilsluttet det oprindelige hus. Se fotos nr. 1 – 8. I soklen er revnen 2 – 3 mm. I muren over soklen er revnen 0 mm. Revnen i muren forøges jævnt opad, og under taget er den mellem 2 og 3 mm. Der er ikke vertikal forskydning i bygningsdele omkring revnen. Det skønnes, at revnen i soklen i det væsentlige skyldes svind i betonen og kun i ubetydelig grad sætninger, idet der ikke er en tilsvarende åben revne i muren over soklen. Det skønnes ligeledes, at der yderst i tilbygningen er en differenssætning i størrelsesorden 3 mm i forhold til det oprindelige hus. Ydervæggen i tilbygningen har derved fået en vertikal drejning, som har medført en revne med forøget revnevidde opad. Revnen er sandsynligvis opstået umiddelbart efter tilbygningens opførelse. Der vil også i fremtiden være bevægelser i bygningsdele omkring revnen i det mindste som følge af temperaturvariationer. Den øverste del af revnen er på et ukendt tidspunkt i fortiden udfuget med silikone eller tilsvarende. Denne udfugning er igen revnet, hvilket kan skyldes, at fugebredden er for lille til at opnå langtids holdbarhed. Revnen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være. Karakteren burde være K1, idet det skønnes, at bygningsdelen ikke mister sin funktion inden for en overskuelig tid. Giver karakteren K2 indikerer dette i det aktuelle tilfælde, at bygningsdelen mistede sin funktion da den revnede for muligvis 40 år siden. Det vil være ulogisk.

Når fugen i fremtiden repareres anbefales, at der udføres en vertikal dilatationsfuge.

Ad 1. Konklusion: Der er en revne udvendig i ydervæg, hvor tilbygning er tilsluttet det oprindelige hus. Revnen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Revnen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Der er flere udbedringsmuligheder, men følgende anbefales.

Der udføres ikke udbedring under halvtaget, idet revnen er meget lille, således at den stort set ikke ses. En reparation vil derimod blive synlig.

Mellem halvtag og tag udføres en vertikal dilatationsfuge. Mursten omkring denne fuge, som er revnet, udskiftes.

Overslagspris for udbedring udgør kr. 6.000.

En anden udbedringsmulighed er at udskifte revnede mursten og udføre dette i forbandt. I så fald må det forventes, at der igen opstår en revne, idet muren er svagere på dette sted, end andre steder. Dette anbefales derfor ikke.

Det må forventes, at mursten, som udskiftes, vil afvige fra de eksisterende, kostede mursten.

Ad 1. Forbedringer: Det skønnes, at ydervæggens levetid er uændret ved udførelse af reparation. Derfor opstår der ingen forbedring.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.