

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9082

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskade på mur mod vest, lejefuge på gavlmur er revnet, og der er indvendige revner ved vestgavl. 2. Revner ved sålbænke og kalfatringsfuger samt mangelfuld maling af vinduer. 3. Fugtskjolde på loftbrædder i værelse mod syd. 4. Fugt / mug på betongulv i værelse mod syd. 5. Tagpap er revnet og mangler vedhæftning ved gavle. 6. Fuger revnet i badeværelse, samme type fliser til gulv og væg. 7. Udvendig lampe tilsluttet med blød ledning.
Klagers påstand:	PDM mener ikke, at ovennævnte punkter er bemærket i tilstandsrapporten og henviser til den udarbejdede bygningsrapport af xx.xx. 2009 fra xx v/ Arkitekt xx.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	AaH henviser til brev af 10. d.s. til Ankenævnet for Huseftersyn, og mener at forholdene enten ikke var tilgængelige eller er af bagatelagtig karakter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, +19°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udvendt murværk og indvendige revner i vægge:	Mod vest er der fin lodret revne i sokkel og fin lodret revne i murværk ovenover. Der er flere revner i lejefuger under betonafdækningsselementer på murkrone mod vest. Endvidere er de elastiske fuger mellem afdækningsselementerne delvist nedbrudte. Indvendigt er der lodret revne, op til 12 mm ved loftet, mellem langsgående skillevæg og gavlmur mod vest, synlig i det sydlige værelse og i soveværelse mod nord. Endvidere er der i soveværelse mod nord op til 12 mm bred sprække mellem loft og bagmur og loft og skillevæg. I soveværelse var det tydeligt, at den øverste halvdel af bagmuren bøjer udad, den er op til 10 ‰ ude af lod. Huset var ved at blive malerbehandlet, og det blev oplyst, at revnerne ved skillevæggen tidligere har været dækket af nu nedtagne skabe.
Ad 1. Konklusion:	Gavlmuren mod vest har en mindre sætningsskade, men den skønnes at være af ældre dato. Revner i lejefugerne er ikke umiddelbart værre end de generelt dårlige fuger, som facademuren har. Derimod er de elastiske fuger mellem beton afdækningsselementerne kritiske, da de kan medføre fugtnedtrængning i hulmuren. Den indvendige lodrette revne ved skillevæggen skyldes formentlig, at der ikke har været tilstrækkelig fastgørelse mellem bagmur og skillevæg. Sprækken mellem loft og skillevæg skønnes at have været der hele tiden og været dækket af skabe / skyggelister. Derimod kan sprækken mellem loft og bagmur i soveværelse, skyldes udførelsessjusk eller deformation af bagmuren fra taget, måske i forbindelse med tidligere fugtvariationer i taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapportens pkt. 3.1 er beskrevet, at der er løse / porøse og udfaldne fuger stedvis på facademur, hvilket skønnes at dække facadens skader. Men de delvist nedbrudte fuger mellem afdækningsselementerne er ikke beskrevet. Den lodrette og vandrette revne/ sprække ved skillevæggen har tilsyneladende været dækket af skabe, hvorfor det må betegnes som en skjult fejl, som den bygningssagkyndige ikke har ansvaret for. Derimod skønnes sprækken mellem bagmuren og loftet i soveværelset at have været synlig, men den er ikke beskrevet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af elastiske fuger mellem betonelementer skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms. Forankring af bagmur til skillevæg med 4 stk. 12 mm klæbeankre, udført udefra ved først at tage en sten ud af formuren hvert sted, skønnes inkl. efterreparationer at koste kr. 8.000,- inkl. moms. Da der var sket udskiftning af loftet i soveværelset, kan udbedringsudgiften her ikke vurderes.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til intakte bygningsdele af samme alder.
Ad 2. Revner ved sålbænke og kalfatringsfuger samt mangl. vinduesmaling:	Der er fugeslip og delvist nedbrudte elastiske fuger mellem betonsålbænke mod syd, men der var ingen skader at se på murværket eller andre bygningsdele. Kalfatringsfuger mod syd havde også flere steder slip og begyndende nedbrydning. Over halvdelen af vinduer og døre mod syd var blevet malerbehandlet i f. m. igangværende arbejde, men der var mangelfuld vedligeholdet malerbehandling på flere af de ikke behandlede.
Ad 2. Konklusion:	De elastiske fuger mellem sålbænke og omkring vinduer og døre bør eftergås. Endvidere er den igangværende malerbehandling nødvendig for beskyttelse af trækonstruktionerne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er de dårlige fuger mellem sålbænkene og de dårlig kalfatringsfuger ikke nævnt. Derimod er det anført, at vinduer mod syd trænger til vedligehold, og da de endnu ikke har fået skader, må sidstnævnte betragtes som tilstrækkelig beskrivelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 1/3 af fugerne mellem sålbænkene og 1/3 af kalfatringsfugerne mod syd skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da huset er fra 1976 skønnes forbedringsværdien at være 50% i forhold til en intakt konstruktion, eller kr. 1.500,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fugtskjolder på loftbrædder mod syd:	Loftet var skiftet, hvorfor en evt. tidligere skade ikke kunne konstateres.
Ad 3. Konklusion:	Punktet kan ikke besvares.
Ad 4. Fugt/mug på beton-gulv i værelse mod syd:	Der havde før overtagelsen været tæppe på gulvet, og der var intet at se efter en evt. tidligere skade her.
Ad 4. Konklusion:	Punktet kan ikke besvares.
Ad 5. Tagpap er revnet og mangler vedhæftning ved gavle:	Papbelægning er flere steder løs ved opbukningskant under betonafdækningsselementer på gavlmurene.
Ad 5. Konklusion:	Da der ikke er udført nogen inddækning / klemliste her, giver den åbne sprække mellem pap og bagmur risiko for fugtindtrængning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Den mangelfulde inddækning af pappen ved gavlene er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan foretages ved bortskæring af løs papkant, montering og fastklæbning af ny papstribе samt montering af ny zinkinddækning / klemskinne. Skønnede udgifter hertil er kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fuger revnet i badeværelse, samme type fliser til gulv og væg:	Der er en ca. 1 mm bred revne i fuge mellem gulv og væg ved ydervæg i badeværelse, og der er anvendt samme type fliser til gulv og væg.
Ad 6. Konklusion:	Den revnede fuge er uden for vådzone, men bør udskiftes og erstattes med en elastisk fuge. Selv om der er anvendt samme type fliser til gulv og væg, var der ikke slidmærker på gulvfliserne, og de var ikke mere end sædvanligt glatte.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Revnen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket den burde. Derimod er der ingen skade eller andet, som gør, at fliserne burde nævnes i rapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fugen mellem gulv og væg ved ydervæggen skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 7. Udvendig lampe tilsluttet med blød ledning:	Udvendig lampe ved terrasse er tilsluttet ned blød ledning.
Ad 7. Konklusion:	Det er ikke lovligt at lave faste tilslutninger med blød ledning, men der skal i stedet anvendes fastholdt kabel.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket den burde.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen kan udføres ved at udføre et nyt udvendigt kabel til lampen. Skønnet udgift hertil kr. 500,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt installation.
Ad 7. Eventuelt:	