

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Der klages over: Mangelfulde fuger i murværket er ikke tilstrækkeligt beskrevet og beskriver ikke store fejl/mangler. Dette i begge gavle og sydvendt facade, klager anfører, at der er mange huller efter murbier og decideret ødelagte fuger. Klager anfører, at fuger ikke bare er porøse men deciderede ødelagte. Klager oplyses, at der er set bier (murbier) komme ind og ud af hullerne. Klager anfører endvidere, at der ses små reparationer i fuger, og ved besigtigelsen blev endvidere påpeget områder, hvor der er tegn på sammenhængende reparationer i fugerne. Ses ved bl.a. over hjørnevinduer og i ca ca 4-5 skifter i et bånd tværs over vestvendt gavl, i niveau over hjørnevinduer. Klager bemærker endvidere, at der er manglende fugning omkring spærrenderne, hvor de er ført ud gennem murværket i facaden.
Klagers påstand:	KL stiller krav om dækning af omkostninger til udbedring. Klager oplyser, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udbedring
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen supplerende oplysninger fra BS BS deltog ikke ved åstedsmødet, dette grundet sygdom
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca 12°C , sol, klart vejr
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr Anonymiseret dateret 17-04-2023 Ved vurdering af klage punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige", udgivet april 2021 Huset er et murermesterhus, opført år 1931 Der er udført tilbygning mod øst, jf sælgeroplysningerne udført år 2000

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Mangelfulde fuger i murværket er ikke tilstrækkeligt beskrevet og beskriver ikke store fejl/mangler	Facader er i det oprindelige hus, udført i blank mur i gule teglsten. Tilbygningen mod øst fremstår med pudset overflade, tilbygningen er ikke en del af klagen, idet den fremstår med intakt overflade/puds. Murværkets fuger er udført med fuger i bakkemørtel, der ses tegn på, at der er udført hulmursisolering ved at udtage sten og indblæste isoleringsmateriale. Der er udført diverse reparationer i murværket; der er tegn på, at der er anvendt strandmørtel til nogle reparationer, (lysere og mere finkornet mørteltype) Mod øst, vest og syd, er der spredt i murværket defekte/udfaldne dele af fuger og der ses endvidere cirkulære huller, der normalt er indikation på murbier. I sydvendt flade under tagterrassen, er fugerne mere påvirkede og udvaskede. Det vurderes, at omfanget af defekte fuger er så begrænset, at det ikke har betydning for murværkets bæreevne og statiske funktion. Forholdet med manglende fuger / tætning omkring spærender, hvor de er ført gennem murværket, er i mindre omfang, og det vurderes ikke som et forhold eller en skade, der skal fremgå af en tilstandsrapport. Det vurderes, at det delvis kan være udført således, eller også opstået som følge af almindelige bevægelser mellem træ og murværk, der er ingen risiko for fugtindtrængning eller skadesudvikling. I sælgeroplysning er der ingen oplysninger om at der er foretaget reparationer i murværket. I tidligere tilstandsrapport Anonymiseret, udarbejdet ved tidligere salg, er der ligeledes ikke givet oplysninger om der er foretaget reparationer. Tidligere ejer oplyser at have beboet ejendommen siden år 1976

	BS angiver i TR: Skade nr 1 gul skade <i>Der er områder med porøse og udvaskede fuger i murværket, ses f.eks. mod syd.</i> Risiko: <i>Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.</i> Bemærkning <i>Der er ingen bemærkninger.</i> I rapporten, Anonymiseret, er samme forhold givet en grå skade, med følgende skadesbeskrivelse: <i>Der er enkelte porøse fuger mod vest samt flere på gavl mod tilbygning mod syd, blandt andet.</i>
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at skadesvurdering er korrekt, der kan gives Gul skade, (alvorlig skade), idet det kan forventes, at der kan blive behov for reparationer af dele af murværkets fuger inden for en periode på 10 år Ved beskrivelse af skaden, er der anvendt en generel formulering, der burde være formuleret mere beskrivende. Risiko er korrekt beskrevet
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at punktet er behandlet inden for rammerne i håndbogen, men beskrivelsen af skaden burde beskrive forholdet bedre.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade gul skade I murværket, mod syd, øst og vest, er der spredt over fladerne, defekte og udfaldne fuger. Der er endvidere huller i fugerne, der indikerer, at der kan være murbier i murværket. Risiko: Det vurderes, at forholdet vil udvikle sig og reparationer vil blive nødvendige Bemærkning Murbier forekommer oftest i mørtelfuger på lune, solvendte murflader – især i ældre murværk opmuret med svag kalkmørtel. I murværket kan det ses, at der tidligere er udført partielle reparationer.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at der kan ske udbedring ved partielle reparationer Omkostninger til reparation anslået kr 43.000 inkl moms Der er regnet med let stillads/ rullestillads på dele af gavle og ellers fra bukkestillads og stiger.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 1. Eventuelt:	