

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Kraftig opfugtning/våde mure af garagens gavle og af facade på hovedhuset mod gade umiddelbart til venstre for garagen.
Klagers påstand:	Ejendommen blev overtaget 15/3 – 2024, hvorefter familien renoverede hovedhuset og flyttede ind den 28/10-2024. Efter indflytning begyndte familien af renovere garagen i foråret 2024. Under pudsning af væggene indvendigt i garagen blev det bemærket, at mørtlen ikke ville tørre op. Forsikringen afviser at dække (renoveringen) udbedring af problematikken. Klager har modtaget et tilbud på kr. incl. moms 191.918,75 for udbedring (afhjælpning) af problemet. OBH har tilbudt kr. 50.000 inklusive moms til udbedring af forholdet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der blev ikke afgivet nogen forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 20° C og solskin.
Øvrige forhold:	Der er ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Hovedhuset og garagen.	Hovedhuset er opført i år 1972 og i år 1992 opførtes garagen, som forlængelse af hovedhuset. Garagen ligger i skel. Således den ene facade er facaden på hovedhuset og den anden facade støder op til naboens garage. Mod vej og mod have på begge sider af bygningen, er der tagnedløbsrør, som afvander til rørbrønde. <u>Hovedhuset til højre for indgangspartier og garagen set fra gaden:</u> Der er ingen synlig sokkel og murstenene set tydeligt opfugtet i ca. 1 meters højde og terrænet falder fra fortovet mod bygningerne. Der lå betonbelægningssten, men husejer har optaget de rækker sten der lå nærmest bygningen. Terrænet foran garagen ligger mærkbart højere end terrænet hos naboen. Set indefra i badeværelset, der ligger i hjørnet af hovedhuset mod gade og garagen, er facadevæggen med begyndende fugtudblomstring. <u>Hovedhuset og garagen set fra haven:</u> Der er ingen synlig sokkel og murstenene set tydeligt opfugtet i ca. 1 meters højde og terrænet er belagt med betonbelægningssten uden fald. I tilstandsrapporten er følgende beskrevet: Punkt 16: Vurdering: GRÅ – Skade: Overkant af sokkel er uden afstand til terrasse mod syd. Risiko: Der vurderes at være nærliggende risiko for skader, eller usædvanlig opfugtning i væg. Bemærkning: - Punkt 17: Vurdering: GRÅ – Skade: Overkant af sokkel er uden afstand til terrasse mod nord. Risiko: Der vurderes at være nærliggende risiko for skader, eller usædvanlig opfugtning i væg. Bemærkning: -

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Konklusion:	Begge parter er enige om at facaderne er opfugtet mere end normalt og at forholdet ikke er korrekte beskrevet i tilstandsrapporten. Men der er uenighed om udbedringsmetoden og omfanget. Det vurderes at fugtindholdet i gavlene skyldes opstigende fugt fra terrænet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BSes fejl / forsømmelse er anerkendt af BS.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Garage: Vurdering: RØD – Skade: På begge gavle er overkant af sokkel ikke synlig, således at terrænelægninger støder mod murværk. - Risiko: Der er usædvanlig opfugtning i gavle. - Bemærkning: Opfugtningen vil fortsætte. -
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<i>Det erindres, at BS ikke skal bedømme kloakkers lovlighed.</i> Langs de opfugtede facader opgraves og udføres sokkelpuds i en højde af ca. 100 mm. over nuværende terræn og ned til den tildækkede sokkel. Rørbrøndene ændres fra betondæksler til riste. Langs med garagens gavle og hovedhusets facade mod gade fra garage til indgangsparti lægges egnede vandrender, som afvander til rørbrøndene. Kr. 60.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelse.
Ad 1. Eventuelt:	Der er intet eventuelt at bemærke.