

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10057

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i pudslag utilstrækkelig beskrevet. 2. Fejlkonstruktion ved tagfod. 3. Problemer med afløb fra toilet. 4. Manglende gruppe i tavlen samt løst el-kabel.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn. Vindstille. 17 grader.
Øvrige forhold:	Ejendommen er overtaget xx måned 2008. Ejendommen var nymalet. De første revner blev konstateret i sommeren 2009. Skønsmanden oplyste, at klagepunkt 3 ikke kan besvares, idet forholdet er konstateret under terræn.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige mener ikke, at der er fejl i rapporten og ser derfor ingen grund til at drøfte forlig.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Revner i pudslag utilstrækkelig beskrevet.
Ad. 1: Klagers påstand:	Revner i murværk/puds er ikke tilstrækkelig beskrevet. Der er omfattende pudsskader, revner i murværk, sokkel m.v.. Revner blev konstateret i sommeren 2009 og har udviklet sig siden.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen stod alle murflader nymalet og med revner, som fremgår af tilstandsrapporten. Disse revner var primært omkring vinduer.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Den oprindelige bolig er udført som hulmur. Bagbygningen mod vest er massiv lecamur, der er pudset. <u>Bagbygning, foto 2:</u> Der kan konstateres flere revner i murværk på alle facader, foto 3-5, samt løst, hult og afskallet puds. Det vurderes, at 50 % af puds mod syd mangler vedhæftning. <u>Bolig:</u> <u>Vest:</u> Flere revner i murværk, bl.a. under og over alle vinduer, foto 6-10. Ved det sydlige vinduer er der en kraftig revne med et forløb op i gesims, foto 6 og 7. Revner ved vinduesoverligger.

	Der er store områder, hvor pudsen er løs, bl.a. ved det sydlige vindue, foto 9. Der er løst puds ved vinduesoverligger. Det vurderes, at pudsen er hul på hele gavlen. Ved soklen ses enkelte revner, afskallinger samt løst og revnet puds, foto 11-13. <u>Nord:</u> Enkelte revner i murværk, bl.a. ved vindue samt ca. 20 % af pudsen mangler vedhæftning. Enkelte mindre revner i soklen samt afskallet puds og maling. <u>Øst:</u> Flere revner i murværk samt sålbænk. Revner er primært omkring vinduerne, foto 15 og 16. Det vurderes, at ca. 10 % af pudsen mangler vedhæftning. Enkelte revner i soklen samt afskallinger flere steder, foto 17. Det ses, at soklen er udført med marksten samt mursten, som er iblandet mørtlen. Fundamentsmørtlen er meget svag og smuldrende, foto 18. <u>Syd:</u> Flere revner i murværk og sålbænke. Revner er primært omkring vinduer, foto 19-21. Der er områder med hult og afstødt puds. Det vurderes, at ca. 15 % af pudsen mangler vedhæftning.
--	---

	Enkelte mindre revner i soklen samt der er afstødt puds. Generelt ses, at der er foretaget omfattende reparation af pudsen af tidligere ejer. Reparationerne er generelt udført meget ujævnt. Pudsen mangler generelt vedhæftning til murværket, hvor det ses, at der ikke er foretaget udkast før pudslaget er påført.
Ad 1. Konklusion:	Der er konstateret omfattende skader i pudsen på murværk samt soklen. Sammenlagt vurderes, at 50 % af pudsen mangler vedhæftning. Der er flere revner i murværk, som har udviklet sig, bl.a. ved vestgavl. Ved vinduesoverligger i vestgavl ses revner over disse samt begyndende nedbrydning. Der er revner i sålbænke mod syd og øst, som bevirker, at fugt trænger ned i det underliggende murværk. Det vurderes, at der har været områder med hult puds i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, men slet ikke i det omfang, som nu ses. Der er flere mindre revner i murværk, hvor der er udført pudsereparationer og det kan skyldes manglende omhyggelighed ved arbejdsudførelsen. Det vurderes, at alle murflader skal sandblæses og løst puds hugges ned, hvorefter der udføres nyt puds med armeringsfilt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at de i rapporten anførte revner alle har udviklet sig.

	I forbindelse med de lave frostgrader i vinteren 2009/10, er fugt trængt ind ved de små revner. I forbindelse med frosten er fugten blev til is, hvorefter det har udvidet sig. Det fremgår ikke af rapporten, at der er områder, hvor pudsen mangler vedhæftning. Det er skønsmandens opfattelse, at der har været problemer med manglende vedhæftning på vestgavl samt de områder, hvor pudsen er blevet repareret.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgift til sandblæsning, afhugning af løst puds, påføring af nyt puds, malerbehandling samt stillads m.v. vurderes at udgøre kr. 150.000.
Ad 1. Forbedringer:	Iht. levetidsregler har udvendig puds en levetid på ca. 100 år, under forudsætning af almindelig vedligehold. Pudsen er ca. 80 år gammel. Det vurderes dog, at forbedring udgør 50 %.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Fejlkonstruktion ved tagfod.
Ad. 2: Klagers påstand:	Undertaget er ikke ført ned i tagrenden samt der mangler fodblik. Evt. vand på undertaget kan ikke ledes i tagrende som følge af en tværgående liste. Der er anvendt 10 mm klemplister, hvor kravet er 25 mm.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har ikke løftet op i tagstenene for konstatering af tykkelse på klemplister m.v., da han ikke har pligt hertil. Undertaget er ført ned i tagrenden. Der var ingen krav til udførelse af fodblik på udførelsestidspunktet først i 70'erne.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Undertaget er ført ned i tagrende, foto 23, og udført med et bitume undertag. Fuglegitter er monteret på en liste, som er hævet ca. 5 mm over undertaget/overkant spær med afstandsbrikker, foto 24. Klemplister er 10 mm høje.
Ad 2. Konklusion:	Det er oplyst, at taget er oplagt først i 70'erne. Iflg. vejledningen fra 1972 ang. oplægning af undertage, var krav til tykkelse på klemplister 10 mm. Det var først i 1983, at der kom krav om min. 25 mm tykke klemplister. Det var ikke almindeligt at montere fodblik i først halvdel af 70'erne.

	Der er afstand imellem fuglegitter og undertaget.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke begået en fejl, dog kunne der som en brugbar oplysning anføres, at der ikke er monteret fodblik, hvilket har resulteret i, en hurtigere nedbrydning af den del af undertaget, som er ført ud i tagrenden.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der er ikke udført en kalkulation herpå.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4:	Manglende gruppe i tavlen samt løst el-kabel.
Ad. 4: Klagers påstand:	Ved brug af støvsuger og andre el-artikler slår sikringerne fra på den ene gruppe som følge af overbelastning.
Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der er opsat en nyere gruppetavle med automatsikring, hvor el-installationernes navn er påklæbet dæksel. Der er 2 lysgrupper. Jf. gældende regler skal der være 1 lysgruppe pr. ca. 50 m² boligareal. Boligarealet udgør 148 m².
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er opsat en ny gruppetavle, som max. er 10 år gammel med 2 lysgrupper samt HPFI-afbryder og som er monteret af en autoriseret el-installatør. Den bygningssagkyndige beskriver skade eller tegn på skade. Det vurderes derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl, idet den aut. el-installatør har ansvaret for korrekt dimensionering og installation.