

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udvendigt fugearbejde 2. Manglende fald/hældning på tag over carport
Klagers påstand:	Klager gør opmærksom på, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet skaderne ved fugearbejderne, og klager mener heller ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt vedr. manglende fald på tag over carport i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Udvendigt fugearbejde: Den bygningssagkyndige forklarer, at han ikke har vurderet, at der var skader på murværkets fuger på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Han mener i øvrigt ikke, at murværkets fuger d.d. bærer præg af særligt mange skader. Ad pkt. 2 – Manglende fald/hældning på tag over carport: Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet årsagen til opfugtning af murværket under afløbet. Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at der ligger en træramme med brædder som terrassebund, hvorfor et eventuelt fald på overfladen ikke kan besigtiges. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 6 nævnt følgende: Bygning A: Pkt. 3.1 Facader/gavle Der ses afskalning på den pudsede mur

	mod øst. Bygning B: Pkt. 2.2: Vægge Der ses fugtskjalde på ydermur under afløbet fra altanen. Det skønnes at afløbet fra altanen er tilstoppet og at der ikke er en tæt overgang mellem tilløb og afløbsrør. På oversiden ses lidt utætheder i sammenfugningen mellem dæk/væg. Karakter K3.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 2002/2003. Ejendommen er opført i 2 fulde etager med gavle i røde mursten og facader dels i vand-skuret udførelse og dels med træbeklædning. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær og udvendig tagpapdækning. Der er tilhørende carport og udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at hun havde set på huset 2 gang før købet. Under besigtigelsen var ejendomsmægleren og familie til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2005 og overtages den xx.xx..2005. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Udvendigt fugearbejde: Klager oplyser, at det er en bekendt der gør opmærksom på skaderne i murværkets fuger. Klager tilkalder en murerentreprenør der oplyser, at der er en del skader med fugerne, herunder områder med porøse fuger og områder hvor studs-fuger ikke er fyldt ud.

Klager kontakter herefter sin advokat, og der indkaldes til en fælles gennemgang på stedet den xx.xx. 2007 hvor bl.a. murermesteren der har opmuret ejendommen deltager. Der vedtages under gennemgangen, at murermesteren skal fremkomme med et projekt for udbedring af skaderne, men murermesteren trækker senere dette tilsagn tilbage.

Ad pkt. 2 – Manglende fald/hældning på tag over carport:

Klager gør opmærksom på, at der trænger vand ned i carporten gennem samlingen mellem terrassepladerne.

Klager fremviser den opfugtede facademur under terrassen og oplyser, at muren ikke har været tør i den tid klager har beboet ejendommen.

Klager forklarer også, at muren i udhuset bag den opfugtede facademur ligeledes er våd, og at enkelte studsfiger er blevet åbnet for at give ventilation til muren.

Klager forklarer yderligere, at hun før købet gjorde ejendomsmægleren opmærksom på den våde facademur, men at denne ikke mente at det betød noget.

En ansat fra den bygningssagkyndiges firma har besigtiget terrassen og muren, og har udarbejdet en skitse til udførelse af en inddækning rundt langs med terrassen og de begrænsende mure.

Dette arbejde er blevet udført, men har ikke afhjulpet problemet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udvendigt fugearbejde	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses områder med porøse fuger i de murede gavle mod syd og nord. 2. Der kunne ses områder hvor der var huller i fuger og hvor fuger ikke var fyldt helt ud i de murede gavle mod syd og nord samt på murvingen på terrassen. 3. Der kunne ses opfugtning af den murede facade under terrassedækket. (se i øvrigt næste klagepunkt). 4. Ejendommen ligger i åbent og udsat terræn.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet med de porøse fuger, huller i fuger og ikke fyldte fuger burde have været angivet i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer også, at omfanget sandsynligvis er blevet forværret siden udførelse af tilstandsrapporten for ca. 1 år og 10 måneder siden. 2. Skønsmanden vurderer yderligere, at der ikke er sket skade på andre bygningsdele, og at reparationen bør foretages indenfor 1 – 2 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved oven-

	nævnte forhold angående de porøse og ikke fyldte fuger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at der kan foretages en partiel udbedring af fugerne. Skønsmanden mener på baggrund heraf, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udfræsning af fuger. 2. Omfugning af murværket. 3. Stillads eller lift. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 40.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens beliggenhed og alder på ca. 4 - 5 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 13% af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 5.200,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Manglende fald/hældning på tag over carport	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres, at terrassen til 1. sal var opbygget af 2 stk. betonelementer med en opkant rundt langs siderne. Indenfor opkanten var monteret en terrassebund i træ med brædder på strøer.

	På tegningen over terrassen kunne aflæses, at bunden skulle være udført med 20 mm fald til afløb. Afløbet og bunden kunne ikke umiddelbart besigtiges, da terrassebunden ikke kunne løftes af 1 person. Terrassen danner samtidigt tag over carporten. 2. Der kunne ses, at facademuren umiddelbart under terrassen var opfugtet. 3. Afløbet fra terrassen er tilsyneladende ført skjult i betonelementet og ind gennem facademuren hvorefter det er tilsluttet tagnedløbet på modsatte side. Skønsmanden mener ikke, at løsningen er hensigtsmæssig. 4. Der kunne ses algeforekomst på betonelementets kant. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne indvendigt i udhus ses, at muren var opfugtet.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at årsagen til opfugtning af facademuren skyldes de udførte afvandingsforhold fra terrassen, herunder eventuelt tilstopning af kloaksystemet. 2. Som nævnt ovenfor kan afløbet og de konkrete afvandingsforhold ikke besigtiges, da det er skjult under terrassebrædderne. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Karakter K3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved

	ovenstående forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Oprensning af kloakledning. 2. Ændring af afløb i terrasseplade med tilkobling til tagnedløb udenom facademuren. Nyt afløb føres gennem terrasseplade. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til udgiften for oprensning af kloakledningen, da dette henhører under vedligeholdelse. Med baggrund i ovenstående skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.250,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.