

8044

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandindtrængning i sydgavl over karmen i soveværelset på 1. sal samt ved overkant værelsesvindue i stueetage
Klagers påstand:	Der henvises til bilag A og D: I tilstandsrapport er der kun beskrevet, at der forekommer enkelte fine revner, som er givet karakteren K1. Da der er udbuling på murværket og reparationer med gummifuger, burde skaden have haft alvorligere fejlkarakter evt. UN.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det i brev af xx.xx..2008 til Ankenævnet fastholdes. Der kunne kun konstateres fine revner og ikke indtrængning af vand, ligesom sælger heller ikke havde oplyst dette. Årsagen kan være manglende murpap, som er en skjult fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, + 18,5°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vandindtrængning i sydgavl:	A. Over 1. sals altanparti sås udbuling af murværk, lapninger med silikone, skrårævne og enkelte fine revner, monterede drænhuler i 3. skifte over lysning samt revnet / løs mørtel under vindue til tagrum og ingen sålbænk her. Indvendigt bulede beklædning ned foroven i lysning, og der var monteret den omtalte fugtledning til spand på gulvet. B. I stueetagen var der også udbuling over værelsesvindue, samt skrårævne over det udvendigt. Indvendigt var der dråbeaftegning foroven ved tilsætning. C. Over kældervindue var der revne /forskydning ved overligger, men intet at se indvendigt.
Ad 1. Konklusion:	Der er problemer med overliggerne, som på grund af udbulingerne, må antages at være rustne ståldragere, og der er så foretaget et forsøg på udbedring ved at udskifte nederste skifte til en armeret tegloverligger. Fugtindtrængningen over 1. sal er søgt udbedret med silikonefuger og drænhuller, hvorfor den tidligere ejer, må have været bekendt med problemet. Det kan ikke udelukkes, at en del af problemet skyldes manglende fugtspærre /pap over overliggerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der kun anvendt karakteren K1, men overliggeren over 1. sal burde, selv om der ikke har været synlige fugtskader indvendigt, være givet karakteren UN på grund af udbulingen og reparationen med elastisk fugemasse. De øvrige overligger, hvor der er udbuling, og hvor der tydeligvis kun er sket en ommuring / udskiftning af nederste skifte burde være givet karakteren K2. Endvidere burde den manglende sålbænk også være givet minimum karakteren K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslåede udgifter til 5 nye overligger og ommuring af 5 skifter alle steder inkl. ny fugtspærre samt montering af sålbænk under vindue til loftrum skønnes at koste kr. 60.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være at være 50 % eller kr. 30.000,- inkl. moms.