

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

A.

I tilstandsrapporten er fugernes tilstand, punkt 3.1 på gavlene kun beskrevet med karakteren K1.

De er i midlertidig i så dårlig tilstand, at murer oplyser at gavlene direkte skal mures om, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.

B.

Forskellingsmørtel i gavle er beskrevet som K1 i tilstandsrapporten og som almindelig vedligeholdelse.

Den er ligeledes i så dårlig stand, at der kræves ommuring.

Klagers påstand:

I forbindelse med efter(om)fugning af huset har K.K.'s murer via lift konstateret, at fugerne øverst på syd-vestgavlen er i så dårlig stand, at en tommelstok kan stikkes 10 cm ind og flere sten er løse og det vil kræve en ommuring af det øverste af gavlene, at udbedre forholdet.

Det skønnes ligeledes, at der er samme type skader på nord-østgavlen, samt her vurderer K.K.'s murer ligeledes, at der er en forskydning i murværket, ved bjælkelaget på hanebåndsloftet, hvor murværket skal være trykket ud.

I tilstandsrapporten er der ud for punkt 3.1 og 8.1 kun givet karakteren K1 til skaderne og i noten, henholdsvis 3.1 og 8.1, skrevet:

"3.1:

Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskaader, samt angreb af murbier.

8.1:

Reparation hører under almindelig vedligeholdelse."

	Det mener K.K. ikke er dækkende for forholdene og karakter og tekst er derfor klart misvisende. Kravet går på at få dækket omkostningerne til en udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. har forklaret, at ved hans besigtigelse var fugerne som beskrevet i tilstandsrapporten i xx 2006, samt B.B.'s repræsentant fremhævede at den generel dårlige stand af fugerne først blev konstateret ved fysiske indgreb fra lift (af K.K.'s murer), hvilket ikke er en del af den byggesagkyndiges besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – 15°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ----	Facaderne – gavlene på huset er opført som hulmur i røde teglsten i 1933, det vil sige for 75 år siden. Syd-vest- og nord-østgavlen blev besigtiget. På syd-vestgavlen – se billede 2 + 3, er der på et mindre område tætnet med Rockwool, efter K.K.'s murer har foretaget fysiske indgreb i fugerne. Den øvrige del af gavlen skønnes generelt som ved B.B.'s besigtigelse. Ved visuel besigtigelse fra terræn, bemærkedes enkelte frostskaadet sten, samt spredt enkelte udfaldne fuger, ligesom der flere steder, bl.a. mellem vinduerne, ses reparationer efter tidligere fugegennemgangen. Ved flugt langs gavlen (nær bygningen) bemærkedes nogle steder lidt forskydning stenene imellem. Om der er tale om at det stammer fra den oprindelige opmuring eller de har arbejdet gennem årene, kan ikke umiddelbart fastslås. Ved forskellingen langs tagkanten bemærkedes ligeledes nogle mindre revner, samt enkelte steder fugeudfald. Ved nord-østgavlen bemærkedes ligeledes nogle revnede – udfaldne fuger – se billede 4, samt sås efterreparationer primært ved gavlvinduet og ved El-udtag. Det var ikke muligt visuelt fra terræn, at konstatere en eventuel forskydning i murværket udfor bjælkelaget, men besigtigelse vanskeliggjordes, dels af karnappen, dels træer ved begge hushjørner.

	Ved forskellingen langs tagkanter bemærkedes enkelte mindre revner og lidt lokalt fugeudfald. Indvendig i tagrum over hanebåndsloftet blev begge gavl-trekanter besigtiget. Disse fremstod i normal ældre pudset stand, uden væsentlige revnedannelser, der kunne tyde på skader ved fuger – murværk. Se billede 5 – 6.
Ad 1. Konklusion:	Ved en normal visuel besigtigelse har syns- og skønsmanden ikke konstateret skader på fugerne m.m., der afviger fra det beskrevne i tilstandsrapporten. Vedrørende karakteren K1 finder syns- og skønsmanden den i orden og dækkende for den generelle tilstand af de 75 år gamle gavle – fuger. Hvorvidt der er enkelte lokale fugeudfald / revner ved forskellingen, der kunne have fået karakteren K2, kan syns- og skønsmanden ikke vurdere, idet det nu er 2 år siden (2 vintre) tilstandsrapporten er udarbejdet. Visuelt kan syns- og skønsmanden ikke se, at der er nogen nedstyrtningssfare – K3 – eller forhold der bør undersøges nærmere (UN). Forholder man sig til, at K.K.'s sagkyndige og deres undersøgelser viser at gavlene skal være i så dårlig stand, at det vil kræve ommuring af de øverste meter af gavl-trekanterne er karakteren K1 i midlertidig ikke korrekt og skulle have været K2 / K3 og forholdet er derved klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Denne tilstand er i midlertidig først konstateret efter fysiske indgreb fra lift øverst ved syd-vestgavlen, hvilket ikke er en del af B.B.'s gennemgang af en bygning. Syns- og skønsmanden har ligeledes ikke kunnet endelig vurdere tilstanden af gavle / fugerne på grund af højden.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med henvisning til den visuelle besigtigelse er det syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. ikke har begået fejl ved sin registrering – tilstandsrapport.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ommuring af ca. 2 x 5 m² gavl-trekanter, skønnes til. Kr. 40.000,-. + Omfugning af 2 stk. gavl-trekanter, skønnes til. Kr. 100.000,-. Stillads skønnes til. Kr. 30.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Omfugning af de 2 stk. 75 år gamle gavle: 50 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	