

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/09689

Besigtigelsesdato:	d. 25-02-2019
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	6. marts 2019

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Omfattende fugeudfald. 2. Fugeslip i elastiske fuger omkring vinduer/døre. 3. Revner i eternitplader i underbeklædningen. 4. Løs puds/maling i garage
Klagers påstand:	Forholdene er ikke noteret i tilstandsrapporten selv om huset er forholdsvis nyt, hvorfor der ikke burde være skader af dette omfang. Da forholdene er anerkendt som værende dækningsberettigede af ejerskifteforsikringen, ønsker KL dækning af udgifter til selvrisko.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten fordi: 1. Variation i fugerne er ikke en skade. 2. Fugeslip er af bagatelagtig karakter. 3. Skade på eternitbeklædning var ikke synligt på besigtigelsestidspunktet. 4. Løst puds/maling var ikke synligt på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let vind, 5 ⁰
Øvrige forhold:	Klagepunkt 4 blev tilføjet i forbindelse med skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>								
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres stedvise løse og delvis ud-faldne mørtelfuger, især mod vest, b.la. ved hjørne og murkrone mod sydvest, foto 6 - 7, ved vinduesparti mod vest, foto 8 - 9, over garagedør, foto 10, samt enkelte steder midt på facade, foto 11 – 12. Herudover kunne konstateres løse fuger ved hjørne mod sydøst, foto 13.							
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse, og skader vurderes stort set uændrede i perioden mellem skønsforretningen og BS's besigtigelse.							
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene skyldes sandsynligvis mangelfuld komprimering (trykning) af fugerne i forbindelse med opførelsen, hvilket burde være noteret, som et mindre alvorligt forhold, i tilstandsrapporten, da det ikke vurderes at ville forværres nævneværdigt med tiden. Da omfanget trods husets alder (7 år), er af mindre omfang kan forholdet karakteriseres K1, med tilhørende beskrivelse af årsag/risiko.							
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da forholdet er af mindre omfang, vurderes ubedringen at kunne ske ved partielle reparationer, hvor der må forventes ekstra timeforbrug for at tilpasse farver på nye fuger.							
	<table> <tr> <td>Stillads</td><td style="text-align: right;">2.500, -</td></tr> <tr> <td>Udfræsning og om-fugning af løse fuger (ca. 6 - 8 m² samlet)</td><td style="text-align: right;">11.500, -</td></tr> <tr> <td>Oprydning og bortskaffelse af affald</td><td style="text-align: right;"><u>1.500, -</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">15.500, -</td></tr> </table>	Stillads	2.500, -	Udfræsning og om-fugning af løse fuger (ca. 6 - 8 m ² samlet)	11.500, -	Oprydning og bortskaffelse af affald	<u>1.500, -</u>	I alt
Stillads	2.500, -							
Udfræsning og om-fugning af løse fuger (ca. 6 - 8 m ² samlet)	11.500, -							
Oprydning og bortskaffelse af affald	<u>1.500, -</u>							
I alt	15.500, -							
Ad 1. Forbedringer:	Ved reparation af fuger opnås ingen forbedringsværdi.							
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.							
Ad 1. Eventuelt:								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugeslip i de elastiske fuger flere steder, b.la. ved bund af garagedør, foto 14, ved vindue mod vest, foto 15, samt ved bund af vinduesparti mod altan, foto 16.								
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse, og skader vurderes stort set uændrede i perioden mellem skønsforretningen og BS's besigtigelse.								
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Fugeslip skyldes ofte manglende afrensning og rengøring, manglende eller forkert primning, eller anvendelse af forkert fugemasse, fx med for ringe bevægelsesevne. Selv om fugerne, på trods af fugeslip, stadig vurderes at have tilstrækkelig tæthed mod fugtindtrængning/slagregn, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapporten og karakteriseres K2, hvilket begrundes med at forholdet ikke vurderes at medføre nævneværdig risiko for følgeskader på andre bygningsdele.								
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Stillads</td><td>1.500, -</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af elastiske fuger (ca. 130 m)</td><td>17.500, -</td></tr> <tr> <td>Bortskaffelse af affald</td><td>500, -</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td><u>19.500, -</u></td></tr> </table>	Stillads	1.500, -	Udskiftning af elastiske fuger (ca. 130 m)	17.500, -	Bortskaffelse af affald	500, -	I alt	<u>19.500, -</u>
Stillads	1.500, -								
Udskiftning af elastiske fuger (ca. 130 m)	17.500, -								
Bortskaffelse af affald	500, -								
I alt	<u>19.500, -</u>								
Ad 2. Forbedringer:	Udvendige elastiske fugers levetid er mellem 5 - 10 år, hvorfor der ved udskiftning opnås en forbedringsværdi på 70%.								
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 2. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres skader på Eternit underbeklædning over terrasse mod syd, foto 17 – 18.	
Ad 3. Konklusion:	På tidspunktet for skønsforretningen var hovedpart af underbeklædningen demonteret, da ejer ønsker at udskifte beklædningen. Det er derfor ikke muligt at vurdere hvorvidt forholdet har været synligt i forbindelse med BS's besigtigelse.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af Eternit beklædning, ca. 8 m ²	10.500, -
Ad 3. Forbedringer:	Ved udskiftning af underbeklædning opnås en forbedringsværdi på 15%.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 3. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:																		
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I garage kunne, ved gulv på bagmur mod vest, konstateres løst maling/puds, foto 19. Ved fugt-måling kunne konstateres forhøjet opfugtning i murværket, foto 20.																	
Ad 4. Konklusion:	Forholdet kan skyldes utæthed i murpap mellem for og bagmur, eller bagfald på gulvet mod væg-gen, hvorved regnvand eller smeltevand fra par-keret bil herved ledes mod murværket. Det kan ikke vurderes hvorvidt forholdet var syn-ligt i forbindelse med BS's besigtigelse, da det i perioden op til besigtigelsen var meget varmt og tørt.																	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke vurderes om BS har begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.																	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afhængig af årsag og udbedringsmetoder er der 2 udbedringsomkostninger.																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">a) Utæthed i murpap i hulmur</td></tr> <tr> <td>Nedbrydning/opmuring af murværk i berørte område.</td><td style="text-align: right;">5.000, -</td></tr> <tr> <td>Reparation af murpap i hulmur</td><td style="text-align: right;"><u>1.000, -</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">6.000, -</td></tr> <tr> <td colspan="2">b) Ændring af fald på gulv</td></tr> <tr> <td>Ophugning af gulvklinter i berørte om-råde, ca. 3 m²</td><td style="text-align: right;">2.500, -</td></tr> <tr> <td>Etablering af fald ved spartling</td><td style="text-align: right;">1.500, -</td></tr> <tr> <td>Lægning af nye klinker, inkl. fugning</td><td style="text-align: right;"><u>5.500, -</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">9.500, -</td></tr> </table>	a) Utæthed i murpap i hulmur		Nedbrydning/opmuring af murværk i berørte område.	5.000, -	Reparation af murpap i hulmur	<u>1.000, -</u>	I alt	6.000, -	b) Ændring af fald på gulv		Ophugning af gulvklinter i berørte om-råde, ca. 3 m ²	2.500, -	Etablering af fald ved spartling	1.500, -	Lægning af nye klinker, inkl. fugning	<u>5.500, -</u>	I alt
a) Utæthed i murpap i hulmur																		
Nedbrydning/opmuring af murværk i berørte område.	5.000, -																	
Reparation af murpap i hulmur	<u>1.000, -</u>																	
I alt	6.000, -																	
b) Ændring af fald på gulv																		
Ophugning af gulvklinter i berørte om-råde, ca. 3 m ²	2.500, -																	
Etablering af fald ved spartling	1.500, -																	
Lægning af nye klinker, inkl. fugning	<u>5.500, -</u>																	
I alt	9.500, -																	
Ad 4. Forbedringer:	Der opnås ingen forbedringsværdi ved reparation af murpap, eller ændring af fald på gulv.																	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.																	
Ad 4. Eventuelt:	Klagepunktet blev tilføjet i forbindelse med skønsforretningen.																	