

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: 1. Mursten i to facader og en gavl har stedvise afskalninger.
Klagers påstand:	KK har snakket med en lokal murer, som har gjort KK opmærksom på, at hans mursten i de to facader og den ene gavl enkelte steder har afskalninger. KK havde gået og undret sig over alle de flager, som lå nede foran væggen, og tog derfor kontakt til en murer. KK har anmeldt forholdet over for ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen hæfter sig ved, at tæring/ forvitring af væggen er normalt ved husets alder. Derefter kontakter KK BB, da KK undrer sig over, at der i tilstandsrapporten står "Ingen Bemærkning" i tilstandsrapporten, da dette tydeligt ikke er korrekt med frostsprængte sten samt sten, der skaller, og at der dermed kan trænge fugt ind i væggen. Ydervæggen er fuldt synlig, når man går op ad trappen til hoveddøren eller står og kigger fra indkørslen. Derved har BB også haft rig mulighed for at notere sig ydervæggens tilstand, som tydeligvis ikke stemmer overens med rapporten og billederne. KK ønsker erstatning til udbedring af skaderne i murværket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BB's opfattelse, at udarbejdet tilstandsrapport er retvisende og korrekt udarbejdet efter de retningslinjer, som er anført i "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige." De skader, som nu ses i murværket, er opstået efter besigtigelsen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var skyfri med sol. Temperaturen var ca. 20 grader.

Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.
-----------------	-----------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 - Mursten i to facader og en gavl har stedvise afskalninger.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt. Generelt: Ejendommen er et dobbelthus, opført i 1½ plan i 1925 med et boligareal på 140 m² jf. BBR-Meddelelsen. De to facader henholdsvis mod syd og nord samt den vestvendte gavl er opført i røde blanke teglmursten. KK oplyser, at der forekommer hulmur, og hulumuren er isoleret. Det kunne der registreres: I ejendommens facader og gavl kunne der registreres stedvise afskalninger i overfladen af mursten. Det er meget spredt, hvor i murværket afskalninger ses, men der forekommer dog flere i gavl mod vest og i facade mod syd. Stedvist ses områder, hvor fugerne er repareret med en "stærkere" mørtel end den oprindelige kalkmørtel, som facaderne er opmuret i. Det er KK2's opfattelse, at den stærkere mørtel er årsagen til, at der forekommer afskalninger i overfladen af mursten eller er med til at fremme skadesudviklingen i murstenene. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at skaderne i murstenene også ses, hvor der ikke er sket en fugning, og ligeledes er der også skader i murstenene på den anden halvdel af dobbelthuset - nabobygningen. Antal af beskadigede mursten skønnes at udgøre mellem 15-20 % af murværket.

Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med BB's gennemgang har forekommet afskalninger på murstenene i murværket.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have beskrevet afskalninger i murværket og anført forholdet med en karakter K2 og følgende skadsbeskrivelse. <i>"I facade mod vej og have, samt i gavl ses flere mursten med afskalninger og forvittringer i overfladen.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har inden afholdelse af syns- og skønsforretningen indhentet et mundtligt tilbud for at få udskiftet de mursten, som har skader, på kr. 40.000, - Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ses i lyset af, at der skal udskiftes ca. 15 % af murstenene i murværket vil dette ikke kunne udføres for kr. 40.000, -. Syns- og skønsmandens vurderer, at udskiftning af de beskadigede mursten vil kunne udføres for skønsmæssigt kr. 65.000,-.
Forbedringer:	En udskiftning af beskadigede mursten er en reparation og vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med skønsforretningen forespurgt skønsmandens, om det var muligt at opnå et forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.