

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12138

Besigtigelsesdato:	8. januar 2013
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:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Defekte mørtelfuger i den øverste del af gavlen mod gaden. (Gavl mod vest)
Klagers påstand:	Klager mener, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Efter konstateringen af skaden har klager af mægler fået oplyst, at der er foretaget reparationer af fuger på øvrige udvendige murflader. Dette er ikke oplyst i "Sælgers oplysninger".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener, at vejrforholdene på besigtigelsesdagen er årsag til at forholdet på vestgavlen ikke er observeret og nævnt i rapporten. Indklagede erkender den 23.10 2012 i sin besvarelse af klagen, at skaden er ret synlig. Tilstandsrapporten er dateret 31.07.2012.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og diset, men tørt.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Defekte mørtelfuger i den øverste del af gavlen mod gaden. (Gavl mod syd)	På grund af afvigelser i farve og kornstørrelse på det anvendte fugemateriale, ses det ret tydeligt, at der er foretaget reparationer på mørtelfuger flere steder på ejendommen. På foto nr. 2 ses således, at der er foretaget reparation af fuger på gavlen mod vest – venstre side af billedet. På foto nr. 3 ses tilsvarende, at der er repareret på den vandrette fuge over et vindue i nordfacaden. Flere fuger på gavlen mod vest er løse og under fortsat nedbrydning. Forholdet er mest udtalt på den øverste del af murværket, men også længere nede på gavlen er der defekte fuger i lokale områder. På foto nr. 4 ses at både liggefuger og studs-fuger er på vej ud. Bemærk at tykkelsen på fugereparationen kun er på ca. 5 mm – over lodret pil. Bemærk også, at fugereparationen ikke er ført ud under tagstenene – vandret pil. På foto nr. 5 - 8 ses eksempler på områder, hvor den yderste del af fugen er faldet ud.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at fugerne i gavlen mod vest generelt er under nedbrydning og at fugerne over tid vil miste deres evne til at danne værn mod fugtindtrængning fra vejrliget. Den allerede udførte reparation af fugerne er ikke af høj kvalitet. Det vides ikke hvornår reparationen er udført, men den oprindelige fuge er lagt ved husets opførelse i år 2006.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er, som nævnt ovenfor, flere indikationer på de beskrevne defekte fuger. Disse indikationer skønnes også at have været synlige ved gennemgangen forud for tilstandsrapporten, der er dateret den 31. juli 2012. Fugedefekterne burde derfor være registreret og beskrevet i tilstandsrapporten.

	Da skaden forventes at udvikle sig, burde karakteren K2 være givet, svarende til at fugen er på vej til at miste sin funktion som værn mod vandindtrængning i den øvrige del af murværket.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan foretages ved at fjerne de defekte fuger og erstatte dem med nye i en forsvarlig dybde. Arbejdet skønnes at kunne udføres for ca. 10.000 kr. excl. moms, inklusive udgifter til til- og afrigning, rengøring og stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Det skønnes ikke, at reparationen tilfører ejendommen merværdi, set i forhold til den forventelige tilstand ved en alder på 6 år.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.