

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13080

Besigtigelsesdato:	24/9-2013; kl. 9,00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad 1. Hele sydgavlen med revner og tegn på tæret stål-overligger samt udfaldne / løse mørtelfuger.
Klagers påstand:	"Over alle 4 vinduer i gavl viser murværk stærk forskydning med store revner og der er risiko for indtrængen ad slagregn i konstruktionerne. Bærejern vurderes stærkt tærede og en reparation/udskiftning er snarlig påkrævet. Risiko for indtrængning af vand! Ved spartling af gavlvæggen på 1. sal i det syd-vest-lige hjørne konstateres fugtindtrængning. Klager mener at forholdet burde være en K3 og ikke en K2 karakter. Xx dækker udbedringen, men ikke selvriskoen stor, kr. 5.000,00 samt 22 % af håndværkerudgifterne. De 22 % står i forhold til skønnet levetiden på 60 år. Klager ønsker at få dækket udgiften til selvriskoen og den del af håndværker udgiften der ikke dækkes af forsikringsselskabet. I henhold til BBR-Meddelelsen er opførelses året 1937.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	TILSTANDSRAPPORTEN: <i>Punkt 2.1 Facader/gavle Tilstandsrapporten:</i> <i>K2.- Der er stedvis lidt revner i facaderne (fuger) samt tegn på tæret stål-overligger over</i> Karakter: Registrering og note: <i>Vinduer på gavl mod syd samt lidt udfaldne/løse mørtelfuger og beslag efter elkabler.</i> <i>Note: Facaderne og sokkel, fremstod generelt i rimelig stand og revner var alle uden væsentlig forskydning / forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning, set ud fra ejendommens alder.</i> <i>Der må påregnes løbende vedligeholdelse af fugerne.</i> Karakteren K 2 gives for en skade, eller risici for skader, der optræder indenfor overskuelig tid og som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele. Skaden er sket derfor vil der ikke ske yderligere skade på andre bygningsdele.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 9 °C og tørt.
Øvrige forhold:	Den bygningssagkyndiges bisidder påtalte, at der i henhold til købsaftalens pkt. 16. Manglende dokumenter: Sælgeroplysningsskema. Køber svarede, at han havde modtaget og læst sælgeroplysningsskemaet. Køber oplyste, at der ikke er udført udbedringsarbejder.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Hele sydgavlen med revner og tegn på tæret stål-overligger samt udfaldne / løse mørtelfuger.	Sydgavlen med 2 vinduer i stueetagen og 2 vinduer i gavltrekanen, 1. sal: Gavlen og huset er opført udvendigt af blankt murværk og indvendigt med tapet på puds. Indvendigt kunne der ikke måles fugt. Der konstateredes store sætningsrevner ud fra vindueshjørner og kraftigt udskudt murværk udfor vinduesoverligger, som er udført af stålprofiler.
Ad 1. Konklusion:	Skaderne i sydgavlen er store og umiddelbart synlige. Det skønnes af forholdet er uændret i forhold til det tidspunkt hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet bedre da de store revner og det udskudte murværk giver risici for skadelig vandindtrængning. Karakteren skal være K3!
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Bilag 3) Tilbud fra Hvidovre Murerfirma Aps har givet overslag på kr. 11.250,00 for reparationer af z-revnerne Samt Tilbud på kr. 46.205,00 på udbedring / udskiftning af murværkskonstruktioner over 4 vinduer. I alt kr. 57.455,00, hvilket er acceptabelt.

Ad 1. Forbedringer:	Angående udbedringsudgifterne. Da der her er der tale om mangelfuld vedligehold er restprocenten 20. Forbedring 80 % svarende til Kr. incl. moms 46.000,00.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet