

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14104

Besigtigelse d.	18. september 2014.
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 : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbrudte vindskeder på kvist. 2. Fugeudfald i facade og gavlmur mod syd. 3. Tagsten med forskydninger.
Klagers påstand:	Udbedring af de påberåbte skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Nogle af skaderne er anerkendte, men der er ikke enighed om de tilbudte beløb.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, skyfrit + 20°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Kvist – nedbrudte vindskeder.	Vindskederne på fronten af kvisten er synligt helt nedbrudte.(Foto 2).
Ad 1. Konklusion:	Vindskederne er udtjente. De skal skiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har under pkt. 1.7 bemærket nedbrudte sidebeklædninger på kvisten, men BB har ikke nævnt vindskederne. Det er en fejl, at vindskederne ikke er bemærkede. De skulle have været medtaget med karakteren K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet tilbud på udskiftning af vindskeder på i alt Kr. 8.400,- (Incl. stillads og sikring af færdsel på taget på den overdækkede terrasse).
Ad1. Forbedringer:	Vindskederne er nedbrudte. Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr. 6.720,-.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tilbudt at betale kr. 2.500.excl. moms. Moms erstattes, hvis der fremsendes regninger på det udførte arbejde. KK har afvist dette forligstilbud.
Ad 2. Fugeudfald i facade- og gavlmur mod syd.	Murværket har defekte fuger. Dette gælder i særlig grad studsfugerne. (Foto .3 og 4). Ved stikprøve er opmuringsmørtelen fundet stærk. (højt cementindhold).
Ad 2. Konklusion.	Den omstændighed, at hullerne i overvejende grad findes i studsfugerne, samt at mørtelen er stærk viser, at der ikke er tale om murbier. Det vurderes, at der er tale om oprindeligt murersjusk ved husets opførelse. Fugeudfaldet giver risiko for, at fugt fra slagregn trænger ind i fugerne og øger risikoen for fugt- og frostskeer. En omfugning af hele gavlen er den rigtigste løsning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser.	BB har ingen bemærkninger under pkt. 2.

	Ydervægge. Det er en fejl, at fugeudfaldet ikke er bemærket. Det burde være medtaget med karakteren K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omfugning af 38 m2 gavlmur skønnes til kr. 26.000,-.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre 50% svarende til kr. 13.000,-.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser.	BB har tilbudt at betale kr. 10.000, excl. moms.. Moms erstattes, hvis der fremsendes regninger på det udførte arbejde. KK har afvist dette forligstilbud.
Ad 3. Tagskader.	Tagdækningen er oprindelige betontagsten. Tagstenene er tætnede med sort bitumen-fuge. (Foto 10). Udvendigt ses en knækket tagsten over vindskeden. (Foto 5). På tagfladens vestside op mod sydgavlen er der løftede samlinger i betontagstenene. (Foto 6). På tagets vestside er der mod gavlen udført tætning af betontagstenene med udvendig siliconefuge. (Foto 5) I tagrummet ses defekte underfugninger af tagstenene. (Foto 8). Endvidere er der åbne samlinger, hvor ventilationskanalerne føres gennem tag. (Foto 9). Træet i tagkonstruktionen er målt tørt. Der er ingen steder påpeget eller observeret følgeskader efter eventuel indtrængende fugt.
Ad 3. Konklusion.	Som beskrevet har taget nogle defekter, som kræver en snarlig ubedring. Ubedringen kan ske ved udskiftning af en defekt tagsten samt gennemgang af fugning såvel udvendigt som indvendigt. På kortere sigt (10 –15 år) må en udskiftning af taget påregnes.
Ad. 3, Fejl og forsømmelser.	BB har under pkt. 1.4 med karakter K3 bemærket, <i>Der er store lyshuller ved tudsten/ventilationsaftræk i tagrum. Note: Der er risiko for vandindtrængning.</i> Endvidere har BB under pkt. 1.10 med karakter K3

	bemærket: <i>Understrygning af bitumen er faldet ned enkelte steder. Note: Forholdet er af et sådant omfang, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.</i> Den knækkede tagsten og de løftede tagsten er ikke bemærket. De løftede tagsten burde være bemærket med karakter K1. Den knækkede tagsten burde være medtaget med karakter K3, idet der er nærliggende risiko for skade på den underliggende vindskede.
Ad. 3 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af en tagsten og udvendig eftergang af tætningsfuger skønnes til kr. 6.500,-.
Ad. 3 Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med reparation/ vedligeholdelse af taget.
Ad 3 Eventuelle forligsdrøftelser:	BB er ikke kommet med forslag til et forlig på dette punkt.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.