

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16199

Besigtigelsesdato:	15/3-2017, kl. 9,00.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Facade mod syd-øst: Forvitret murværk. 2) Facade mod nord-øst: Forvitret murværk. 3) Facade mod nord-vest: Forvitret murværk; kraftigt. 4) Facade mod syd-vest: Forvitret murværk; kraftigt. Samles under et punkt!
Klagers påstand:	At murværksskaderne har nedsat bygningens brugbarhed og holdbarhed væsentligt. Derfor forlanges økonomisk dækning til udbedring af skaderne inklusive hulmursisoleringen. KK indflyttede i januar 2016. Hulmursisolering er foranlediget af KK i foråret 2014. Fuger der var udkradset i venstre side af indgangsgavlen er blevet fuget. Vindfanget er fjernet og klinker på den udvendige trappe er udskiftet. KK kontaktede en murermeister i foråret 2016 med henblik på pudsning, eller vandskuring af facaderne. Murermeisteren ville ikke udføre arbejdet på grund af facadernes tilstand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS forklarer: PC'er og notater er mistet ved tyveri.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og tørvejrvejr, ca. + 7 °C.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1) Forvitret murværk	Eroderet udvendigt murværk samt sætningsrevner.
Ad 1. Konklusion:	Generelt på alle facader er den trykket fuge slidt. Den trykket fuge skaller af, så hvis man trykker på den med fingrene, går den i stykker. Ligeledes er der mange sten hvor brandhuden er defekte, hvilket giver en porøs overfalde. Hvor fuger i facader er udbedret er fuger ikke indfarvet. SS mener at facadernes tilstand er uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	SS mener, at BS har udvist fejl i tilstandsrapporten, som godt nok er beskrevet i 2 punkter og begge med karakteren K2, men alligevel ikke giver udtryk for facaderne reelle tilstand. SS mener at tilstandsrapporten burde have indeholdt følgende: Beskrivelse: Generelt er det udvendige facademurværk med defekte murfuger og mange mursten med eroderet brandhud. Der er også flere sætningsrevner, der dog generelt er repareret med ufarvet mørtel. Note: Ikke intakte murfuger samt mursten hvor brandhuden (overfladen) er eroderet væk, giver adgang for regnvand og fugt, hvilket vil skade facaderne samt give risiko for skader på bjælkeender i etageadskillelse. Karakter: K3.

	Begrundelse for fejl: Nedtonet beskrivelse og manglende uddybende og forklarende note samt forkert karakter.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af mursten, hvor det meste af brandhuden er væk. Herunder må hulmursisoleringen repareres og nødvendige murbindere monteres. Kr. inklusive moms 200.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring 50% svarende til kr. incl. moms 100.000.

FOTOS
J.nr. 16199



Gavl set fra syd-øst



Gavl set fra vest



Del af facade set fra syd-vest



Del af facade set fra syd-vest.



Facade set fra øst.