

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17018

Besigtigelsesdato:	4. april 2017
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) :	
Datering, navn og underskrift.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt 1. Nedslidte fuger og afskallede mursten i facademuren.
Klagers påstand:	Dækning af omkostningerne til udskiftning af skadede fuger og skadede mursten. Facademuren er fælleseje. Ejeren af Nordkrog 26, 1, skal afholde halvdelen af udgifterne, skønnet til kr. 169.000 inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er mere end 2 år siden, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Nedbrydningen af murstenene kan have udviklet sig i mellemtiden. Højdeforholdene gør, at besigtigelsen er foretaget fra terræn, hvorfra det ikke var muligt at besigtige detaljer i murværket.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfri himmel +15°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skadet murværk.	Ved besigtigelsen var der opstillet stilladser ved alle hussider. Stilladserne er opstillede til brug for udskiftningen af inddækningerne ved taget. Ejendommen er opført 1903. Ydervæggene er oplyst fuldmurede. Ved facade mod vest ved hovedtrappen er der omkring 2 m² murværk med afskallet overflade og revnede fuger. Ved rundgang på stilladserne er der flere steder med mursten med afskallede overflader og revnede fuger. Murværket bærer præg af let spredt, med ikke fuldt tilstrækkelig vedligeholdelse. KK oplyste, at der i forbindelse med indflytningen og istandsættelse af lejligheden var områder, hvor der var skimmelvækst nederst i den indvendige mur, særlig udtalt ved indersiden af ydervæggen mod hovedtrappen. Ved skønsmødet målttes ingen forhøjet fugt i dette område.
Ad 1. Konklusion:	Murstenenes afskallede overflader og de revnede fuger øger risikoen for opsuget fugt og accellereret forvitring. Desuden øges risikoen for indvendige fugtskader. Baggrunden for den omtalte skimmelvækst skønnes dog ikke forbundet med indtrængende fugt, men snarere med kondensering af rumluft på de uisolerede ydervægge.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har under pkt. 2.1 Facader med karakter K1 anført: Der kan ses enkelte områder med overfladeskader på mursten. Ifølge håndbog for Bygningssagkyndige kap.4 skal BB ikke påpege sædvanlig slid og ælde ved de synlige bygningsdele. Bygningen er 112 år gammel. Skaderne er påregnelige ved en bygning af denne alder.

	Afskalningerne kan have udviklet sig i de forløbne 2 år siden tilstandsrapporten blev udarbejdet. Ud over tilsidesat vedligeholdelse kan skaderne skyldes fejl i brændingen af murstenene. Det skønnes på denne baggrund, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	Uændret.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udskiftning af skadede mursten inkl. stilladsomkostninger skønnes i størrelsesorden kr. 125.000,-. (Halvdelen af den samlede omkostning).
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre 80 % svarende til kr. 100.000,-.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt.	