

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17087

Besigtigelsesdato:	16. august 2017 kl. 14.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Murværket på hele huset har pudsafskalninger. 2. Der er revner i fuger mellem gulvklinter ved 2 terrassedøre. 3. Der er hvide skjolder på ruderne på de 4 terrassedøre samt revner i trærammerne på de 3.
Klagers påstand:	Klager mente ikke, at tilstandsrapporten var retvisende.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mente ikke, at skaderne var synlige ved bygningsgennemgangen og oplyste, at huset da var nymalet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 20 °C
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har dækket ca. kr. 21.500,- iflg. klager.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Murværket på hele huset har pudsafskalninger:	Ydervæggene skønnes udført som massiv murværk med indvendig efterisolering og udvendig vandskuring, som er malet. Vægtykkelsen blev målt til 43 cm. Gavl mod vest var delvist udbedret på de nederste 1½ m af klager, mens der var stedvise afskalninger forneden mod syd og øst samt enkelte afskalninger mod nord.
Ad 1. Konklusion:	Murværket har nyere afskalningsskader, hvor årsagen ikke entydigt kan fastlægges. På grund af den udførte udbedring i vestgavlen, kan skaden ikke vurderes her. Da skaderne er på de nederste dele af ydermurene, kan problemet være fugt, måske i kombination med en utilstrækkelig diffusionsåben maling. Endvidere kan den indvendige efterisolering være med til at fremme afskalningen, da muren ikke tidligere er blevet udsat for så meget frostpåvirkning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke anført, men parterne er også enige om, at huset var nymalet i september 2015, ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det må derfor skønnes, at det ikke har været muligt at konstatere skaden, hvorfor der ikke er begået nogen fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som skaden ser ud nu, burde der under pkt. 2.1 Facader anføres: K2. Der er flere afskalninger nederst på facaderne. Note: Årsagen kan være manglende fugtspærre og/eller anvendelse af diffusionstæt maling.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet huse fra 1877 ikke har fugtspærre mellem sokkel og murværk, bør der startes med at etablere en sådan. Der kan evt. anvendes en kemisk fugtmembran som Skalflex Sokkelstop, der sprøjtes ind i borehuller pr. 11 cm. En sådan udbedring skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da den vandskurede facade er få år gammel, er der ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelt:	Da der kan gå op til 1 år inden sokkelmembranen virker fuldt ud, bør der ikke foretages supplerende udbedringstiltag, inden denne periode er forløbet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der er revner i fuger mellem gulvklinter ved 2 terrassedøre:	Der er revner i mørtelfuger mellem klinker ved de 2 terrassedøre, og flere klinker er ikke fuldklæbet her. Årsagen skønnes at være, at der ikke er sammenhæng mellem sokkel og gulv, hvor de grænser op til hinanden.
Ad 2. Konklusion:	Der kan være risiko for, at klinkerne revner eller bliver helt løse, men skaden kan også forblive på det nuværende stade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 7.2 Belægninger anført med karakteren K1: "Der er stedvist gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken/ alrum. Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion". Skaden skønnes således at være beskrevet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Den anførte beskrivelse skønnes acceptabel.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at demontere klinker og slidlag og montere et nyt armeret slidlag med kantisolering under dørtrin og nedlægge klinkerne korrekt klæbet igen. Udgifterne hertil skønnes at blive kr. 6.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 3. Der er hvide skjolder på ruderne på de 4 terrassedøre samt revner i trærammerne på de 3.	Der er fine aftegninger udvendigt på ruderne på de 4 døre. Årsagen kan være den anvendte vandskuring/ maling, som transporteres ned på ruderne af regnvand. Endvidere er der fine revner i rammerne samt rustne hængsler på de 3 døre.
Ad 3. Konklusion:	Dørene er fra 2009, hvorfor det ikke er acceptabelt med revner og rust allerede.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt skaderne har været synlige ved gennemgangen i 2015 kan ikke afgøres, da skadesudviklingen kan være sket i det efterfølgende tidsrum, ligesom glasaftegningerne kan ligne almindelig tilsmudsning, som der er taget forbehold for.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 3.1 døre burde anføres: K1. De 4 terrassedøre har fine udvendige aflejringer på ruderne, 3 har mindre revner i rammerne og 3 har rustne hængsler.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvorvidt glasset kan udbedres ved en speciel slibning vides ikke, men normalt vil man heller foretage nogen udbedring på det nuværende bagatelagtige stade. Udbedring af rammerevnerne ved spartling og maling samt udskiftning af de rustne hængsler skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.