

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstanden på facader og gavle
Klagers påstand:	Renovering af facader kr. 458.250 incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. har forklaret, at det er mere end 4 år siden, han besigtigede ejendommen. I tilstandsrapporten er med betegnelsen K1 bemærket: • Sokler: Generelt: Revner i sokler • 1. sal, altan: Puds på balustre er løs. • Facader mod syd: Visse steder løs puds. • Generelt revner i murværk visse steder. B.B. har ikke nogen klar erindring om omfanget og placeringen af skaderne på facader og sokler, men han er af den opfattelse, at de skader, der ses nu, er langt mere omfattende end ved huseftersynet den xx.xx. 2000.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsforretningen var det gråvejr og +5°C
Øvrige forhold:	K.K. havde på foranledning af skønsmanden dels fremskaffet bygningstegninger og dels fotooptagelser af nordside af huset optaget den xx.xx.1999 og sydside af huset optaget xx.xx.1999. Billederne er optaget i forbindelse med at huset er sat til salg og til brug for salgsmaterialet. (Se foto 1 og foto 2) Billederne viser ingen tegn på skader i facader og sokler, men ved husets sydside ses 2 defekte skifersålbænke. K.K. har oplyst, at facadebehandlingen er udført få år forud for ejendommens overtagelse, men at den nøjagtige udførelsesperiode ikke kendes. Maling af facader og sokler er formentlig sket i perioden 1996 - 1998

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tilstanden på facader og gavle.	Ved skønsforretningen kunne følgende iagttages: Særligt ved nordfacaden og sydfacaden er der afskalninger i overfladebehandlingen i større omfang. Foto 4, 5, 7, 10, 11 og 12 Ved de afskallede områder er baggrunden for facademalingen porøs og afsmittende. Malingstypen er ukendt, men det er ikke afgørende for konklusionen, om der er tale om en diffusionstæt eller en diffusionsåben maling. Der er i særdeleshed store afskalninger på facademuren ved karnappen under altanen. K.K. oplyser imidlertid, at man har været opmærksom på skaderne ved balustrene. Balustrene er helt fornyede, men man har nok været for sent ude med revnereparationer ved altanen. Foto 9. Der er større revnedannelser i facademuren. Der er efter skønsmanden vurdering tale om aktive bevægelsesrevner. Foto 8. Ved 2 vinduer er der nedbrudte sålbænke. Som ovenfor nævnt var disse sålbænke også nedbrudte ved fotooptagelsen forud for dagen for udfædigelse af tilstandsrapporten. (Foto 13 og foto 14)
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at afskalningerne i facadebehandlingen skyldes, at muren ikke har været afrenset før facadebehandlingen. Der har været malet på en porøs baggrund, som ikke er tilstrækkelig stærk til at danne underlag for overfladebehandlingen. Det er i denne sammenhæng ikke afgørende om der er tale om en diffusionsåben eller en diffusionstæt maling. Skaderne ville være indtruffet før eller siden med mindre der var anvendt en overfladebehandling nøje svarende til den tidligere behandling. Revnedannelserne i muren tyder på, at der er fortsatte bevægelser i muren. Der vil fortsat være mindre sætninger. Afskalningerne i sålbænkene har forstærket skaderne i muren under sålbænkene.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med hensyn til revnedannelser og afskalninger er det skønsmandens vurdering, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at udtale med sikkerhed, i hvilket omfang skaderne har været visuelt konstaterbare ved huseftersynet den xx..xx. 2000 – altså for mere end 4½ år siden. Såvel facader som sokler har været istandsat få år forinden og mindre revnedannelser og afskalninger kan være lokalt forekommende, uden at det i sig selv indikerer, at der er nærliggende risiko for, at funktionen vil svigte inden for overskuelig tid. Karakteren "K1" er derfor efter skønsmandens opfattelse en korrekt karaktergivning. Derimod burde de nedbrudte sålbænke være medtaget i rapporten – også selv om de er synlige for enhver. De nedbrudte sålbænke giver risiko for skader i det underliggende murværk. Skaderne burde være nævnt med karakteren "K3".										
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Facaden er opmålt til 260 m². Der er regnet med følgende m²-priser incl. moms: <table data-bbox="678 1064 1340 1254"> <tr> <td>Sandblæsning og afrensning:</td> <td>kr. 200,- pr m²</td> </tr> <tr> <td>Murreparation og filsning</td> <td>kr. 250,- pr. m²</td> </tr> <tr> <td>Malerbehandling</td> <td>kr. 125,- pr. m²</td> </tr> <tr> <td><u>Stilladsomkostninger</u></td> <td><u>kr. 325,- pr. m²</u></td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>kr. 900,- pr. m²</td> </tr> </table> Byggepladsomkostninger og bortkørsel af affald: 15% Samlede omkostninger skønnes incl. moms: 260 m² a kr. 900,- + 15% = kr. 270.000 incl. moms Hertil kommer udskiftning af 2 sålbænke: 1/ 120 cm: kr. 3.100 incl. moms 1/250 cm kr 4.400 incl. moms. I det tilbud, som K.K. har indhentet er medregnet: • overfladebehandling med indfarvet tyndpudsmørtel, • udskiftning af gummifuger omkring vinduer, • ilægning af rustfri armering i hvert 4. skifte ved sætningsrevner • reparation ved balkon. Meromkostningerne hertil er nærværende sag uvedkommende.	Sandblæsning og afrensning:	kr. 200,- pr m ²	Murreparation og filsning	kr. 250,- pr. m ²	Malerbehandling	kr. 125,- pr. m ²	<u>Stilladsomkostninger</u>	<u>kr. 325,- pr. m²</u>	I alt	kr. 900,- pr. m ²
Sandblæsning og afrensning:	kr. 200,- pr m ²										
Murreparation og filsning	kr. 250,- pr. m ²										
Malerbehandling	kr. 125,- pr. m ²										
<u>Stilladsomkostninger</u>	<u>kr. 325,- pr. m²</u>										
I alt	kr. 900,- pr. m ²										

Ad1. Forbedringer:	En facademaling kan ikke forventes at have en levetid på mere end maksimalt 7-9 år. Facademalingens alder skønnes på nuværende tidspunkt til 7-8 år. Den forventede restlevetid af en intakt facademaling skønnes derfor på nuværende tidspunkt til maksimalt 10% af nyværdien. Facademaling skønnes incl. moms til: Malerbehandling: Kr. 125,-pr. m² Stilladsomkostninger Kr. 250,- pr. m² Byggepladsomkostninger mv. 15% Samlet pris: 260 m² a kr. 375 + 15%= 112.125 Fradrag for restværdi: 10% - 11.200 Forbedring incl. moms kr 100.925
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.