

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Misvisende beskrivelse af skaderne på husets facader.
Klagers påstand:	KK mener at skaderne er beskrevet misvisende og ufyldestgørende i TR.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser og fastholder forklaringerne i skrivelse af xx.xx. 2005.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og tørt – 18 grader.
Øvrige forhold:	KK oplyser at der pr. kulance er udbetalt Kr. 15.000,00 på ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Misvisende beskrivelse af skaderne på husets facader.	Det vurderes at huset oprindelig er fuget med tilbageliggende fuge. Senere (for adskillige år siden) er der udført farvet fuge direkte ovenpå den oprindelige tilbagelagte fuge. Tykkelsen på de farvede fuge er ca. 5 mm. Facade mod vest: Her ses reparationer af især studsfugerne med afvigende farvet mørtel og stedvis med grå mørtel. Vinduesoverliggerne er alle blevet repareret og fuget med afvigende farvet mørtel. Der ses enkelte afskallede fuger, især studsfuger (det farvede lag). Facade mod nord: Afskallede studsfuger forekommer i antal på ca. 20 stk. Facade mod øst: Afskallede studsfuger forekommer i antal på ca. 20 stk. Facade mod syd: Over højre side af stuevindue konstateredes en lodret murrevne gennem ca. 15 skifter. Stedvis ses huller i fugerne og afskalninger af farvede studsfuger. Skorstenen: Løse utætte fuger.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at vejrligets påvirkninger gennem årene har medført at fugt er trængt ind bag den farvede fuge, her især studsfugerne, og frost har medført afskalningerne. Den lodrette revne over stuevinduet vurderes at stamme fra rustangreb på skjult vinduesoverligger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I TR er registreret skader på facader/gavle. <i>3.1 Facader/gavle K2 På gavl mod øst er der revner i fuger over porten, løs fuge og rust ved</i>

	<i>jernbjælke samt huller ved "antenne" beslag. på sydfacaden er der en del mindre fugehuller og løse fuger.</i> <i>Note 4: Behandling af jern tilrådes, for at forhindre rustskader. Tætning af fuger nødvendigt for at hindre fugtindtrængen.</i> Det er min vurdering at registreringen for facaderne mod syd og øst er retvisende, men mangelfulde. Revnen i murværket over stuevindue er ikke registreret, og afskallede fuger i østfacaden er heller ikke registreret. Hertil kommer at afskalninger/huller i facaderne mod nord og vest ikke er registreret. Der er ikke muligt for skønsmanden præcist at vurdere tilstanden ved besigtigelsen forud for TR, men KK forklarer, at tilstanden stort set ikke har ændret sig siden overtagelsen den xx.xx. 2003. KK anmelder skaderne til ejerskifteforsikringsselskabet kort tid efter overtagelsen. Jeg vil derfor antage at forholdene ikke har ændret sig væsentligt, men det kan ikke udelukkes, at der er sket flere afskalninger i perioden frem til i dag.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fugerne virker stadig faste og bestandige, bortset fra ovennævnte skader: Det er efter min vurdering tilstrækkeligt at foretage en reparation, facaderne har i forvejen en del reparationssteder, så der er ikke tale om forringelse af det kosmetiske udtryk ved at reparere facaderne. Der er fremlagt en overslagspris på Kr. 30.000,00 som findes rimelig. Det fremgår af overslaget, at det kun omfatter reparation af fuger, og ikke den lodrette revne ved stuevinduet. Udgiften til reparation heraf vurderes til Kr. 6.000,00
Ad1. Forbedringer:	Da der er tale om en reparation, vurderes det at der ikke skal ske fradrag for forbedringer, men et vist forholdsmæssigt fradrag for de skader vedrørende fuger, der er beskrevet i TR bør finde sted. Andelen vil jeg vurdere til Kr. 8.000,00

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.