

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11131

Besigtigelsesdato:	Den 05.01.2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Massivt opfugtede kældervægge, der har medført svamp og skimmel. Ad. 2.
-----------------------------	--

	Ødelagte balustre på altan mod syd-øst. Ad. 3. Defekt skotrende over østvendt værelse 1. sal. Ad. 4. Defekt tagbelægning / rygning over vindfang. Ad. 5. Defekt skotrende / inddækning ved vindue ud for midterværelse 1. sal mod nord-øst. Ad. 6. Defekt gulvflise på badeværelse 1. sal. Ad. 7. Manglende gulvafløb på badeværelse 1. sal. Ad. 8. Ujævn belægning på altan og manglende fald til afløb.
Klagers påstand:	Ad. 1. Massivt opfugtet kælder, som nu har medført udbredt svampe- og skimmellignende vækster flere steder i kælderen, bl.a. på grund af forkert vurderet udvendigt terrænfald, som har medført indsvivende vand i flere kælderrum. K.L. har fået foretaget 3 svampeprøver i kælderen, i murværk i værkstedet, hvor der er konstateret tyndkødet Hussvamp og 2 steder i værkstedet og viktualierum (murværket), hvor der er konstateret skimmelsvampe. Et overset forhold. Ad. 2. På altan mod syd-øst ødelagte balustre. Ad. 3. Defekt skotrende over østvendt værelse på 1. sal (overset forhold), som har medført fugtgennemtrængning i værelse nedenunder med dertilhørende skjolder på stuk og trælistes. Ad. 4. Defekt tagbeklædning / rygning over

	vindfang (revnet tagsten og defekt forskelling). Overset forhold. Har medført fugtgennemtrængning på loft nedenunder. Ad. 5. Defekt skotrender / inddækninger ud for midterværelset på 1. sal mod nord-øst (gaden), hvor zinkafdækningen er defekt i højre side med mulighed for skadelig nedbør. Overset forhold. Ad. 6. Badeværelset på 1. sal. Defekt gulvflise. Ad. 7. Mangel på afløbsinstallationer på badeværelset på 1. sal, hvor rummet er udstyret med wc, 3 håndvaske og et badekar, men intet gulvafløb. Badekarret er desuden uden overløbshul. Overset forhold. Ad. 8. Belægningen af de 2 altaner er ujævn og uden retmæssig fald til afløb, som bl.a. har medført fugtgennemtrængning i stuk i stuen under altanen i forbindelse med østvendt værelse på 1. sal. Overset forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Terrænet ind mod hus langs nordøstfacade var en græsplæne med fald bort fra huset, samt en lav hæk i et bed langs huset. Huset er fra 1918 og hækken er om end ikke lige så gammel, så har den mindst 50 år på bagen. Der er tale om en kælderkonstruktion, der ikke afviger fra tilsvarende af samme alder og er en ydervægskonstruktion, der ikke er fugtsikret og ikke kan forventes at være uden fugtgennemslag.

	Det forhold er beskrevet under pkt. 2.2 i tilstandsrapporten. Ad. 2. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 3. Der er tale om et bagatelagtigt forhold og K.L. burde, som ved flere af de andre forhold, have udbedret det for at der ikke sker unødvendige følgeskader. Ad. 4. Her er tale om en enkelt tagsten med brud i hjørne ved overlæg på taget over vindfang. Brudfladen i tagstenen er gammel og der er ikke tegn på fugtgennemslag. Det kræver udskiftning af en enkelt tagsten. Ad. 5. Kvistinddækningen er slidt og åben i overlæg, men næppe utæt. Den bygningssagkyndige skal ikke beskrive sædvanligt slid og almindelig vedligeholdelsesstand. Ad. 6. Den bygningssagkyndige har noteret forholdet om mangelfuld vedhæftning. Det forhold at en enkelt flise har et skår, ændrer ikke at karakteren fortsat er K1, idet det ikke er særligt sandsynligt, at der vil ske en skadeudvikling, så gulvbelægningen svigter indenfor overskuelig tid. Ad. 7. Uagtet badekarret uden overløb ikke opfylder kravet til afløbsregulativet, er skaderisiko næppe "nærliggende". Det har trods alt fungeret i 25 år i sælgers ejertid uden skader. Endvidere gøres opmærksom på, at "overløb" ikke var et krav ved det ældre badeværelses udførelse. Ad. 8. Der er tale om det oprindelige betondæk,
--	--

	udført jf. datidens byggeskik. Den har nyligt fået udført en epoxy-belægning eller lignende, der fremstår intakt, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade og derfor ikke skal gøres bemærkninger herom.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, regnvejr – ca. + 5° C.
Øvrige forhold:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Opfugtede kældervægge.	Ad. 1. Ved den indvendige besigtigelse i kælderen, bemærkedes tydelige fugtaftegninger på flere kældervægge i såvel fyrrum / værksted,

Konklusion.	vinkælder, viktualierum, samt under trappen. Se billede 3 + 4 + 5. I fyrrum bemærkedes tillige svampemycelium af tyndhudet Hussvamp. Se billede 6. K.L. oplyste, at de efter overtagelsen, ved indflytning 2010, har udlagt fliser på det oprindelige betongulv, malet væggene med diffusionsåben maling og udskiftet fyret til naturgas. De havde enkelte gange observeret lidt vand i kælderen, ved fyrrum, men kunne ikke relatere det til specifikke skybrud, voldsom regn eller lignende. Udvendigt var terrænet generelt plant omkring bygningen og i forhaven – mod øst, er det en mindre græsplæne med en flisegang, der har mindre fald mod vejen. Se billede 7 + 8. K.L. oplyste, at de her har fjernet en lav hæk siden overtagelsen og reetableret med græs ind mod huset. Syns- og skønsmanden vurderer ikke, at der er specielt udtalt fald af terrænet på nogen sider af bygningen. Årsagen til fugtudslag m.m. i kælderen, skønnes at være den oprindelige udførte konstruktion fra 1918, hvor kælderydervæggen ikke er sikret mod grundfugt. Yder- / indervægge er typisk udført i murermeisterbeton (blandet på stedet og af varierende kvalitet) og teglsten (indervægge), der kan virke kapillarsugende. For at reducere / minimere fugtgennemtrængning, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at det vil være nødvendigt at etablere dræn, samt foretage udvendig fugtsikring af kælderydervæggene.
---------------------------	--

Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 2 – Balustre på altanerne. Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	skønnes til 100 %. Forbedringen ved malerarbejdet, skønnes til 25 %. Ingen. Ad. 2. Ved besigtigelsen på altanerne, bemærkedes enkelte revner i de støbte balustre, samt direkte afskalning på et par stykker. Generelt var værn og balustre mørke / misfarvet af alger / fugt, skønnet bl.a. på grund af den våde sommer / efterår. Se billede 2 + 9. Årsagen til revner / afskalning, skønnes at de indstøbte jernstrittere har fået fugt gennem årene og derved rustet og skubber puds af / revner, hvorved de er mere modtagelige for frostskaader. Revner bør eftergås, blotlagt jern eftergået, rustbehandles og pudses op. Der er tale om almindelig vedligeholdelsesarbejde. Ingen. B.S. har i tilstandsrapporten på side 8/17, punkt 3.4, noteret: <i>"K1 – Revner i enkelte støbte balustre i rækværk ved altan."</i> Den mest markante revne – se billede 9 – burde dog være benævnt med karakteren K2, som den ser ud i dag, men syns- og skønsmanden kan ikke vurdere om den har ændret sig over de 2 vintre, siden B.S.'s besigtigelse. Forholdet skønnes derfor beskrevet af B.S. Omkostningerne til lokal murermæssig eftergang af balustre, skønnes til. Kr. 7.000,-.
---	---

Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 3 – Skotrende / tagsten. Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Det skønnes at arbejdet kan udføres fra altanerne. Ingen, idet der er tale om lokale reparationer. Ingen. Ad. 3. Ved den udvendige besigtigelse fra stige, opsat på altan syd-øst, bemærkedes en løs tagsten, der ligger i skotrenden. Se billede 10. Ved den indvendige besigtigelse måltes forøget fugt ved stuk / væg, under det pågældende sted. Se billede 11. Øvrige dele af væg og trælistes ved altandøren var tørre ved fugtmåling. Årsagen til utætheder, skønnes at være den skredne tagsten, der bør reetableres, eventuelt fornyes. Selve skotrenden var ældre, men fremstod generelt i rimelig stand, ud fra alder. I forbindelse med udbedring, skal det underliggende træværk kontrolleres for eventuelt råd / svamp, idet det ud fra bilagene i sagen kan konkluderes, at stenen har været løs i længere tid. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, med henvisning til bilagene i sagen og fotodokumentation af 08.10.2009, at B.S. burde have registreret den nedskredne tagsten under punkt 8.3 i tilstandsrapporten og givet den karakteren K3. Omkostningerne til en murermæssig reetablering af forholdet, inkl. løft / kontrol af underliggende træværk, skønnes til. Kr. 3.000,-. Det skønnes at arbejdet kan udføres af 2
---	--

	mand fra stige. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om eventuelle væsentlige følgeskader fra utætheden, med henvisning til den lange tidsperiode, hvor stenen har været utæt, herunder at det sandsynligvis kan udvikle sig over tiden.
Forbedringer.	Ingen, der er tale om en lokal reparation.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 4 – Revnet tagsten.	Ad. 4. Ved indvendig besigtigelse fra vinduet i gavlen, bemærkedes en revnet tagsten i 3. nederste række, samt lidt løs mørtelforseglinger ved nogle af tagstenene. Se billede 12. På det underliggende vindfangsloft bemærkedes nogle vandskjolder, der dog alle var tørre ved fugtmåling, trods regnvejrr på dagen, samt den seneste tids megen nedbør. Se billede 13. Med henvisning til skjolderne skønnes det dog, at der på et tidspunkt er kommet vand ind, eventuelt ved tødbrud.
Konklusion.	Den revnede tagsten bør skiftes og ved samme lejlighed bør den ældre overstrygning eftergås lokalt.
Fejl og forsømmelser.	I forbindelse med udbedringen skal det underliggende træværk kontrolleres for eventuelle råd / svamp, idet det ud fra bilagene i sagen kan konstateres, at stenen har været revnet i længere tid. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, med henvisning til bilagene i sagen og fotodokumentation af 08.10.2009, at B.S. burde have registreret den revnede tagsten under punkt 8.1 og givet den karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en murermæssig reetablering af forholdet, inkl. løft / kontrol af underliggende træværk, skønnes til.

	Kr. 3.000,-. Det skønnes at arbejdet kan udføres af 2 mand fra stige. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om eventuelle følgeskader fra utætheder, med henvisning til den lange tidsperiode, hvor stenen har været revnet, herunder at de sandsynligvis kan have udviklet sig over tiden.
Forbedringer.	Ingen, der er tale om lokal reparation.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 5 – Zinkinddækning / vindue.	Ad. 5. Ved besigtigelsen fra vinduet i midterværelset på 1. sal, kan ses at den ældre zinkinddækning, under vinduet, har løft i samlingen i højre side. Inddækningen er overfladebehandlet på et tidspunkt. Se billede 14. Ved indvendigt fugtmåling i underliggende loft / vægge, målttes ingen forøget fugt.
Konklusion.	Inddækningen er "samlet" det pågældende sted og generelt udført jf. datidens byggeskik. De 2 metalstykker (det lodrette og det vandrette) skal kunne arbejde uafhængigt af hinanden ud fra bl.a. temperatur-påvirkninger. Samlingen har dog, skønnet på grund af ælde, nok åbnet sig lidt mere end normalt og det vil være nærliggende, at banke den på plads ved næste vedligeholdelses-gennemgang. Syns- og skønsmanden vurderer det ikke som en skade og der ses heller ikke følgeskader heraf.
Fejl og forsømmelser.	Ingen.

	B.S. kunne have nævnt den påbegyndende rust ved samlingen, som en K1-skade, men det skønnes ikke et krav i Ordningen, idet det er på grund af slid – normal ælde og skadesrisikoen er begrænset ved normal vedligeholdelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Etablering af ny inddækning under kvisten, skønnes til. Kr. 10.000,-.
Forbedringer.	Forbedringen sættes til 80 %, med henvisning til alderen på inddækningen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 6 – Defekte gulvfliser på badeværelse.	Ad. 6. Ved besigtigelsen på badeværelset 1. sal, bemærkedes enkelte hultlydende fliser ved prøvebankning (mindre god vedhæftning), samt 1 flise med skade i overfladen. Se billede 15.
Konklusion.	Den skadede flise skønnes at være en stødskaade, fra en tabt genstand. Forholdet skønnes primært kosmetisk, selvom flisen principielt ikke er intakt længere. Vedrørende fliser med mindre god vedhæftning, skønnes det af ældre dato og idet fugerne generelt er intakte, er karakteren K1.
Fejl og forsømmelser.	Ingen. B.S. har i tilstandsrapport på side 9/17, punkt 9.1, noteret: <i>"K1 – Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i toilet i stueetage og badeværelse.</i> B.S. har ikke noteret / set den skadede gulvflise, men ud fra en visuel stikprøvevis besigtigelse, i det mønstrede flisegulv, skønnes forholdet ikke så åbenlys, at der er tale om en fejl, herunder set ud fra badeværelset / gulvets alder.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en udskiftning af flisen, skønnes / sættes til. Kr. 2.500,-. idet der må påregnes tidsforbrug til at opspore en tilsvarende flise, samt det skønnes at der må tåles nuance- / mønsterforskelle ved en eventuel udskiftning.
Forbedringer.	Ingen, der er tale om lokal reparation.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 7 – Overløb / gulvafløb.	Ad. 7. Badeværelset på 1. sal skønnes delvis, at være det oprindelige, det fremgår af de oprindelige tegninger fra opførelsen, jf. kommunens web-lager arkiv. Der er for skønnet en del år siden foretaget ændringer af bl.a. gulvfliser, sanitet m.m. Badeværelset har badekar, toilet og håndvaske. På gulvet er udlagt ældre fliser og på væggene er ligeledes opsat fliser, der ved badekarret skønnes at være de oprindelige, idet de sidder "knas", jf. datidens byggeskik. Der er ikke gulvafløb i rummet. Se billede 16 + 17.
Konklusion.	Når der ikke er gulvafløb i et badeværelse, bør badekarret være forsynet med et overløb, som sikre, at der ikke sker utilsigtet vandskade, ved tilfældig afpropning eller man bliver "forstyrret" ved brug af badekarret. Der kan derfor vælges en udskiftning af badekarret eller reetablering af gulvafløb i rummet, inkl. opkant. Omkostningerne skønnes ens.
Fejl og forsømmelser.	Ved en bygningssagkyndiges besigtigelse af et badeværelse, gennemgås afløbsforhold, aftræk, samt overflader, herunder

Eventuelle forligsdrøftelser.	idet den nuværende overfladebehandling skønnes nyere. Ingen.
Eventuelt:	Ingen.