

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13123

Besigtigelse d.	20. december 2013.
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) :	

--	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugeudfald i skorsten og facademur. 2. Murværk i kontakt med terræn. 3. Læmur ved terrasse nedbrudt. 4. Læmur ved altan nedbrudt. 5. Jerngelænder ved altan nedbrudt. 6. Terrasseafdækning på karnap stærkt nedbrudt. 7. Flere rustne ståldragere over vinduer. 8. Revnedannelse i lodret muret søjle v. hushjørne. 9. Bagdør mod øst nedbrudt i bunden. 10. Nedbrydninger ved hoved- og kældertrappe. 11. Gelænder ved bagtrappe tæret. Fugeudfald i murværk. 12. Utætte forsatsvinduer. 13. Vægbeklædninger med polystyrenskumplader. 14. Revnede vinduesplader. 15. Vægbeklædninger med bløde træfiberplader. 16. Rodet isolering i loftrum + mangelfuld ventilation. 17. Løbesod fra skorsten. (Klagepunktet frafaldet af KK over for BB ved skønsforretningen). 18. Skimmel i hjørne af stuen. (Klagepunktet frafaldet af KK over for BB ved skønsforretningen). Klagepunkterne er anderledes nummerangivet, end hvad der fremgår af bilag 5. Årsagen er, at de enkelte delpunkter kræver særskilt beskrivelse og vurdering af ansvarsforholdet.
Klagers påstand:	Betaling for udbedring af de påklagede forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til bilag 7.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt og + 8 grader.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en funkisvilla fra 1935. Ejendommen henlå forladt ved BB's besigtigelse. Ejendommen bærer præg af forsømt vedligeholdelse gennem mange år. Det fremgår af sagens bilag, at KK har fået afslag i købesummen på kr. 200.000, på grund af den mangelfulde vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Fugeudfald i skorsten og facademur.	Vedligeholdelsen af fuger i murværket er meget forsømt. Der er store områder med fugeudfald . (Foto 3,4,5,6,7,8). Fugeudfaldet øger opsugningen og giver accelereret forvitring af såvel fuger som murværk. Fugeudfaldet er særlig markant i de områder, der har været dækket af klatrende bevoksning. (Vedbend eller efeu).
Ad 1. Konklusion:	For at sikre murværket vil det være nødvendigt at foretage en større omfugning. I de særlig nedbrudte områder i facader, læmure og skorsten skal der foretages ommuring i nødvendigt omfang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som det fremgår af foto 2, har store dele af murværket været dækket af bevoksning. Det har ikke været muligt for BB at besigtige de mest alvorlige skader. Det er imidlertid en forsømmelse, at BB har undladt en bemærkning på side 6 under pkt. 2., hvor der spørges, om der er bygningsdele, som normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Her skulle være bemærket, at store dele af murværket er dækket af bevoksning, hvorfor en besigtigelse af murværket ikke har været mulig. Den eneste bemærkning om bevoksning er anført under pkt. 3.5 Vinduer og døre: <i>"Der gror efeu op ad væggen mod sydvest. Efeuen vokser ind i vinduet."</i> Dette er ikke et fuldt tilstrækkeligt forbehold til at dække bevoksningen på murværket. Under dette klagepunkt har BB alene med karakter K1 bemærket, at der er enkelte udfaldne fuger i skorsten mod vest. De udfaldne, synlige fuger i den frie del af facademuren er ikke bemærket. Det er fejl og forsømmelse, at der ikke er taget forbehold for den tildækkede del af facademuren, samt at de synlige skader på facademuren, bortset fra skorstenen, ikke er bemærket. De synlige skader skulle være medtaget med karakteren K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Arealet af den samlede facademur er opmålt til ca. 220 m². Udkradsning af svage mørtelfuger i områder med synligt fugeudfald, nye fuger og ommuring i

	nødvendigt omfang skønnes til kr. 130.000. Prisen er incl. stillads.
Ad. 1. Forbedringer:	Der er tale om reparationer, hvorfor der ikke skønnes forbedringer forbundet med udbedring af murværkets fuger.
Ad. 2. Murværk i kontakt med terræn.	Kældervæggene er under terræn udført i beton. Over terræn er kældervæggene udført i massivt murværk, nederst som standerskifte. Dette er oplysninger, som kan hentes på weblager.dk. Når murværk er i kontakt med terræn vil der ske en opfugtning af murværket. Dette giver risiko for frostsprængninger og afskalninger. Dette fremgår af foto 9. Hastigheden for nedbrydningen af murværket afhænger af hvor hårdt murstenene er brændte. Ved klinkbrændte sten sker nedbrydningen meget langsomt. Murværkets udseende tyder på, at der er anvendt klinkbrændte sten. En levetid på ca. 80 år er dog mere end, hvad der kan forventes.
Ad 2. Konklusion:	En del af murstenene i standerskiftet er skadede. De skal skiftes. Det vil endvidere være nødvendigt at sænke terrænet omkring huset, således at standerskiftet er friholdt af terrænet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	De mest skadede sten findes, hvor teglstenssoklen har været dækket af bevoksning. Skaden har således ikke været synlig ved BB's besigtigelse på grund af bevoksningen. Det er en fejl, at BB har forsømt at tage forbehold for besigtigelse af soklen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Sænkning af terræn til under teglstensmur samt udbedring af skader på standerskiftet vurderes til kr. 40.000,-.
Ad. 2. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre 70% svarende til kr. 28.000,-.
Ad. 3. Nedbrudt læmur.	Læmuren ved terrassen har udvaskede fuger i stort omfang. Der er mange frostsprængte og løse mursten. (Foto 10, 11).
Ad. 3. Konklusion:	Læmuren er så skadet, at en total ommuring er nødvendig.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Som det fremgår af foto 2, har læmuren været fuldstændig dækket af bevoksning. Skaderne har ikke været synlige, men det er en fejl, at BB har undladt at tage forbehold for besigtigelse på grund af bevoksning.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nedtagning af mur og genopførsel som massiv mur skønnes til kr. 25.000,-.
Ad. 3. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 60% svarende til kr. 15.000,-
Ad.4. Læmur ved altan nedbrudt.	Som det fremgår af foto 12 og 13 er læmuren ved altanen nedbrudt. Dette gælder især murens ud mod gelænderet.
Ad 4. Konklusion:	En del af læmuren skal ommures.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Som det fremgår af foto 2, har hele altanen været dækket af bevoksning. Skaderne har ikke været synlige, men det er en fejl, at BB har undladt at tage forbehold for besigtigelsen på grund af bevoksning.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Prisen på udbedringen vurderes til kr. 15.000,- incl stillads.
Ad.4. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, hvorfor der ikke er forbedringer forbundet med udbedringen.
Ad 5. Jerngelænder ved altan nedbrudt.	Som det fremgår af foto 13, 14 & 15 er jerngelænderet helt nedbrudt af tæring.
Ad 5. Konklusion:	En reparation af gelænderet er ikke mulig. Gelænderet skal fornyes.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Som det fremgår af foto 2 har den del af bygningen været helt dækket af bevoksning. Skaderne har ikke været synlige, men det er en fejl, at BB har undladt at tage forbehold for besigtigelsen på grund af bevoksningen.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fornyelse af rækværk skønnes til kr. 20.000,-.
Ad. 5. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr.16.000,-.

Ad 6. Nedbrudt terrasseafdækning på karnap.	Som det fremgår af foto 16 og 17, er afdækningen nær udtjent og afslutningen ved terrassedøren er mangelfuld. Der er endnu ikke konstateret egentlige utætheder.
Ad 6. Konklusion:	En snarlig fornyelse af afdækningen er nødvendig.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der har været nogen bevoksning, men det vurderes, at tilstanden af belægningen og afslutningen ved døren har været konstaterbar. Det er en fejl, at disse forhold ikke er nævnt i TR.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fornyelse af tagbelægningen på altanen over karnappen skønnes til kr. 45.000,-.
Ad. 6. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre 80%, svarende til kr, 36.000,-.
Ad.7. Rustne ståldragere over vinduer.	Flere af ståldragerne over vinduerne er angrebet af rust. (Foto 18) Vinduesoverliggerne ved karnappen har ikke været synlige på grund af bevoksning.
Ad 7. Konklusion:	Hvor der er tegn på tæring i form af udskubbede mursten, skal ståldrageren fornyes.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skadede ståldragere ikke er bemærket i tilstandsrapporten. 3 af de skadede dragere har været dækket af bevoksning. Det er en fejl, at skaderne på ståldragerne ikke er medtaget i rapporten. De skulle være medtaget med karakter K2. Det er endvidere en fejl, at BB har undladt at tage forbehold for dragere, der har været dækket af bevoksning.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning/ reparation af yderligere 6 ståldragere skønnes til kr. 60.000,-.
Ad. 7. Forbedringer:	Der er tale om reparationer. Her skønnes ingen forbedringer.
Ad. 8. Revnedannelse i muret hjørnesøjle.	I den murede hjørnesøjle over læmuren ved terrassen er der revnedannelse.(Foto 19) Efter bygningstegningen og efter gængs byggeskik i opførelsesåret er der i hjørnesøjlen indmuret en stålsøjle. Stålsøjlen er tæret. Det er denne tæring som medfører de synlige revner.

Ad 8. Konklusion:	Stålsøjlen skal udskiftes og hjørnesøjlen skal genopmures.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Som det fremgår af foto 2, var dette hushjørne helt dækket af bevoksning og skaden har ikke været visuelt konstaterbar. Det er imidlertid en fejl, at BB har undladt at tage forbehold for besigtigelse på grund af bevoksning.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ommuring af søjle og indstøbning af stålprofil skønnes inkl. nødvendig bygningsafstivning at koste kr. 25.000,-.
Ad. 8. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, hvorfor der ikke er forbedringer.
Ad. 9. Nedbrudt dør.	Døren ved bagindgangen er nedbrudt af råd i bunden. (Foto 20).
Ad 9. Konklusion:	Døren er nær udtjent. Den skal skiftes.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skaden har været konstaterbar ved bygningsgennemgangen. Det er en fejl, at den skadede dør ikke er medtaget til tilstandsrapporten. Den burde være medtaget med karakteren K2.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af bagdør skønnes til kr. 15.000,-.
Ad. 9. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre 80% svarende til kr. 12.000,-.
Ad. 10. Nedbrydninger ved hoved- og kældertrappe.	Hovedtrappeløbet har begyndende tæring i bærejernene. (Foto 22). Murværket ved hovedtrappen er defekt med forvittringer og nedbrydninger. (Foto 23). Jernrækværket ved hovedtrappen er tæret (Foto 24) Jernrækværket ved bagtrappen er tæret (foto 21)
Ad 10. Konklusion:	Udbedring af de nævnte forhold er påkrævet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdene har været konstaterbare ved besigtigelsen, men der er intet nævnt herom i TR. Dette er en fejl. Bærejernene burde være medtaget med karakteren K3. Tærede rækværker burde være medtaget med karakteren K3. Skader i murværket burde være medtaget med karakteren K2.

Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Renovering af hoved- og bagtrappe skønnes at koste kr. 40.000.
Ad10. Forbedringer:	Der er tale om reparationer, som ikke medfører egentlige forbedringer.
Ad.11. Gelænder ved bagtrappe tæret.	Klagepunktet er indeholdt i klagepunkt 10.
Ad.12. Utætte forsatsvinduer.	Vinduerne er de oprindelige jernvinduer. Ved nogle af vinduerne er monteret forsatsvinduer. Der er overfladetæring. Vinduerne er ikke tætte.
Ad 12. Konklusion:	Vinduerne er 50 år gamle og må anses for nær udtjente.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	BB har med karakter K1 bemærket: <i>Jernvinduerne har enkelte overfladetæring og kitten er revnet. Vinduerne trænger til grundig malerbehandling.</i> Vinduerne adskiller sig ikke negativt i forhold til tilsvarende bygningsdele af samme årgang. Der skønnes ingen fejl og forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af jernvinduer skønnes til kr. 200.000,-.
Ad.12. Forbedringer:	Ved vinduesudskiftning er der tale om en 90% forbedring, svarende til kr. 180.000,-.
Ad13. Vægbeklædninger med polystyrenskumplader.	Alle kældervæggene er beklædt med polystyrenskumplader og hessian. (Foto 31).
Ad 13. Konklusion:	Denne beklædning opfylder ikke de nugældende brandtekniske forskrifter, men beklædningen skønnes opsat før 1970, hvor der var tale om lovlig beklædning. Beklædningen er imidlertid stærkt brandspreddende, hvorfor den af personsikkerhedsmæssige årsager bør udskiftes.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke svært at konstatere, at der bag hessiantapetet er polystyrenskumplader. Dette kan ske ved en let bankning på væggen. Det er en fejl, at den brandspredende beklædning ikke er medtaget i TR. På grund af risikoen for personskader, skal det være medtaget med karakteren K3

Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Afrensning af kældervægge + oppudsning skønnes til Kr 60.000,-
Ad.13. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 20% svarende til kr. 12.000,-
Ad.14. Revnede vinduesplader.	3 naturstensvinduesplader er revnede (Foto25, 26 og 27).
Ad 14. Konklusion:	Vinduespladerne kan ikke repareres. De skal udskiftes.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Revnerne er meget iøjefaldende, så det er sandsynligt, at revnerne i pladerne har været tildækkede ved bygningsgennemgangen. Dette er imidlertid ikke dokumenteret ved fotos. Der er heller ikke taget forbehold under side 6, stk. 3. Det er således en fejl, at de revnede plader ikke er medtaget i TR. De skulle være medtaget med karakter K2.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af vinduesplader, 3 stk. a kr. 2.000,- = kr. 6.000,-.
Ad14. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med udskiftning af vinduespladerne.
Ad.15. Vægge med bløde træfiberplader.	Der er beklædning med bløde træfiberplader på alle brystninger stue og 1. sal, på væg i soveværelse, på bagvæg i spisestue, bag radiatorer i stue/ spisestue samt på vægge i værelser. (Foto 28).
Ad 15. Konklusion:	Beklædningen opfylder ikke de nugældende brandtekniske forskrifter. Beklædningen skønnes imidlertid opsat før 1967, hvor der var tale om lovlig beklædning. Beklædningen er røgudviklende i tilfælde af brand. Der er endvidere risiko for udvikling af skimmelsvamp på ydervægge bag beklædningen. Beklædningen bør fjernes i forbindelse med bygningsrenoveringen.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det er ret nemt at konstatere beklædning med bløde træfiberplader. Dette kan ske ved bankning på væggen. Selv om der er tale om en lovlig beklædning, burde beklædningen på grund af risikoen for røgudvikling og

	skimmel være medtaget med karakter K1. Det er en fejl, at bemærkningen om beklædningen ikke er medtaget i TR.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nedtagning af de bløde træfiberplader, pudsreparationer, opsætning af glasfilt og maling skønnes til kr. 65.000,-.
Ad.15. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre 20% svarende til Kr. 13.000,-
Ad.16. Rodet isolering i loftrummet samt mangelfuld ventilation.	Isoleringen i loftrummet ligger rodet og noget nedtrådt (Foto 30). Der er normale/ tørre fugtforhold i tagkonstruktionen, hvilket indikerer, at ventilationen under de nuværende forhold er tilstrækkelig. (Foto 29)
Ad.16. Konklusion:	Rodet og nedtrådt isolering nedsætter den tilsigtede isoleringsværdi. Isoleringen bør rettes, så den bliver plan og med tætte samlinger.
Ad.16. Fejl og forsømmelser:	Nedtrådt og rodet isolering i det aktuelle omfang er ikke en egentlig bygningskade. Der skønnes ingen fejl eller forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tilretning af isolering skønnes til kr. 6.000,-
Ad.16. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med tilretningen af isoleringen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt	Ingen bemærkninger.