

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15182

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

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Stenbelægning på terrasse ligger for højt.
Klagers påstand:	1. Den opbyggede fliseterrasse ud for opholdsstuen, ligger over sokkelniveau, og kan derfor medføre fugtskader på murværket. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. KK har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen, som medgiver at det er en skade der burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Da udbedring af forholdet ifølge ejerskifteforsikringen, ligger under KK's selvrisiko skal KK selv afholde udgiften. Kravet er derfor en udbedring af forholdet, enten ved at sænke terrassen, eller opsætte drænplader langs murværk/sokkel, der ifølge ejerskifteforsikringen koster ca. 5.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i brev af 21. januar 2016, fremført at der ikke er konstateret skader på murværket, siden 2011, hvor BS udarbejdede tilstandsrapporten. BB mener ikke der vil ske skader, idet der er tale om et godt murværk, med gode fuger og hårdtbrændte gl. mursten. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt, ca. 5 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er et parcelhus opført i 1964, med en kælder. Der er et bebygget areal på 108 m². Boligarealet er 130 m². Der er kælder (på 56 m²) under den vestlige del af boligen, og således ikke kælder under opholdsstuen. Facaderne er udført i gule mursten med lidt tilbagetrukne mørkebrune fuger. Fugerne er udført særskilt, efter "udkradsning" af opmuringsmørtlen. Der er "høj sokkel" på huset, således gulvniveauet i stueplan ligger ca. 70-90 cm. over terræn. Der er udført traditionelt saddeltag med udhæng på ca. 50 cm. Terrassen ligger ud for opholdsstuen mod syd, og er belagt med belægningssten. Ifølge KK er denne udført i 2010 (jf. oplysninger fra salgsopstilling).
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Stenbelægning på terrasse ligger for højt.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Terrassen mod syd ud for opholdsstuen, er udført i ca. samme højde som overkant sokkel (foto 5). Der er et svagt fald, dels væk fra facaden og ud til siderne, der bl.a. ses ved at der er ca. 2-3 cm. synlig sokkel ved terrassens kantafrænsninger (foto 6). Det indvendige gulvniveau ligger ca. 13-15 cm. over terrassens niveau, og dermed ca. samme højde over sokkel (foto 7). Der er indvendigt ikke målt forhøjet fugt i hverken vægge eller trægulv (foto 8 + 9). Fugerne nederst virker generelt hårde og faste, dog er der i brystningsmurværket revnede, løse og udfaldne murværksfuger (foto 10 + 11). Der er ikke beskadigede mursten nederst, ud over en mindre afslået skal nederst til venstre for terrassedøren. Huset rundt er der generelt flere områder med revner, løse og udfaldne murværksfuger samt beskadigede mursten (foto 12). Rundt om terrassen er der udført en støttemur, opbygget med "knækfliser". Denne støttemur vurderes at have eksisteret i en hel del år (foto 13).
Ad 1. Konklusion:	De konstaterede skader i området ved terrassen, i form af revnedannelser, løse og udfaldne murværksfuger, skønnes ikke at være en følge af den højtliggende flisebelægning, men mere nogle generelle bevægelser i murværket, evt. som følge af gamle sætninger i soklen.

	Huset rundt, hvor der er mellem 70-90 cm. afstand til terræn, ses de samme skader, med revner, løse fuger og ydermere afskallede mursten. Da der er et fornuftigt fald væk fra facaderne og belægningen generelt, vurderes risikoen for følgeskader at være minimale. Der vil dog være en forøget risiko for opfugtning af murværket, der kan medføre skader i form af forvitrede fuger og frostsprængninger, hvorfor det altid anbefales at have ca. 10-15 cm. fri sokkelkant mellem murværk og belægning / terræn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Jf. Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige, afsnit 5.03.2, skal der ved gennemgangen bl.a. være særligt fokus på: <i>"sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge fra terrænfugt og opspringene regnvand"</i>. BB har i tilstandsrapporten, <i>ikke nævnt</i> forholdet omkring den højt liggende belægning, og dermed ingen eller meget begrænset fri sokkelhøjde, <i>hvilket er en fejl</i>. Det findes sandsynligt at forholdet var til stede, da BB besigtiger ejendommen. I tilstandsrapporten er der under pkt. 3.1 <i>Facader/gavle</i> anført: <i>(K1) I facade mod nord er der nederst i murværk enkelte mindre revner i mursten.</i> <i>(K2) Ved bygningens sydvestlige hjørne er der frostsprængt mursten på den sydlige side.</i> <i>(K2) Der er generelt rundt bygningen enkelte steder mindre områder med lettere forvitrede murværksfuger.</i> <i>(K2) I gavl mod vest er der mellem vinduer enkelt frostsprængt mursten.</i>

	Punkterne er præcise og dækkende, og indikerer tydeligt, at der er skader på murværket, og i et sådant omfang, at der må forventes udbedringer.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været beskrevet således: (K1) Flisebelægningen mod syd, i område ud for opholdsstuen, ligger højt og for tæt på murværket. Note: Der er ingen eller kun meget begrænset fri sokkelhøjde, hvilket medvirker til en forøget opfugtning af bl.a. murværket, og dermed vil der være risiko for eks. frostsprængninger og forvitrede murværksfuger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at undgå for stort et spring mellem gulvniveau og selve terrassen, bør der udføres en "voldgrav" langs murværk / sokkel. De to inderste rækker belægningssten fjernes, og der sættes en kantflise, til at holde på de resterende sten. Der udgraves en rende, som fyldes med granitskærver, og således der er ca. 10-15 cm. fri sokkel. Denne løsning anbefales bl.a. af BYG-ERFA. Ved terrassedøren ilægges der en elefantrist, som hviler på hhv. belægning og en vinkel monteret på soklen. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 7.000 kr. incl. moms. Da der i tilstandsrapporten er nævnt flere skader på murværket, er der ikke beregnet omkostninger til udbedring af disse.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forholdet vurderes ikke at påføre forbedringer.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 15182

Foto 1 Oversigtsbillede set fra nordvest.

Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest

Foto 3 Oversigtsbillede set fra nordøst.

Foto 4 Oversigtsbillede set fra sydøst – terrassen ses til venstre.

Foto 5 Flisebelægningen er lagt helt op til overkant sokkel, og tæt på murværket.

Foto 6 Afstand på ca. 2 cm. mellem belægning og murværk, målt ved terrassens sideafgrænsninger.



Foto 7 Det indvendige gulvniveau, ligger ca. 13-15 cm. over den udvendige belægning – bemærk den afslåede skal nederst.

Foto 8 Fugtmåling på indervæg udfor terrassedøren på ca. 0,5 %.

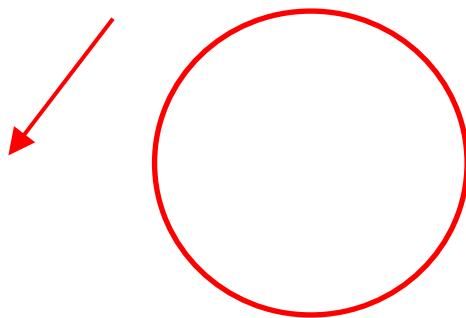


Foto 9 Fugtmåling på gulv udfor terrassedøren på ca. 12 % – samme værdi som andre steder i opholdsstuen (målt ved den østlige gavl).

Foto 10 Ved stikprøve med syl, konstateres fugerne at være faste og hårde nederst.

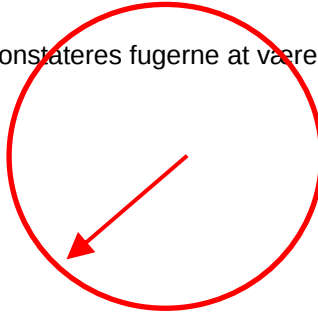


Foto 11 Trapperevner i murværksbrystning samt løse og udfaldne murværksfuger.

Foto 12 Huset rundt ses der generelt flere skader på murværk, sokkel og fuger, dog er enkelte forsøgt udbedret – her mod syd til venstre for terrassen.

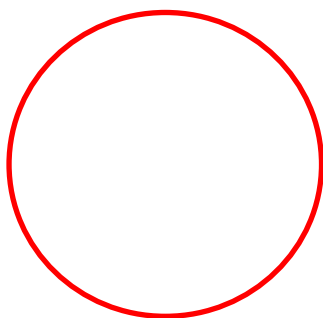


Foto 13 Støttemuren omkring terrassen – den vurderes at have eksisteret i en del år.