

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16011

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Utæt tag over to af husets værelser, nemlig værelse på 1. sal mod vej og værelse på 1. sal mod baghave. 2.Nedbrydning i husets bindingsværk i karnappen på 1. sal. 3.Der trænger fugt gennem kældervægge, især mod syd og vest. 4.To flerfags vinduer mod øst og et mod vest i stueetage er under nedbrydning.
Klagers påstand:	Klager mener ikke tilstandsrapport nr. H14-02208-0294 af 13.11.2014 afspejler de faktiske forhold vedrørende de indklagede punkter. Dette har medført, at der ikke er forhandlet en reduktion i handelsprisen til udligning af de nødvendige udbedringsomkostninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da den bygningssagkyndige er afgået ved døden, foreligger der ingen forklaringer under dette punkt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt, ca. 15 °C.
Øvrige forhold:	Spørgsmål 3 og 4 blev formuleret af klager under gennemgangen og er ikke omtalt i Klageskemaet af 04.02.2016.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utæt tag over to af husets værelser, nemlig værelse på 1. sal mod vej og værelse på 1. sal mod baghave.	I rummet på 1. sal under tårnet i bygningens nordøstlige hjørne, (mod vej) kunne der konstateres spor efter vandindtrængning på loftet, foto nr. 6, og i hjørnet mod nordvest, foto nr. 7. I hjørnet kunne der herudover konstateres skimmeldannelse, foto nr. 7 Rummet ligger under et tag, hvis overflade ikke kan ses fra terrænet eller fra andre tilgængelige steder. På foto nr. 13 kan følgende dog konstateres: • Taget består af metalplader, der ligger under ringe fald. • Der er ikke monteret tagrende under tagkanten. • Der er afskalninger på ydermuren mod vest – lige ud for det sted, hvor der på indersiden kan konstateres vækst af skimmel. Foto nr. 8 er taget med et kamera monteret på en stang. Stang og kamera blev holdt ud af vinduet i tårnets nordlige facade og billedet er optaget under benyttelse af selvudløsning. Fotoet bekræfter de forhold man kan slutte sig til ved at tolke foto. nr. 13 I rummet mod nordvest (mod baghave) kunne der konstateres svage spor efter vand og løsnet tapet på henholdsvis vandret loft og skrå væg mod nord. Forholdet kunne ikke fanges på foto, da overfladen var tør under besigtigelsen. Taget over bygningen udenfor tårnet består af metalplader uden undertag. Se foto nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 9. Tilstanden ses bedst fra terrassen mod syd, hvor der er adgang til taget fra en kort medbragt stige og fra loftrummet, hvortil der er adgang fra en loftlem midt i huset. Der er ingen gangbro i loftrummet. Tagets generelle forfatning ses bedst på foto nr. 2 og 3.

	Foto nr. 4 og 9 viser en skorsten, der er meget nedbrudt og hvor der er spor efter fugt på tilgrænsende træværk i loftrummet. Skorstenen er fjernet i loftetagen. Foto nr. 9 er taget fra offentligt fortov med telelinse. Skorstenen kan ikke ses fra jordniveau på matriklen.
Ad 1. Konklusion:	Taget er i en tilstand, der giver nærliggende risiko for indtrængning af vand, som følge af gennemtæring i tagpladerne. Da der ikke er monteret undertag, og der ikke er sikret tilstrækkelig ventilation af tagrummet, er der samtidig risiko for skader på træværk i tagrummet på grund af kondensdannelse på undersiden af tagpladerne. Inddækninger ved skorstenens gennem-brydning i taget er ikke tætte. Taget skønnes at være udtjent.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke noteret tagets restlevetid under Bygningsbeskrivelsen i tilstandsrapporten, da tagets alder ikke er oplyst. Under Bemærkninger har den sagkyndige anført: <i>"Tag/tagbelægning er besigtiget fra terræn pga. bygningens højde. Skorsten kunne ikke ses fra terræn."</i> Af tilstandsrapporten fremgår under punkt A1.1, Tagbelægning: <i>"K1; Tagflader er med tæring på undersiden i tagrum. Note: Forholdet er i begrænset omfang og det vurderes ikke at give risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner."</i> Det skønnes at være en forsømmelse, at den sagkyndige ikke har besigtiget taget fra tagterrassen mod syd, hvorfra der er adgang til taget fra en kort stige. Herfra ville forholdene vist på foto nr. 2 have været synlige. Da skorstenen er registreret, jævnfør forbeholdet nævnt ovenfor, formentlig fra loftrummet, skønnes det at være en forsømmelse, at den sagkyndige ikke har

	opsøgt en vinkel, hvorfra han med en kikkert kunne se skorstenen udefra. Derved ville forholdene vist på foto nr. 9 være blevet synlige. Alene forholdene i loftrummet omkring skorstenen burde have givet en bemærkning i tilstandsrapporten, da der allerede der er synlige tegn på vand-indtrængning ved skorstenen. Foto nr. 4. Herudover er såvel tagbelægning som skorsten beskrevet i en tidligere tilstandsrapport, nr. H-07-00062-0234. Af denne tilstandsrapport fremgår, at taget er bedømt med K2 på grund af fremskreden tæring og nedslidning. Skorstenen er tilsvarende bedømt med K2 på grund af revner. Begge disse beskrivelser burde have givet anledning til skærpet opmærksomhed vedrørende de to bygningsdele.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Følgende punkter burde have været inkluderet i rapport H-14-02208-0294: Punkt A1.1, Tagbelægning: Beskrivelse af skade/mangel: Metalpladetaget over hele beboelsen, eksklusive tårnbygning mod nordøst og havestue mod syd er under kraftig nedbrydning Karakter: K3 Note: Forholdene er kritiske og giver nærliggende risiko for indtrængning af vand med deraf følgende risiko for opfugtning af konstruktioner i tagrum og underliggende rum. Punkt 1.1, Tagbelægning: Beskrivelse af skade/mangel: Tag over tårnbygningen består af korrugerede metalplader, der ligger med et fald under det anbefalede. Karakter: UN Note: Da taget ikke kan besigtiges ovenfra uden supplerende foranstaltninger, bør der foretages en supplerende undersøgelse. Det skønnes, at dette punkt burde have været med i rapporten, uanset om der på

	besigtigelsestidspunktet var skjolder og mugpletter at se i rummet under taget. Punkt A1.16, Skorsten: Beskrivelse af skade/mangel: Der er fugtskjolder og skimmelmærker på træværk omkring skorstenen i tagrummet. Karakter: K3. Note: Inddækningen om skorstenen er ikke tæt, hvilket medfører indtrængning af regnvand der vil opfugte træværk i tagrummet og eventuelt trænge ned til underliggende rum.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af taget vil omfatte nedtagning af eksisterende stålpladetag og oplægning af et nyt. Udskiftningen kræver nye tagrender og inddækninger samt fjernelse af skorsten. Samlet pris inkl. moms: 150.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Tagbelægningens alder kendes ikke, men det skønnes, at den er mere end 50 år gammel. Da stålpladetage skønnes at holde i ca. 50 år, anses tagbelægningen for at være fuld nedskreven og udskiftningen vil derfor være en 100% forbedring af tagbelægningen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Nedbrydning i husets bindingsværk i karnappen på 1. sal.	Tårnet, der er placeret i bygningens nordøstlige hjørne, er opbygget med bindingsværk i facaderne mod nord og mod øst. Se foto nr. 5. Der kan konstateres nedbrydning i bindingsværket flere steder mod øst. Se foto nr. 10, 11 og 12. Der er ikke fundet tegn på nedbrydning af bindingsværk i facaden mod nord.
Ad 2. Konklusion:	Bindingsværket i facaden mod øst er under nedbrydning. Det vil være nødvendigt at udskifte flere elementer i bindingsværket, herunder fodremmen og flere stolper. Endelig bestemmelse af nødvendigt omfang af udskiftning vil kræve udtagning af nogle murfelter og vinduer. Her forudsættes hele facaden udskiftet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har noteret følgende under punkt A2.1: <i>"K1; Bindingsværk har afskallet maling. Note: Kan medføre opfugtning af bindingsværk, hvilket medfører hurtigere nedbrydning i træværket. Er besigtiget fra terræn."</i> Det skønnes at være en forsømmelse, at den sagkyndige ikke har anvendt en kort stige, hvorfra de nederste dele af bindingsværket kunne være besigtiget fra nærmere hold. Herved ville forholdene vist på foto nr. 11 og 12 være blevet synlige.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstandsrapporten burde have indeholdt et punkt med eksempelvis følgende ordlyd: Punkt 2.1, Ydervægge: Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i fodrem og flere stolper i bindingsværket i facaden mod øst i tårnet. Karakter: K3 Note: Skaden er under udvikling og giver risiko for indtrængning af vand i konstruktionen med nedbrydende effekt på

	bindingsværk, murværk og indvendige konstruktioner.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af bindingsværk og udfyldningsmurværk i facade mod øst skønnes at koste ca. 50.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Bindingsværk regnes normalt for at have en meget lang levetid. Det skønnes her at forbedringen svarer til ca. 10%, altså 5.000 kr. inkl. moms..
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Der trænger fugt gennem kældervægge, især mod syd og vest.	Der er kælder under hele huset, dog ikke under terrassen, der er tilbygget ved ejendommens facade mod syd. Kældergulvet ligger ca. 1,5 meter under terræn. Der kunne konstateres gennemtrængning af fugt i kældervægge flere steder. Ligeledes kunne der flere steder konstateres opsugning af fugt i terrændækket. Endelig kunne der konstateres skjolder af mug på vægflader som følge af fugtforholdene. Forholdene er mest synlige ved ydervægge mod syd. Se foto nr. 14 og 15. Det blev oplyst, at de synlige forhold er delvist forbundet med vejrliget. Efter regnfulde perioder løber frit vand ud af sprækker i ydervæggen mod syd, medens den normale situation er som under synsforretningen.
Ad 3. Konklusion:	Bygningen er fra 1917, hvor der normalt ikke blev foretaget fugtsikring af kældre, hverken i form af dræn om og under huset eller ved indbyggede fugtspærre i vægge, gulve og fundamenter. De aktuelle forhold er derfor problematiske, men sammenlignelige med tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har under punkt A5.2 anført: <i>"K1; Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, se f. eks. mod øst. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."</i> Denne beskrivelse passer med de under synsforretningen konstaterede forhold. Set i sammenhæng med notens indhold, er karakteren K1 acceptabel.

	Der skønnes ikke at være sket fejl eller forsømmelse under dette punkt.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det skønnes, at tilstandsrapportens punkt A5.2, Kældre er retvisende som pålydende.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen ændringer.
Ad 3. Forbedringer:	Se nedenfor under Eventuelt.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	En forbedring af fugtforholdene i kælderen vil indebære et udbedringsprojekt, der skønnes at falde udenfor rammerne af nærværende klagesag. Udgiften til en sådan renovering ville i givet fald være at betragte som en 100 % forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. To flerfags vinduer mod øst og et mod vest i stueetage er under nedbrydning.	Der kunne konstateres nedbrydning i to palævinduer i facaden mod øst. Vinduerne ses på foto nr. 1 – de to vinduer med buede overkarme. Underkarmen er flere steder erstattet af mørtel og/eller kit, der er malet sammen med vinduet. Foto nr. 16. Også i vinduesrammer og tværposter er der konstateret nedbrydning.
Ad 4. Konklusion:	De omtalte to vinduer er modne til udskiftning. Derimod blev et køkkenvindue mod vest, der også blev udpeget af klager under gennemgangen, ikke fundet at være under nedbrydning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige skriver under punkt A3.2: <i>"K1; Nogle ældre vinduer er tilmaledede, bl. a. øverste runde partier i stueetage samt nogle kældervinduer."</i> Formuleringen er upræcis, både henset til omfang og stedfæste, men dækker formentlig også de to omtalte vinduer, idet der er refereret til "runde partier". Det skønnes at være en fejl, at de nedbrudte partier i palævinduerne ikke er beskrevet særskilt og med karakteren K2, da nedbrydningen er fremskreden. Forholdene i den nederste del af vinduerne, hvor den nedbrudte underkarm er erstattet af fyldstof i de to nævnte vinduer, kan ses fra en kort stige.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der savnes et punkt med følgende ordlyd: Punkt A3.2, Vinduer: Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i de to store palævinduer i stueetagen mod øst. Ved nogle af de allerede nedbrudte partier er den manglede træmasse erstattet af kit og eller mørtel.

	Karakter: K2 Note: Lukning af nedbrudte partier med en tæt masse og maling vil eskalere nedbrydningen i træet bag reparationen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vinduer med oplukkelige rammer i både rektangulære og buede karme skønnes at koste ca. 50.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Det skønnes at vinduer er udført i fyrretræ uden vakuumimprægnering, hvilket giver dem en levetid på ca. 40 år. Det skønnes at vinduerne er mere end 40 år gamle, hvorfor udskiftningen vil være en 100% forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.