

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16065

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
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 murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader i bunden af facadeisolering på hovedbygningen 2. Utilstrækkelig ventilation af facade på tilbygningen 3. Forkert udformet zinkkant over læmure 4. Revner i stuegulv ved vindueslysninger
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – tørt – 20°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Skader i bunden af facadeisolering på hovedbygningen
Ad 1. Klagers påstand:	Der er for lille afstand mellem terræn og den opsatte udvendige facadebattsisolering på gasbetonfacaderne på hovedbygningen, hvorved der er opsprøjt og opfugtning nederst i isoleringen.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som det fremgår af billeder fra besigtigelse, fremtrådte ydermure intakte, pænt malede og uden synlige skader. Som BB husker det, er der generelt pæn afstand fra underkant til terræn. Ud over tagudhæng i gavle, er der monteret zinkdrypkant over facadebatts.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Det oprindelige hus, der er fra 1957, er opført i 20 cm letbetonblokke. Der er foretaget større tilbygning i 1987. I 1994 jf. det oplyste, er der foretaget en udvendig efterisolering med skønnet 100 mm Rockwool facadebatts, der er overfladebehandlede. Se billede 2 – 3 – 4. Stedvis er facadebattsens tæt på terræn, særligt mod vest, hvor der mod nord og øst er mere afstand, 5-10 cm. Især mod vest, samt et enkelt sted mod øst, bemærkes skader i isoleringen nederst.
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til skaderne mod vest skønnes pga. der er flisebelægning her, hvorimod der er "stendræn" mod nord og øst. Afstanden fra terræn til isolering bør være 10-15 cm for at undgå skader, og der må derfor påregne en udskiftning og tilretning af den nederste række isoleringsbatts mod nord.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden vurderer, at den lave afstand ved facadeisolering på hovedbygningen mod nordøst burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Med karakteren K2: Udvendige facadebatts mod nordøst er stedvis for tæt på terræn. Note: Der skønnes at være risiko for opfugtning/skader på batts fra opsprøjt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udskiftning af den nederste række facadebatts mod vest, inkl. sikre tilstrækkelig afstand anslås til kr. 15.000,- inkl. moms. På de øvrige sider nord og øst skønnes der ikke nærliggende risiko for skader, idet der er stendræn og facaderne var ikke mere skadede end hvad der må forventes efter nu over 20 år.
Ad 1. Forbedringer:	Sættes den udvendige facadeisolering med overfladebehandlede Rockwool batts til 40 år, er forbedringen $22/40 = 55\%$.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Utilstrækkelig ventilation af facade på tilbygningen
Ad 2. Klagers påstand:	På tilbygningen, der er udført som en letkonstruktion med pladebeklædning ind- og udvendigt, er der blevet opsat en metalplade nederst, der spærrer for ventilationen. Forholdet medfører rådskader nederst i pladebeklædninger pga. fugtvariationer i pladerne.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Uden genbesigtigelse kan BB ikke vurdere, om ventilation var tilstrækkelig på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, august 2014 og om en eventuel manglende ventilation på dette tidspunkt måtte være årsag til nævnte skader. Det fremgår af rapport af marts 2016, at KK har fået oplyst, at de omhandlede metalplade var blevet monteret "for ca. 2 år siden", og således ca. et halvt år forud for BS' udarbejdelse af tilstandsrapporten. KK har i øvrigt ikke oplyst, at der er sket ventilationsmæssige ændringer af facader. BS kunne ikke konstatere skader, og konkluderede derfor, at nuværende ventilation er tilstrækkelig.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Tilbygningen er opbygget som et træskelet med isolering og indvendig og udvendig X-finer, der er overfladebehandlet med spartling, glasfilt og malerbehandling. Ved besigtigelse kan der nederst mod vest ses afskalninger og påbegyndende nedbrudt træ, samt mod syd anes revner ved pladesamlinger, billede 6 – 7 - 8. Særlig mod syd kan det ses, at der er opsat en metalplade under beklædningen, billede 9.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes, at opsætningen af metalplader, som en rottesikring under facadebeklædningen på tilbygningen, har lukket for den oprindelige ventilationsmulighed, hvor-

	ved der sker periodevis opfugtning i beklædningen. Ventilation skal reetableres og skadet beklædning udskiftes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Selvom facaderne m.m. har fremstået pæne og nymalede ved BS' besigtigelse, og metalpladerne er monteret $\frac{1}{2}$ - 1 år før, og metalpladerne næppe er særligt synlige for BS, så er ventilation bag pladebeklædninger lette partier, et fokuspunkt, og syn- og skønsmanden vurderer derfor, at BS burde havde mærket efter en ventilationsmulighed under beklædningen ved sin besigtigelse, og derved havde opdaget metalpladen, der nu hindrede ventilationsmuligheden, og kunne have spurgt ind til den. Var det af ældre dato og ikke havde givet skader, kunne vurdering ske ud fra dette, men nu er forholdet af nyere dato, hvorfor der ikke kan lægges historik i vurderingen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 2.2, karakteren K3: Der er monteret en metalplade nederst under facadebeklædningen på tilbygningen. Note: Forholdet hindrer tilstrækkelig ventilation af facadekonstruktion og medføre risiko for opfugtning bag beklædninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til fjernelse af metalplader, afmontering af nogle række plader, ca. højde 1,20 meter, kontrol og udskiftning af defekte plader samt genmontering og ny "åben" rottesikring, i alt ca. 50 lbm. Det afsluttes med fornyet spartling og overfladebehandling af nederste række plader. Omkostningerne skønnes til kr. 125.000,-.
Ad 2. Forbedringer:	Selvom der er foretaget udskiftning af den nederste række plader, så er det de mest udsatte, der nu har en alder af 30 år. Sættes levetiden af pladebelægningen til 40 år skønnes forbedringer til $30/40 = 75 \%$. Idet det dog kun er en delvis udskiftning, reduceres forbedringen til 50 %.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Forkert udført zinkkant over læmure
Ad 3. Klagers påstand:	På læmure ved/omkring bygningen er der på toppen monteret en forkert udformet zink løskant under betonstøbningen på murkronen, idet zinkkanten er afrundet i stedet for at have en korrekt udtørret drypkant, der er bukket ud fra fladen.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Stedet er ikke genbesigtiget. Som det fremgår af BS' billeder er der zinkudkant, formodentligt udført som angivet i 1987. Pladeforskydninger de har det med at komme med tiden, men ved besigtigelse kunne BS ikke konstatere skader.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Læmurene ved terrasser og carport er udført af letbetonblokke eller murværk, der er pudset på begge sider og overfladebehandlet med spartling, glasvæv og maling. På murkronen er læmurene forsynet med betonafstøbning med underliggende afrundede zinkløskant. Se billede 13 Der bemærkes stedvis nogle afskalninger samt hult puds ved prøvebankning, særligt ved samlingerne af løskanterne, hvor nogle af disse havde slået fra.
Ad 3. Konklusion:	Idet løskanter blot er afrundede og læmurene efterfølgende skønnes pudset op, uden at ændre løskanten, bevirker det, at ekstra overfladevand fra læmuren løber ned af puds. Dette har stedvis medført pudsafskalninger og hult puds. Billede 11 – 12. Løskanten skulle have været udført med en skarp kant, således vandet ville dryppe af. Billede 13.

	Det vil være nødvendigt at udskifte toppen, etablere ny løskant, banke puds ned, idet det er opsat med væv. Reetablere puds og overfladebehandling.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden skønner, at forholdet burde være bemærket i tilstandsrapporten. Selvom læmuren har været nyligt overfladebehandlet ved BS' besigtigelse, skønnes der at have været hule partier af puds, og løskanten og dens udformning ses tydeligt visuelt på de pudsede læmure.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K2: Der er stedvis hult puds på læmuren mod syd og vest samt løskanten på toppen er ikke ført væk fra læmur. Note: Mangler afvanding fra løskant, skønnes at medføre risiko for pudsafskalning/løst puds.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning til etablering af ny top og afrensning og oppudsning af læmuren, inkl. løskant, ca. 25 l. meter. Omkostningerne skønnes til kr. 125.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Læmurene skønnes istandsat i forbindelse med facadeisoleringen. Sættes levetiden af facadepuds på læmuren til 40 år – kan forbedringsværdien sættes til $22/40 = 55 \%$.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Revner i stuegulv ved vindueslysninger.
Ad 4. Klagers påstand:	I stuen er der revner i flisegulvet ved 2 vinduer samt flere hultlydende fliser ved klinkegulvet i stuen.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS havde ikke kommentarer til det nævnte punkt, ud over de allerede i rapporten nævnte forhold vedr. manglende fugemasse i gulve i stuen.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved vinduet/skydedørene mod syd og nord i stuen bemærkes langsgående revne i en flisefuge. Revnen skønnes i overgangen fundament – terrændæk og der bemærkes en mindre forsætning på ca. 1 – 2 mm. Ved prøvebankning bemærkes nogle klinker med manglende vedhæftning i områderne.
Ad 4. Konklusion:	Årsagen til revnedannelsen skønnes mindre sætninger i terrændækket, evt. pga. utilstrækkelig komprimering af underlaget ved opførelsen af tilbygning i 1987. Hule klinker/manglende vedhæftning af klinkerne skønnes ligeledes fra opførelsen. Med henvisning til tiden, 30 år, skønnes en evt. restsætning i terrændækket minimal, og det skønnes derfor, at revnerne kan udbedres ved en omlægning af klinkerne i 2 områder. Ved samme lejlighed eftergås de øvrige klinker i stuen og hvor de helt har sluppet omlægges de. Der må tales nuanceforskelle i fuger m.m. svarende til forsikringsnormer.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten under punkt 7.2 gulvkonstruktion og gulve – belægninger noteret:

	<i>"K1 – Fuger mellem gulvfliser i stue er flere steder med utilstrækkelig fugemasse".</i> Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at den tekst og karakter ikke er fuldt dækkende for forholdet, idet der dels ikke er en præcis stedangivelse, dels nævner den ikke revnerne i fugerne, den mindre forsætning samt ikke den manglende vedhæftning af klinker i området. BS burde have beskrevet forholdet tydeligere, så forbrugeren entydigt kunne genkende og forstå det.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skaden K2: Der er revne og defekte fuger under 2 af vinduer/dørpartierne i stuen, mod nord og syd samt klinker med manglende vedhæftning i områderne. Note: Revnerne er ved overgangen fundament/terrændæk og ses ofte pga. mindre utilstrækkelig komprimering af underlaget i forbindelse med opbygning af gulvkonstruktion i forbindelse med opførelsen. Med henvisning til tilbygningens alder, 30 år, skønnes eventuelt restsætning af mindre omfang.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningen til en omlægning af fliserne, udbedring af revnerne i betondækket og re-etablere flisebelægningen skønnes til kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen, der skønnes blot tale om reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

FOTOS

J.nr. 16065



Foto 1 visende huset – carport – set fra vejen, syd



Foto 2 visende vestgavl – Hovedbygning



Foto 3 visende facadebatts tæt på terr en



Foto 4 visende nederste række batts, skadede



Foto 5 visende vestgavl – tilbygning – pladebeklædning



Foto 6 visende skadet pladebeklædning – vestgavl



Foto 7 visende skadet pladebeklædning – vestgavl



Foto 8 visende revner ved pladesamlingen – sydfacade



Foto 9 visende metalskinne under pladebeklædning – nederst – sydgavl



Foto 10 visende læmur vest og syd



Foto 11 visende skadet puds læmur – vest



Foto 12 visende skadet puds læmur – syd



Foto 13 visende afrundet – forkert udført løskant



Foto 14 visende revne ved flisefuge og lidt forsætning i vindues/skydedørslysning i stuen



Foto 15 visende revne ved flisefuge i gulvet ved lysning