

SKØNSERKLÆRING

J.nr.16074

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. Porøse og delvist manglende fuger i husets udvendige vægge/facader 2. Afskallet akryl- og plastbaseret maling på husets udvendige vægge/facader 3. Forhøjet terræn rundt om huset. Ved syn- og skønsforretningen påpegede KK et yderligere klagepunkt, idet de har fået oplyst, at sålbænken under vinduerne er forkert udført, og der kan trænge fugt ind under vinduet. Punktet behandles som punkt 4.
Klagers påstand:	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt - Overskyet
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 Oversigt over klagepunkter:	1. Porøse og delvist manglende fuger i husets udvendige vægge/facader
Ad 1. Klagers påstand:	KK har haft håndværker (murer), der fortæller, at fugerne er udfaldne og porøse. Årsagen er bl.a., at facade er overfladebehandlet med plastmaling, så grundfugt ikke kan trænge væk.
Ad. 1 Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der blev ikke ved BS' besigtigelse den 29.07.2014 hverken konstateret porøse eller delvist manglende fuger.
Ad 1. Porøse og delvist manglende fuger i husets udvendige vægge/facader	Huset er oprindeligt opført i 1966, men generelt ombygget/renoveret i 1980'erne jf. tilstandsrapporten. På et tidspunkt skønnes facaderne overfladebehandlede – Det beskrives senere. Ved besigtigelsen fremstod fugerne ved prøvestik generelt hårde og faste, og der var kun i mindre omfang tale om porøse fuger, mest ved sydvest gavl. Det var typisk ved nogle studsfuger, hvor det er normal byggeskik, at fuger kan være mere svage her, idet en murer, ved arbejdets udførelse, ikke får lagt fuld mørtel på den flade. Billede 1-5.
Ad 1. Konklusion:	Generelt skønnes fugerne ikke mere porøse og udfaldne, end hvad der må forventes på et 50 år gammelt hus.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen – med henvisning til ovenstående.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
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:	2. Afskallet akryl-/plastbaseret maling på husets udvendige vægge/facader.
Ad 2. Klagers påstand:	Facaderne er overfladebehandlede med plastmaling, der bevirker, at murværket ikke kan ånde, hvorved maling skaller af. De har vedlagt foto fra overtagelsen 01.02.2015, der tydeligt viser, at malingen er afskallet. KK's ejerskifte forsikringsselskab mener, at malingen også var afskallet ved BS' besigtigelse 27.07.2014.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der blev ikke ved BS' besigtigelse 29.07.2014 konstateret afskallet akryl-/plastbaseret maling.
Ad 2. Afskallet akryl-/plastbaseret maling på husets udvendige vægge/facader	Ved besigtigelsen ses en del afskallet maling på sydvest gavl samt mindre afskalninger på øvrige facader, bl.a. ved og under vinduerne, se billede 1 – 4 – 6. Der er flere hvide farvenuancer og det skønnes, at facaderne er overfladebehandlede op til 3 gange. Ved nærmere eftersyn kan det ses, at der er foretaget pletreparationer, bl.a. lokalt på facaden, og hele den nederste del sydvest gavlen, billede 1. BS har ikke billeder, der viser hele facaden/gavl fra sin besigtigelse i 2014, men foreviste ved syn- og skønsteamet billede fra hans første besigtigelse 17.09.2012. Disse viser ingen tegn på afskalning. På KK's billeder fra 01.02.2015 ses tydelige afskalninger. Ved syn- og skønsforretningen ses også tydelige tegn på afskalninger, og ved nærmere sammenligning af billeder ses også, at der er flere afskalninger i 2016, dog kun som en begrænset udvikling.
Ad 2. Konklusion:	Årsagen til afskalninger skønnes at overfladebehandlingen, formentlig akrylplastmaling, ikke er diffusionsåben, hvorved fugtophobning i mursten får overfladebehandlingen til at skalle af – forholdet er mest udtalt

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	på sydvest gavl og under vinduer, hvor vejrlig giver den største belastning. Der må påregnes en afrensning af facade og gavle, og en fornyet overfladebehandling med diffusionsåben maling.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Opsættes en tidslinje for besigtigelserne, ses følgende: 17.09.2012 Ingen afskalning jf. foto fra BS 29.07.2014 Ingen afskalning jf. BS, dog ingen fotos 01.02.2015 Flere omfattende afskalninger jf. foto fra KL 03.08.2016 Flere omfattende afskalninger jf. foto fra syn- og skønsmanden, billede 1+9, dog kun en mindre udvikling fra foto af 01.02.15. Syn- og skønsmanden skønner det usandsynligt, at der skulle være sket en større udvikling i afskalningen på 5 måneder fra 2014-2015, for så kun en mindre skadesudvikling i 18 måneder fra 2015 til skønsforretningen i august 2016. Det er derfor syn- og skønsmandens opfattelse, at der har været nogen afskalning, dog naturligvis i noget mindre omfang. Idet der samtidigt ses en hel del pletreparationer af overfladebehandlingen, burde BS have sat spørgsmålstegn ved kvaliteten af overfladebehandlingen. BS kan ikke visuelt se, om malingen er for diffusionstæt eller det er tidligere manglende afrensning for overfladebehandlingen, der er årsagen, men han bør have øget opmærksomhed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K2 – Påbegyndende afskalning af overfladebehandlingen, særligt på syd-vest gavl, samt flere efterreparationer af overfladebehandlingen. Note: Forholdet kan skyldes for diffusionstæt maling eller utilstrækkelig tidligere afrensning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af facade inkl. 2 x kemi, inkl. afdækning skønnes til kr. 90.000,- Eftergang af facaderne efter afrensning samt fornyet overfladebehandling skønnes til <u>kr. 75.000,-</u> I alt <u>kr. 165.000,-</u> inkl. stillads/rullestillads og byggeplads
Ad 2. Forbedringer:	Sættes levetiden til 1,5 år udgør forbedringsværdien 33% - kr. 5.500,-.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Forhøjet terræn rundt om huset
Ad 3. Klagers påstand:	Husets sokkel er dækket af jord, særligt på sydvest gavlen, hvor terrænet går op ad murværket. Forholdet har medført skimmelvækst i gavle og under stuegulvet. Forholdet med det forhøjede terræn var ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har indrømmet, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten og tilbudt KK kr. 20.000,- som et forlig.
Ad 3. Forhøjet terræn rundt om huset	Ved besigtigelsen er sokkelgrænsen generelt lav ved gavle ned til få cm, på facaderne stedvis lidt højere. Billede 8-11. Generelt er kravet til sokkelhøjde 15 cm. Der er de fleste steder udlagt flisebelægning op mod soklen, enkelte steder et stendræn. KK har måttet frigrave soklen ved sydvest gavlen – for akut påbegyndende afhjælpning af skimmelskaden. Se billede 9.
Ad 3. Konklusion:	Når sokkelhøjden er for lav kan den ved opsprøjt og hvor facadesten direkte er dækket af terræn ske opfugtning af de nederste facadesten. Dette forhold kan give frostskafer nederst på facaden og i sjældne tilfælde, som her, give indvendig skimmelvækst i konstruktionen. Dette er dog en undtagelse og kræver typisk flere skadesårsager, f.eks. at der samtidig er brugt en diffusionstæt maling.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden skønner, at forholdet med den lave sokkelhøjde burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K2: Stedvis er sokkelhøjden lav/terrænet tæt på facadesten, særligt ved sydvest og nordøst gavl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Note: Forholdet kan medføre frostskaadede sten/opfugtning af facaderne.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud på optagning af fliser og afgrusning af terræn, så der er min. 10 cm sokkelhøjde omkring bygningen, i alt 124 m ² flisebelægning. Tilbudet er på kr. 100.000,-, hvilket skønnes rimeligt ud fra m ² .
Ad 3. Forbedringer:	Ud fra farvevalg på fliser skønnes belægningen fra 80'erne. Sættes belægningens levetid til 50 år udgør forbedringen 50%, hvilket svarer til kr. 50.000,-.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS har tilbudt KK kr. 20.000,- jf. tidligere.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Sålbænke under vinduer er forkert udført
Ad 4. Klagers påstand:	KK har fået oplyst af murer, at der mangler sålbænke under vinduer og de er forkert udført. Vand kan trænge ind i konstruktionen.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset er bygget/konstrueret sådan. Der er ikke skader.
Ad 4. Sålbænken under vindue er forkert udført	Ved besigtigelse kan det ses, at på vinduer er udført med et vandret rulleskifte af mursten i vinduets nederste fals og en hård mørtelfuge ind mod vindueskarmen, se bilde 11 + 12. Der skønnes at være tale om et bevidst valg ved udførelsen, og det bekræftes også af, at der er valgt hårdtræs vinduer, der er mere robuste overfor vind og vejr. Der bemærkes dog noget afskallet overfladebehandling under flere af vinduerne, skønnet pga. den udførte konstruktion.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet ændrer dog ikke ved, at vand bør ledes væk fra konstruktioner/vinduerne og der bør derfor etableres en direkte sålbænk enten ved at støbe en med hældning ud af eller ved at montere en skiffersålbænk. Den eksisterende, hårde mørtel bundfuge vil ikke være vandtæt og tætsluttende, når træværket i vinduerne arbejder over årstiden.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at forholdet med de vandrette sålbænke burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Sålbænke ses udført vandrette, uden fald væk fra facaden. Note: Forholdet skønnes at medføre risiko for vandindtrængen i vindueskonstruktion/under facaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Omkostninger til montering af skifer sålbæn-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
moms:	ke under vinduer, inkl. udfræsning i underliggende mursten skønnes til (i alt 6 stk. vinduer) kr. 18.000,-.
Ad 4. Forbedringer:	Montering af sålbænke skønnes at reducere fugten til under facaden m.m., hvorfor forbedringer sættes til 50%.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	