

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16.099

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 7. september 2016.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert karakter for murværket mod syd og vest.
Klagers påstand:	1. Den i tilstandsrapporten beskrevne fugetilstand i murværket burde være karakteriseret med K3, da bygningsdelen har mistet sin funktion og der er sket indtrængning af vand til vindueslysninger i tre værelser på 1. sal.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Da huset er opført i 1910 skønnes det, at tilstanden i det aktuelle murværk svarer til tilstanden i murværk på en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Den anførte beskrivelse: <i>"Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket, se f. eks. mod syd. Note: Skaderne er af mindre omfang."</i> og karakteren K1 skønnes derfor at være dækkende for tilstanden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, ca. 15 °C
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er udfærdiget 15.07.2014 Overtagelse af huset er oplyst til at være sket 01.11.2014. Umiddelbart forud for ejendomshandelen var huset "fuldt nyistandsat". Nævnt i bilag 3. I henhold til Energiattesten er huset efterisoleret med polystyrenkugler i hulmuren og på 1. sal herudover med en indvendig isolering på 100 mm mineraluld.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forkert karakter for murværket mod syd og vest.	Indvendig i huset konstateredes: 1. Fugt i panel over vindue i kvist mod vest. Foto nr. 1 og 3. 2. Fugt i panel over vindue mod vest på 1. sal i gavl mod syd. Foto nr. 2 og 4. 3. Fugt i sidepanel ved vindue mod øst på 1. sal i gavl mod syd. Foto nr. 2 og 5. 4. Fugt i bagmur under vindue mod syd i stueetage. Foto nr. 2 og 6. Ved punkt 1 og 2 var der synlige skjolder efter fugtindtrængning og fugtindholdet i panelerne oversteg det der svarer til fugtbalance med rummet. Ved punkt 3 var der ikke synlige skjolder, men spor efter tidligere fugt i form af nubret overflade. Også her kunne fugtindholdet i panelerne måles til ubalance med rumluften.. Ved punkt 4 var der ikke synlige tegn på opfugtning af det pudsede murværk, men målinger viste et forhøjet fugtindhold, svarende til ubalance med rumluften. Alle 4 steder tilføres – eller er der tilført - fugt, der ikke skyldes fugt fra den omgivende luft. Klager oplyste, at der ved punkt 4 er blevet afrenset skimmelsvamp på muren. Forud for afrensningen var der placeret et møbel, der hindrede fri cirkulation af rumluft ved punktet. Udvendig på huset konstateredes: 1. Kalfatringsfuger med slip mod murværket. Foto nr. 7. 2. Udfald af fugemateriale fra det yderste lag af kompletterede fuger. Foto nr. 8, 9 og 10 Det skønnes, at mørtelfugerne er de oprindelige fra husets opførelse i 1910. Fugerne er udkradsede og kompletterede med en profileret slutfuge.

	Opmuringsmørtelen er en kalkmørtel, der er betydelig mere porøs end den kalk-cementmørtel, der er anvendt i slutfugen. Der kunne konstateres fuger der var repareret – typisk over vinduer, men hovedparten af fugerne er de originale, profilerede fuger.
Ad 1. Konklusion:	Der trænger vand ind gennem ydermuren ved de ovenfor nævnte punkter. Indtrængningen skyldes defekter i kalfatringsfuger om vinduer og mørtelfuger i murværket. Skade nr. 3 skønnes primært at have årsag i defekte kalfatringsfuger, medens skade nr. 1 og 2 skønnes at være forårsaget delvist af dårlige kalfatringsfuger og delvist af defekte mørtelfuger over vinduerne. Skade nr. 4 skønnes udelukkende at have årsag i defekter i mørtelfuger. Der kan ligge en skjult årsag ved manglende eller defekt inddækning i murværket hen over vinduerne og ved soklen under vinduet i sydgavlen. Dette er ikke undersøgt. Som nævnt er det oplyst, at der er foretaget en istandsættelse af huset, herunder gennemførelse af supplerende isolering af ydervægge, umiddelbart forud for hushandelen. Det skønnes, at den derved sænkede temperatur i murværket i kolde perioder har eskaleret nedbrydningen af mørtelfugerne. Begrundelsen for denne antagelse er, at huset generelt står med oprindelige murværksfuger uden synlige skader. Hvor den hårde slutfuge har løsnet sig, trænger der vand ind i fugen og den yderste del af fugen fryses ud.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udført i juli 2014. Klager har oplyst, at der ingen synlige tegn var på opfugtning de 4 steder ved overtagelsen i november 2014 og derfor formentlig heller ikke har været det ved den sagkyndiges gennemgang i juli.

	Den sagkyndige har gjort opmærksom på porøse og udfaldne fuger i murværket under punkt A 2.1, Facader. Karakteren er K1. Selv med det nuværende omfang af udfaldne fuger, kunne den givne note: "Skaderne er af mindre omfang" være korrekt. Et mindre omfang af fugeskader medfører normalt ikke, at en ydermur mister sin funktionsevne eller at der er nærliggende risiko herfor. Det er de nu synlige tegn på at klimaskærmens funktion har svigtet, der gør det til en K3 skade. Den sagkyndige har i punkt A 3.3, Fuger oplyst, at der er problemer med kalfatringsfugerne om vinduer og udvendige døre generelt og at de helt mangler ved vinduer i tagrum. Karakteren for skaderne er sat til henholdsvis K1 og K3, hvilket skønnes at være korrekt. Foto nr. 7. Under de forhold der dengang var gældende, skønnes såvel beskrivelsen af skaderne som karaktererne at være korrekte.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt A 2.1, Facader Som nævnt ovenfor skønnes den givne beskrivelse i tilstandsrapport 14 01809 0191 at være korrekt under de da gældende forhold. Med de indikationer, der senere er blevet synlige, ville punkt A 2.1 se således ud: Beskrivelse af skade/mangel: Der er skader på mørtelfuger i begrænset omfang på flere murflader, især under vinduet mod syd i stuetagen. Karakter: K3 Note: Skaderne har medført opfugtning af bagmuren under vinduet i sydgavlen. Forholdet kan også være under indflydelse af en defekt membran under bagmuren. Ved en korrekt placeret membran, vil vand der trænger gennem formuren normalt blive ledt ud til formurens overflade via denne membran.

	Punkt A 3.3 Fuger Punktet ville med de nu tilgængelige oplysninger kunne forfattes således: Beskrivelse af skade/mangel: Kalfatringsfuger omkring vinduer og udvendige døre er nedbrudte og har sluppet vedhæftningen flere steder, blandt andet på 1. sal ved vinduet mod øst i sydgavlen. Karakter: K3 Note: Skaderne har medført opfugtning af lysningspanelerne ved 3 vinduer på 1. sal.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af kalfatringsfuger ved alle vinduer og udvendige døre skønnes at koste ca. 15.000 inkl. moms. Udfræsning af mørtelfuger i facade mod vest og gavl mod syd skønnes at koste ca. 75.000 kr. inkl. moms. Heraf er de 15.000 kr. inkl. moms til stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Alle tiltag skønnes at være nødvendige udbedringer, der forlænger de aktuelle bygningsdeles levetid. Bortset fra udgiften til stillads, betragtes hele udgiften på $90.000 - 15.000 = 75.000$ kr. inkl. moms således som en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.