

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16143

Besigtigelsesdato:	19.12.2016
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Løs puds på indvendige bagmure og skillevægge af gasbeton i stueetage.
Klagers påstand:	Løst siddende puds vanskeliggør og fordyrer normal vedligehold af overflader på indvendige vægge. Klager mener forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige mener ikke forholdene er anderledes end i tilsvarende bygninger af samme alder og udformning. Dog erkendes det, at forholdene på væggen i kontoret mod stuen burde have været nævnt i rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr, ca. 6 grader celsius
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Løs puds på indvendige bagmure og skillevægge af gasbeton i stueetage.	Ifølge BBR er huset bygget i 1967. Skillevægge og bagmure er opført i blokke af gasbeton. Væggene er efterfølgende pudsede, tapetserede og malede. Huset er nu under renovering og der er i den forbindelse udskiftet lofter i følgende rum: Kontor, soveværelse, børneværelse og entre. Foto nr. 6. I forbindelse med nedtagning af lofter, er der i disse rum observeret løs puds foroven på vægge. Denne observation af løs puds er efterfølgende udvidet til at gælde en stor del af husets pudsede vægflader. Væggene i entreen er renoverede, hvorfor den oprindelige vedhæftning af puds ikke kunne testes i dette rum under gennemgangen ved synsforretningen. Alle øvrige vægge er testede ved bankning og resultatet heraf er følgende: Hele flader af løs puds er fundet på begge sider af væggen mellem kontor og spisestue samt ved dele af vægge i børne- og soveværelse. Herudover er der fundet pletvis løs puds på vægflader i kontor, soveværelse, børneværelse, baderum og stue. Omfanget af de fundne forhold er søgt illustreret på foto nr. 6.
Ad 1. Konklusion:	Pudsning på gasbeton og andre stærkt sugende overflader kræver en omhyggelig forbehandling inden pudslaget påføres. Således skal det sikres, at overfladens sugsevne er reduceret ved vanding.

	I modsat fald vil blokkene suge al fugt ud af pudslaget i kontaktfladen, hvilket hindrer en korrekt hærdning af bindemidlet i dette vigtige område af pudslaget. Herudover bør overfladen kastes ud med en stærkere mørtel inden den egentlige påføring af pudsemørtel sker. Ingen af disse foranstaltninger er tilsyneladende foretaget med det resultat, at sammenhængen mellem gasbetonblokke og pudslag er reduceret i ret stor grad. På de vægflader der er frilagte i forbindelse med renoveringen ses flere steder, at vedhæftningen har været ringe. Foto nr. 5. Det skønnes dog at forholdene generelt ikke påvirker funktionen af vægfladerne i huset. Undtagelsen er begge sider af væggen mellem spisestue og kontor og dele af væggene i soveværelse og børneværelse. Ved optrukne linjer på foto nr. 6. Ved de øvrige vægge skønnes forholdet ikke at påvirke normal brug af væggene væsentligt, herunder ophængning af billeder og andet. Ej heller skønnes det, at forholdene er anderledes her end i tilsvarende huse af samme alder og type. Til støtte for denne opfattelse konstateres, at forholdet har eksisteret i næsten 50 år uden påviseligt svigt i konstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De ved synsforretningen konstaterede fejltypen findes ved stikprøvekontrol i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport. Undersøgelsen kan derfor godt have været korrekt udført uden at forholdene er blevet opdaget. Våde rum I fugtbelastede rum foretages stikprøverne med udgangspunkt i de vandbelastede områder som i bruseniche og ved badekar.

	Den traditionelle undersøgelse i vandbelastede områder er målrettet slip mellem flisebelægning og bagved liggende vægopbygning. Svigt i denne samling er hørbar som en hul lyd ved bankning. I det aktuelle tilfælde opstår der ikke den karakteristiske hule lyd ved bankning og der kan derfor ikke konstateres svigt i dette lag. Da fugerne er intakte og det bagved liggende pudslag er ubrudt, anses konstruktionen for at være stabil og risikoen for vandindtrængning minimal. Det anses derfor ikke for at være en fejl, at tilstandsrapporten ikke indeholder en beskrivelse af slippet mellem pudslag og væg i det nu påviste område. Tørre rum Med mindre stikprøver udtages i de områder der er vist med fuldt optrukne linjer på foto nr. 6, vil forholdet med det løsnede pudslag formentlig ikke blive opdaget. Stikprøver udtaget i områder med stiplede linjer på foto nr. 6 vil ikke give signal om alarmerende forhold, men vil bekræfte, at der i bygninger af den aktuelle type og opbygning kan være mindre områder med svigt mellem pudslag og murværk. Det skønnes således ikke at den sagkyndige har begået fejl ved ikke at beskrive forholdene omkring de løsnede pudslag i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Hvis stikprøvekontrollen ved gennemgangen forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten havde ramt de på foto nr. 6 viste områder med fuldt optrukne røde linjer, kunne en beskrivelse se således ud: Beskrivelse af skade/mangel: Der er områder på indvendige vægge, eksempelvis på væggen mellem spisestue og kontor, hvor pudslaget slipper den bagved liggende væg. Karakter: K1 Note: Skaden kan medføre, at pudslaget

	krakelerer omkring befæstelser for billeder og andet. Herudover at pudslaget helt slipper ved udskiftning af tapetet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes nødvendigt at udskifte tapet og pudslag på de området, der er markeret med fuld optrukken rød streg på foto nr. 6. I alt skønnes dette område at repræsentere ca. 25 m². Inkl. rydning, afdækning og rengøring skønnes udbedringen samlet at koste ca. 25.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen betragtes som en reparation, der ikke tilbringer bygningen forøget værdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.