

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 17.030

Besigtigelsesdato:	Mandag den 24. april 2017
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skade på undertag over garage ikke beskrevet. 2. Manglende beskrivelse af at aftræk fra emhætte ikke er ført til det fri. 3. Manglende beskrivelse af, at ventilationsanlæg er monteret forkert i loftrum. 4. Misfarvninger på murværk ikke korrekt beskrevet.. 5. Manglende tagsten ved skotrender ikke beskrevet.
Klagers påstand:	Ad 1: Vand der skulle været afledt på undertaget kan trænge ind i loftrummet. Ad 2: Aftræk fra emhætte munder ud i loftrummet og sender fugtig og forurenede luft ud i loftrummet. Ad 3: Aggregatet er ikke monteret på en vibrationsdæmpende plade og kanaler er ikke isolerede i loftrummet. Forholdene medfører støj i opholdsrummene og kondensdannelse i kanalerne. Ad 4: Misfarvninger på murværk er ikke - som beskrevet i tilstandsrapporten – salpeterudslag som forsvinder med tiden, men kalkudslag der ikke forsvinder. Ad 5: Der mangler nogle tildannede tagsten ved skotrender.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har ikke kommenteret de fremsatte klager.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvej, ca. 9 °C og blæsende.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skade på undertag over garage ikke beskrevet.	Undertaget over carporten består af en diffusionsåben dug af fabrikat Divoroll. Under tagfladen mod syd er den yderste bane af undertaget ind mod beboelsen faldet ned i hele sin længde. Foto nr. 2. Den øvrige del af undertaget over carporten er placeret korrekt.
Ad 1. Konklusion:	Undertaget er defekt. Regnvand og fygesne, der trænger gennem tagbelægningen, vil ikke blive ført til tagrende, men vil opfugte træet i tagværket og pladebeklædningen under spærene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: En bane i undertaget over carporten er ikke korrekt fastgjort til spærene. Undertaget er derfor ikke er aktivt i dette felt. Karakter: K3 Note: Skaden medfører risiko for at regnvand og fygesne kan trænge ind i loftrummet og opfugte træværk og plademateriale.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den oprindelige dug er intakt hen over spærene på begge sider af det defekte felt. Udbedring skønnes derfor at kunne ske ved opsætning af en ny bane i feltet mellem de to spær. Den nye bane fæstnes til begge spær med trælistes og fæstnes med klæbebånd til den eksisterende dug i begge sider. Udbedringen skønnes at koste ca. 6.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation, der ikke forøger bygningens værdi.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. .Manglende beskrivelse af at aftræk fra emhætte ikke er ført til det fri.	Udmundingen fra emhætten i køkkenet er placeret i loftrummet og den opsugede luft fra køkkenet ledes derfor ud til loftrummet. Foto nr. 3
Ad 2. Konklusion:	Udsugningsluft fra køkken og våde rum skal føres til det fri, hvilket ikke er tilfældet med luft fra emhætten i køkkenet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om udsugningsanlæg. Det er en fejl, at den sagkyndige ikke har bemærket, at luft fra emhætten ikke er ført til det fri, men ledes ud i loftrummet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Afkastningsluft fra emhætten ledes ud i loftrummet og ikke til det fri, hvilket er et krav i henhold til BR. Karakter: K3 Note: Varm, fugtig luft der ledes ud i loftrummet vil danne kondens på træværket og derved opfugte dette. Herudover er der risiko for uhygiejniske aflejringer på isolering og træværk i loftrummet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at føre afkastluften fra emhætten over taget gennem en taghætte. Etablering af en taghætte og ændring af kanalforbindelsen skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen anses for at medføre en forøgelse af bygningens bygningens værdi, da der isættes en taghætte. Forbedringens værdi skønnes til at være halvdelen af udbedringsens værdi, altså 5.000 kr. inkl. moms.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den sagkyndige tilbyder at betale selvriskoen på ejerskifteforsikringen, hvilket udgør 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende beskrivelse af, at ventilations anlæg er monteret forkert i loftrum.	I loftrummet er der placeret et varmegenvindingsanlæg med indtag og afkast af luft over tag. Foto nr. 4. Ingen kanaler i loftrummet er isolerede og aggregatet er placeret så lavt, at servicelågen ikke kan åbnes uden flytning af en del isoleringsmateriale. Aggregatet hviler på tværgående tømmer, der fører lasten ud til de nærmeste spær. Foto nr. 5. Der er ikke indlagt vibrationsdæmpende underlag mellem det tværgående tømmer og aggregatet.
Ad 3. Konklusion:	Aggregatet kan forventes at overføre vibrationer til spærene på grund af den manglende vibrationsdæmpning og derved generere støj. Den lave placering af aggregatet besværliggør service, idet der midlertidigt skal flyttes isoleringsmateriale for at komme ind i aggregatet. Den manglende isolering af kanaler kan medføre kondensdannelser i disse med nedbrydning og uhygiejniske forhold i aggregat og kanaler til følge. Også ved udmunding i ventiler i lofter kan der opstå fugtgener, misfarvninger og nedbrydninger.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om aggregater eller kanaler i loftrum. Det skønnes at være en fejl, at der ikke er gjort opmærksom på den manglende isolering af kanaler. Derimod skønnes det ikke at være en fejl, at der ikke er kommenteret på aggregatets placering eller opklodsning.

	Forholdene ved aggregatets fod er ikke umiddelbart tilgængelige og aggregaters funktionsforhold indgår ikke i den undersøgelse der munder ud i en tilstandsrapport.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Kanaler fra varmegenvindingsaggregat på loftet er ikke isolerede. Karakter: K3 Note: Manglende isolering kan medføre kondensdannelse i kanalerne, hvilket igen kan medføre nedbrydning i kanaler og aggregat samt i organiske materialer ved ventiler i rummene.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at isolere kanalerne i loftrummet, hvilket skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen anses for at forøge bygningens værdi med det fulde udbedringsbeløb på 5.000 kr.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Misfarvninger på murværk ikke korrekt beskrevet..	Der kan konstateres misfarvninger på det blanke murværk i ret stort omfang, især på facaderne mod syd, vest og nord. Foto nr. 1, 6 og 7. Misfarvningerne skyldes dannelse af salte af forskellig sammensætning og er formentlig opstået i forbindelse med et fugtoverskud ved afhærdningen af mørtelen. På foto nr. 6 ses, at vandrette fuger i noget omfang er porøse og åbne, hvilket formentlig skyldes udvaskning ved opførelsen. Foto nr. 7 viser udfald af den yderste komprimerede fuge. Det ses at den bagved liggende fuge er meget åben.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes at udvaskningen er sket inden den komprimerede yderste del af fugen er placeret ved opførelsen. Ved efterfølgende opfugtning af facaderne, kombineret med frostvejr, er den yderste del af fugen trykket ud af frosset vand mellem den oprindelige fuge og den komprimerede afslutning. Misfarvningerne skæmmes murværket ret meget, men har ingen indflydelse på facadernes funktion som klimaskærme. De åbne og nedbrudte fuger vil derimod fortsat udvikle sig og øge nedbrydningen af facadernes overflader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Om misfarvningerne siger tilstandsrapporten under punkt 2.1: <i>"Murværk er stedvis med salpeterudslag / misfarvning som fx mod nord og syd samt i carport".</i> Karakteren er K1. Ordet "misfarvning" dækker over mange forskellige typer af årsager.

	"Salpeterudslag" dækker en mindre del af mulige misfarvninger, nemlig de der skyldes dannelse af salte – det hvide pulver. Ordet er hyppigt anvendt mellem byggefolk, men er i virkeligheden ikke særlig præcist, da saltene kan skyldes mange forskellige stoffer som kalium, magnesium, calcium mv. En definering af hvilke typer af salte der er tale om ligger imidlertid udenfor det forventelige i en tilstandsrapport, der skal gøre opmærksom på skader og tilløb til skader på baggrund af en non-destruktiv undersøgelse. Da både ordene "misfarvning" og "salpeterudslag" er anvendt i beskrivelsen af skaden, skønnes det at misfarvningen er beskrevet tilstrækkeligt og at der derfor ikke er begået fejl i tilstandsrapporten på dette punkt. Om mørtelfugerne siger tilstandsrapporten under punkt 2.1: <i>"Der er områder med porøse, nedbrudte, udfaldne og svage fuger på facader fx mod syd og ved vestgavl".</i> Karakteren er K2. Både beskrivelse og karakter svarer til de observerede forhold, hvorfor der heller ikke på dette punkt skønnes at være begået fejl af den sagkyndige.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Misfarvningerne kunne beskrives således i rapporten: Beskrivelse af skade/mangel: Der er misfarvninger på murede facader, værst mod syd og vest og mindre mod øst og nord. Karakter: K1 Note: Skaden har ikke indflydelse på facadernes funktion som klimaskærme. Fugeskaderne kunne beskrives således i rapporten: Beskrivelse af skade/mangel: Der er udfaldne og porøse mørtelfuger i facademurværket flere steder, værst mod syd og vest.

	Karakter: K2 Note: De åbne fuger tillader regnvand at trænge ind i murværket og opfugte sten og isolering. Dette kan medføre nedsat isoleringsevne og eskalerende nedbrydning af mørtelfugerne.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Misfarvningerne kan dæmpes ved afrensning, hvilket skønnes at koste ca. 30.000 kr. inkl. moms Retablering af udfaldne og defekte mørtelfuger skønnes at kunne udbedres for ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen af misfarvningen anses for at være en reparation, der ikke forøger bygningens værdi. Udbedring af fuger skønnes at være vedligeholdelse, der forøger bygningens værdi med omkostningen på 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende tagsten ved skotrender Ikke beskrevet.	Skårne tagsten ved 4 skotrender er ikke fastholdt og enkelte dele mangler. Foto nr. 8.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet medfører, at skotrenderne har et uprofessionelt udseende. Forholdet skønnes ikke at give risiko for utætheder, da taget er forsynet med undertag.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om løse tagsten ved skotrender, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Tildannede tagsten langs alle 4 skotrender er ikke fastholdte og enkelte mangler helt. Karakter: K1 Note: Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at supplere de manglende stendele og fastholde alle skårne stendele langs skotrender med tagkit. Udbedringen skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation, der ikke forøger bygningens værdi
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.