

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17047

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 9. aug. 2017 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 11.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / 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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Undertaget er ikke korrekt afsluttet ved sammenbygning med gavlmuren. Dette har forårsaget fugt i gavlmuren.
Klagers påstand:	Det er ikke i tilstandsrapporten anført, at undertaget ikke er korrekt afsluttet, hvor dette afsluttes ved vestvendt gavl. Dette har bevirket, at der kan konstateres fugt i bagmuren i værelse og badeværelse på 1. sal. KK har fået Dansk Bygningskontrol A/S til at undersøge forholdet. Dansk Bygningskontrol A/S's konklusion er, at skaden skyldes manglende korrekt afslutning af undertaget ved gavlen, men kan også skyldes tidligere dårlige fuger i gavl mod vest, som er udbedret af tidligere ejer. KK har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, som har oplyst, at de følgeskader, som er opstået som følge af fugtindtrængningen, er forsikringsdækket. KK har også bedt en entreprenør om at vurdere gavlen mod vest, som er af samme opfattelse som Dansk Bygningskontrol A/S – årsag er, at det kan regne ned i hulmuren pga. ikke korrekt afsluttet undertag ved gavlen. Udbedringsomkostninger er skønnet til kr. 125.000,- inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det BB's opfattelse, at med de oplysninger, som er anført i den udarbejdede tilstandsrapport, er KK fuldt ud og tilstrækkelig oplyst om undertagets tilstand, og det forhold at der ikke står i tilstandsrapporten, at undertaget er manglende enkelte steder, ikke i skal stå i en tilstandsrapport, især henset til resten af de bemærkninger og karakterer, som er anført i tilstandsrapporten vedr. undertaget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyet. Temperaturen var ca. 15-20 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Generelt:

Ejendommen er en ældre villa, opført i 1930 og i den sidste del af perioden med den "bedre byggeskik", med et boligareal på 146 m², fordelt med 73 m² i stueplan og 53 m² på 1. sal. Herudover er der 73 m² kælder.

Ejendommens facader er opført med hulmur, hvor bære formur og bagmur består af en ½-sten. Udvendigt fremstår bygningen som blankt murværk, indvendig pudset og med en malerbehandling.

Gavl mod vest er på et tidspunkt af tidligere ejer fuget om.

Taget er en traditionel sadeltagskonstruktion af hanebånd med 45 grader hældning.

Tagbelægningen er tegltag, udført med undertag.

Tidligere ejer har beboet ejendommen i 22 år og har ikke lagt det nuværende tegltag. Det må derfor konkluderes at tagbelægning er mere end 22 år og skønnes til at være mellem ca. 30-40 år gammelt.

Ejendommen er løbende istandsat og holdt ved lige og fremstår grundlæggende i en god stand, alderen taget i betragtning.

Følgende kunne konstateres:

Ved besigtigelse i tagrummet kunne det registreres, at det armerede plastundertag ved vestgavlen ikke er ført ud over gavlmuren, men ses synlig afsluttet mellem sidste hanebåndsspær mod gavl og gavlbagmuren.

Mod vest er der adgang til en tagterrasse. Fra tagterrassen er det muligt at besigtige såvel vestvendt gavlmur samt tegltaget udvendigt.

Gavlmuren ses at være fuget om på et tidspunkt, og fuger fremstår intakte. Der forekommer flere steder svagt salpeterudtræk i murværket. Ved overgang muret gavl og forskelling (mørtlen som yderste række tagsten er lagt i) forekommer der revnedannelse.

Fra vestvendt tagterrasse var det også muligt at løfte et par tagsten. Ved at se ind under tagstenene kunne det registreres, at afslutningen af gavlmuren op mod sidste

	tagsten er lukket med mørtel, og at det derved ikke kan regne ned i hulmuren som antaget af KK's rådgiver Dansk Bygningskontrol A/S, og murermester. Indvendigt i værelset var al vægbeklædning fjernet fra den pudsede gavlbagmur. Flere steder var puds fjernet/ faldet af i forbindelse med, at KK havde fjernet vægbeklædningen. KK kunne i forbindelse med syns- og skønsforretningen oplyse, at hvor puds var faldet af på gavlbagmuren, forekom der et stort billede i forbindelse med deres gennemgang af ejendommen før købet. Syns- og skønsmanden foretog i forbindelse med skønsforretningen fugtmålinger i gavlbagmuren, som viste forhøjet fugt i bagmuren i værelse og i tagrummet. Silikonefuger omkring vindue og terrassedør blev i forbindelse med skønsforretningen også vurderet, og disse sås at være intakte.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ejendommen i forbindelse med besigtigelsen for udarbejdelse af tilstandsrapporten har været møblet. KK oplyser, at hvor vi nu kan se løs og delvis affaldent puds på bagmuren i værelset, som følge af at KK nu har fjernet vægbeklædning, har der hængt et stort billede i forbindelse med, at de så på huset. Det har formentligt også hængt der i forbindelse med BB's besigtigelse. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at årsagen til den fugt, som kan konstateres i bagmuren, IKKE skyldes manglende korrekt afslutning af undertaget ved gavlmuren. Det er derimod syns- og skønsmandens vurdering, at årsagen til fugten, som nu kan måles i bagmuren, skyldes tidligere fugtindtrængning i hulmur pga. af dårlige fuger, og som derved har opfugtet hulmursisoleringen i gavlmuren. Årsagen til at der stadig kan måles fugt i det indvendige murværk, samt at der forekommer salpeterudtræk i udvendig gavl skyldes, at hulmursisoleringen stadig er opfugtet og afgiver fugt til bagmuren.

Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have anført følgende skadesbeskrivelse: Litra A - kap. 1.10 "Undertage/ understrygning" - karakter K3: <i>"Ved besigtigelse i tagrummet ses undertaget ikke at være afsluttet korrekt ud på vestvendt gavlmur.</i> <i>Note: Ikke korrekt afslutning af undertaget ved vestvendt gavl vil kunne forårsage indtrængning af vand i tagrummet og give fugtskader på omkringliggende bygningskonstruktioner."</i> Herudover burde BB også have skadesbeskrevet det udvendige synlige salpeterudtræk i gavlmuren under litra A – kap 4.2 "Facader/ gavle" – karakter K1 med følgende tekst: <i>"I gavlmur mod vest ses stedvist salpeterudtræk."</i> Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som KK fremviser på indvendig gavlbagmur i værelse ikke har været mulige for BB at registrere, dels fordi der ikke har været nogle synlige tegn på fugt, og fordi der har hængt et billede, hvor det løse puds på bagmuren forekommer.
Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at isoleringsmaterialet i hulmuren bør fjernes, og hulmuren skal efterfølgende udtørres. Når hulmuren er tilstrækkelig udtørret, kan der på ny efterisoleres. Ovenstående udbedring vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 10.000,-. Undertaget skal føres til korrekt afslutning ved gavlmur, hvilket kræver, at tegltaget på begge sider mod vestvendt gavl fjernes. Hermed kan lægte og undertaget fjernes, og der kan opbygges ny korrekt konstruktion. Dette arbejde kræver opsætning af stillads. Ovenstående udbedring vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 70.000,-. Heraf er de kr. 10.000,- afsat til stillads.
Forbedringer:	Affugtning af hulmuren samt korrekt montering af undertaget ved gavl vurderes ikke at udgøre en forbedring.

Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.