

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17078

Besigtigelsesdato:	Den 11. september 2017
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. Der klages over manglende oplysninger vedrørende nedbrudt murværk, løst stående balustre, risiko for utætheder ved balkonen.
Ad 1. Klagers påstand:	Klageforhold: Der klages over manglende oplysninger om mulighed for indtrængende regnvand ved balkon, tegn på nedbrud af murværk samt løst stående balustre og overligere ved balkon. Begrundelse: For at beskytte murværk er foretaget zinkinddækning af brystning og omkring balustre ved balkon. Det er KK's opfattelse, at udtørrede fuger mellem balustre og zinkinddækning har betydet indsivning af regnvand i murværk. Fuger har ved udtørring sluppet hæftning til balustre af cement, og der er dermed dannet en revne rundt ved nedre del af balustre, hvor den slupne tætningsfuge nu nærmest har fungeret som en slags "tragt" for regnvand. Regnvand fra overligger løber ned af balustre, og der ledes dermed vand "større" areal ned i murværk. Der var endvidere tydelige tegn på "bulning" af puds på ydersider af brystningen samt revner i dette. Det er KK's opfattelse, at dette burde have været bemærket i tilstandsrapport med henvisning til, at dette kunne dække over yderligere skader på murværk. KK mener, at disse forhold burde have givet anledning til nærmere vurdering af tilgængelige bygningsdele ifm. køb af ejendommen. Og her burde det have været tydeligt, at nogle balustre og overligger ikke længere var fæstet.

Skønsmandens erklæring

	Der er i tilstandsrapport intet nævnt om disse kritiske forhold. Det er KK's krav, at murværk omkring balkon og fæstning af balustre reetableres. Det er anslået af murer til at koste ca. kr. 80.000,-.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved udførelsen af tilstandsrapporten af 23.03.2015 har BS bemærket, at der er mindre pudsskader på altanens sider. Disse skader var små svarende til den angivne karakter K1. Disse skader indikerede ikke, at der skulle være større skader inde i muren. I rapporten fra 08.05.2014 (for mere end 3 år siden) var disse skader ikke angivet, da de ikke var til stede eller kun til stede i begrænset omfang. Ved udførelsen af rapporten var de altanbalustre, BS undersøgte ikke løse, og rækværket var ikke revnet. Rækværket var nyt. Der er tale om en stikprøvemæssig gennemgang, så det er kun enkelte balustre, der undersøges. Zinkinddækningen på altanens mur er en ekstra sikring mod vand. Ved ejendommens opførelse var altanen udført uden denne zink. Dvs. at fugerne mellem balustre og zink er en ekstra sikring, og derfor ikke byggeteknisk nødvendig i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1907. Ved en udbedring af muren skal der beregnes en afskrivning, da ejendommen er over 100 år gammel.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – 18°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Der klages over manglende oplysninger vedrørende nedbrudt murværk, løst stående balustre, risiko for utætheder ved balkonen.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen, en pudset 1½-plans villa, er opført i 1907. Mod syd er der udført en karnap med overliggende balkon med betonbund. Billede 1 – 3. Ved besigtigelsen kan det ses, at KK har fjernet en tidligere udlagt gummidug på bunden, og på forsiden er der opstillet stil-lads og foretaget frihugning ved gesims og konstateret løse – nedbrudte mursten, billede 4 – 5 - 6. Disse steder er der derfor åbenlyst sket ændringer i forhold til BS' tidligere besigtigelser. På gesims/værn ses revner og ca. 4 balustre er løse. Nederst – over gesims – er der på et tidspunkt foretaget en zinkinddækning af gesimsen m.m., formentligt pga. tidligere utæthed/vandindtrængen. Inddækningen var delvis bukket op mod syd og vest, men mod øst var parterne enige om, der ikke var ændret på forholdet, billede 7. Den udførte zinkinddækning er oprindeligt fuget omkring de enkelte balustre. Disse fuger fremstår med krakeleringer og revner/slip, skønnet af ældre dato, idet der tillige ses mos i revnerne mod balustre, billede 8 – 9. Indvendigt i karnappen er der opsat et træloft, hvorfor underside af balkon ikke umiddelbart kan besigtiges. Ved yderhjørnet mod sydøst bemærkes nogle sorte misfarvninger,

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	der umiddelbart var tørre ved fugtmåling, og derfor skønnes at være pga. lidt kuldebros-effekt, der typisk ses det pågældende sted ved denne type konstruktioner, billede 10.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at nedbrydning af murværket – gesims m.m. har stået på gennem en år-række. Der er forsøgt en afdækning af balkonen via zinkinddækning og udlagt glasfiber - gummidug. Denne inddækning er ikke længere intakt, og der må påregnes en udbedring af forholdet, dvs. ommuring af større dele af gesimsen og reetablering af balkonværnet og bund.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten fra 2014 noteret: <i>Karakteren K1:</i> <i>Altanens sider er nederst blevet beklædt med en gummidug. En del af denne dug mangler afsluttende beskyttelse.</i> <i>Note:</i> <i>I bunden af altanen er lagt en gummimåtte til beskyttelse af overfladen der iflg. ejer er blevet beklædt med glasfiber.</i> <i>Og i tilstandsrapporten udarbejdet efter KK's køb af ejendommen noteret:</i> <i>Karakteren K1:</i> <i>Altanens sider er nederst blevet beklædt med en gummidug. En del af denne dug mangler afsluttende beskyttelse. Dugen er gået fra et sted.</i> <i>Pudsen på altanens lodrette udvendige sider er revnet og har flere steder sluppet underlaget.</i> <i>Note:</i> <i>I bunden af altanen er lagt en gummimåtte til beskyttelse af overfladen, der iflg. ejer er blevet beklædt med glasfiber. Herunder er</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>der den originale betonplade. Dugen i siderne og glasfiberen i bunden er en ekstra beskyttelse af den bagvedliggende beton/mørtel.</i> Selvom den 2. rapport ikke er relevant, så viser den, at der naturligvis er sket en vis skadesudvikling over tid. Syn- og skønsmanden savner dog en registrering af inddækningen af gesimsen, herunder de slip og revnedannelser, der er omkring balustrene. Der er tydelige krakeleringer i fugerne, der skønnes af ældre dato, og med henvisning til bl.a. mos m.m. i revnerne skønnes de også at have været til stede ved BS' besigtigelse. BS kunne så vurdere, om krakeleringer skulle nævnes som en K1 skade eller K3 skade. Med henvisning til revnedannelser i fugeinddækninger og alderen af fugerne, vil syn- og skønsmanden give karakteren K3, idet det skønnes, der vil være nærliggende risiko for fugtindtrængen i konstruktionen. Med henvisning til revner i værn og de løse balustre kan syn- og skønsmanden ikke vurdere, hvor visuelt synlige de var ved BS' besigtigelse, og der skal ikke foretages fuld kontrol af samtlige balustre, hvorfor de ikke nødvendigvis vil blive registreret.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Karakteren K3: Der ses påbegyndende revner og krakeleringer i fugerne omkring balustrene ved den udførte zinkinddækning af gesimsen på balkonværn.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Note: Der skønnes risiko for fugt-/vandindtrængen i den underliggende konstruktion.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til nedrivning og ommuring af gesims og reetablering af balkonværn m.m. skønnes til kr. 75.000,- Det vurderes, at balustre kan genanvendes.
Ad 1. Forbedringer:	Sættes levetiden af gesims – balkonværn til 125 – 150 år kan forbedringen opgøres som $110/150 \text{ år} = 73\%$.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.