

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 17.101

Besigtigelsesdato:	09.11.2017, kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader i murværk. Pkt. 1-3. 2. Skade på indvendig trægavl. Pkt. 4. 3. Nedbrydning i yderdør. Pkt. 5. 4. Nedbrydning i vinduer. Pkt. 6. 5. For små redningsåbninger. Pkt. 7. 6. Defekte gulvafløb. Pkt. 8, 9 og 11. 7. Utætte inddækninger ved skorstene. Pkt. 10. Punktumre efter skadesbeskrivelsen er klagers nummerering i bilaget til klagen. I erklæringen er faglig familiære punkter behandlet samlet.
Klagers påstand:	Klager mener, at følgende forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten: Ad 1: Defekter i murværk, herunder ca. 300 mursten med nedbrudt overflade, bevægelsesrevner i langsgående fuger ved overliggere i facader samt angreb af murbier i facade mod syd. Ad 2: Nedbrydning af træ i gavlvæg i soveværelse på 1. sal. Ad 3: Nedbrydning i yderdør mod syd. Ad 4: Nedbrydning i vinduer i badeværelse mod syd i stueetagen og i gavl på 1. sal. Ad 5: For små redningsåbninger i 2 rum på 1. sal samt i stue og soveværelse i stueetagen. Ad 6: Utætheder ved gulvafløb i badeværelse og toiletrum i stueetagen samt manglende gulvafløb i toiletrum på 1. sal. Ad 7: Utætte inddækninger ved 2 skorstene.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har følgende kommentarer til punkterne: Ad 1: Punkterne vedrørende murværk skønnes at have årsag i almindelig slid og ælde. Ad 2: Angrebet skønnes at være så lille, at skaden ikke nødvendigvis opdages ved en gennemgang Ad 3: Angrebet skønnes at være så lille, at skaden ikke nødvendigvis opdages ved en gennemgang. Ad 4: Angrebene skønnes at være så små, at skaderne ikke nødvendigvis opdages ved en gennemgang. Ad 5: Åbningerne skønnes at ligge så tæt på normkravene, at disse anses for at være opfyldte. Ad 6: Da der er opkant ved brusenichen og overløbsventil på håndvasken skønnes gulvafløb i rummet udenfor brusenichen ikke at være påkrævet. Ad 7: Der kunne ikke konstateres skader ved inddækninger ved skorstene.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, ca. 8 grader.
Øvrige forhold:	Overetagen var under renovering, hvilket indebar, at det oprindelige toiletrum på 1. sal var fjernet og derfor ikke kunne besigtiges. Der blev udleveret fotos, til synliggørelse af de forhold der herskede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Inddækninger ved skorsten er udbedret, men der er ikke foretaget afrensning af aftegninger fra sod på skorsten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skader i murværk. Pkt. 1-3.	Der kan konstateres slid på facader af teglsten på forskellig vis: 1: Der er afskalninger af det yderste lag tegl på nogle teglsten. Foto nr. 2. 2: Der er revner flere steder over vinduer i den gesims, der fungerer som overligger i facader. Foto nr. 3 3: Der er åbninger i både studs- og liggefuger i noget omfang. Foto nr. 2 og 4.
Ad 1. Konklusion:	Ad 1: Bygningen er opført i 1806 og det skønnes derfor ikke at være unormalt, at der er nedslidning af teglstenene i et vist omfang. Nedslidningen skønnes primært at være af kosmetisk art og at indgå i ydervæggens patina. Ad 2: Det skønnes ikke at gesimsen har en bærende funktion, idet det forudsættes, at tagværket ligger på en rem over ydermuren. Revnerne ligger lidt i læ af udhænget og skønnes derfor ikke at tage vand ind i større omfang. Ad 3: Skaderne i mørtelfugerne skønnes at tage vand ind og bør udbedres.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten indeholder følgende tekst under punkt A 2.1: <i>Der er revnedannelser i murværk ved sydøst og ved sydvest hjørne. Mod nord er der enkelte revner.</i> Disse revner kan erkendes, men der er ikke gjort opmærksom på revner over vinduer eller defekter i mørtelfuger.

	Begge disse forhold burde være omtalt i tilstandsrapporten. Derimod skønnes det ikke at være en fejl, at nedslidningen af overfladen på nogle teglsten ikke er omtalt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Følgende tekster kunne være anvendt: Beskrivelse af skade/mangel: Der er revner i murværket over 3 vinduer. Karakter: K1. Note: Overliggerne skønnes ikke at være bærende for taget og skønnes ikke at tillade vand i nævneværdig grad at trænge ind i murværket. Beskrivelse af skade/mangel: Der er defekter i mørtelfuger på sydsiden og på nordsiden af huset. Karakter: K3 Note: Åbningerne skønnes at tillade slagvand at trænge ind i murværket, med risiko for opfugtning og nedbrydning til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revner i overliggere skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms. Udbedring af mørtelfuger i blankt murværk skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Begge omkostninger anses for at være vedligeholdelsesudgifter i fuldt omfang. Forbedringsværdien skønnes derfor at være 100 % på begge poster.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Skade på indvendig trægavl. Pkt. 4.	Der kunne konstateres nedbrydning af den indvendige træbeklædning på gavlen mod øst i et omfang som vist på foto nr. 5. Der kunne ikke måles unormalt højt fugtindhold i træværket under besigtigelsen.
Ad 2. Konklusion:	Huset er formentlig opført uden fugtsikring mod soklen. Det er derfor sandsynligt, at den indvendige træbeklædning modtager fugt både fra den bagved liggende murstensvæg og fra den underliggende sokkel. Mangelfuld udluftning af rummet, der anvendes til soveværelse, kan have befordret udviklingen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Der bør altid være fokus på indvendige beklædninger af organisk materiale i gamle bygninger, på grund af den manglende fugtsikring. Det nedbrudte område skønnes herudover at være ret synligt og burde være beskrevet i rapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning forneden i den indvendige træbeklædning på gavlen mod øst. Karakter: K2 Note: Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af det nedbrudte område skønnes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation og ikke en periodisk vedligeholdelse. Der skønnes derfor ikke at være tale om en forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Nedbrydning i yderdør. Pkt. 5.	Der kunne konstateres nedbrydning udvendigt i det blændede dørparti i sydfacaden. Foto nr. 6.
Ad 3. Konklusion:	Årsagen til nedbrydningen er påvirkning fra vejrliget. Påvirkningen forstærkes af at drypkanten ikke er tæt mod dørpladen og at der er åbninger i denne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i nederste felt i dørplade i blændet dør i sydfacade. Karakter: K2 Note: Ingen bemærkninger.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af det nederste felt i halvdøren skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udgiften skønnes at være en vedligeholdelsesudgift og dermed en forbedring i fuldt omfang.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Nedbrydning i vinduer. Pkt. 6.	Vindue på 1. sal i gavl mod øst var demonteret, men kunne ses på loftet. Karmen kunne konstateres at være nedbrudt i den ene side. Foto nr. 7. Vindue i badeværelse i stueplan i facaden mod syd kunne konstateres at være nedbrudt i den ene ramme. Foto nr. 8.
Ad 4. Konklusion:	Angrebet i begge vinduer er så fremskredent, at det går ud over lukke funktionen på vinduesrammerne.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Begge forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten, hvilket ingen af dem er. Fraværet skønnes at være en fejl.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i gavlvinduet mod vest på 1. sal og begyndende nedbrydning i vinduesramme i badeværelsesvinduet mod syd i stueetagen. Karakter: K2 Note: Ingen bemærkninger.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 2 vinduer skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Hele udgiften skønnes at være en forbedring, da der er tale om et vedligeholdelsestiltag.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. For små redningsåbninger. Pkt. 7.	Vinduer i opholdsrum er alle med to oplukkelige rammer, som vist på foto nr. 9. Bredden af de frie åbninger er ca. 46 cm og højden ca. 75 cm. Bredde + højde = 121 cm
Ad 5. Konklusion:	Reglerne for redningsåbninger i opholdsrum er følgende: Mindste bredde = 50 cm. Bredde + højde = eller > end 150 cm. Ingen af disse krav er opfyldte, hvorfor det konkluderes, at redningsåbningerne er for små.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at de for snævre redningsåbninger ikke er omtalt i rapporten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Redningsåbninger i to værelser på 1. sal samt gavlrum i begge ender af huset i stueetagen overholder ikke mindstekravene. Karakter: K3 på grund af personfare. Note: Redningsåbninger, der ikke lever op til sikkerhedskravene, kan udsætte beboerne for fare ved brand.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af 4 stk. vinduer, således midterposten følger én af rammerne, skønnes at koste ca. 12.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at være en forbedring i forhold til de forventelige forhold i bygningen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Defekte gulvafløb. Pkt. 8, 9 og 11.	Gulvafløbet i badeværelset mod syd er forsynet med en afstandsramme i PVC. Foto nr. 10. Samlingerne mellem henholdsvis afløbsskål og ramme og mellem ramme og rist skønnes ikke at være tætte. Gulvafløbet i toiletrummet mod nord er afsluttet med en betonkant mellem afløbsskål og rist. Foto nr. 11. Betonen er ikke afsluttet på en måde, så det kan forventes at samlingen er tæt. Badeværelset på 1. sal er fjernet i forbindelse med renovering af etagen. Foto nr. 12 viser forholdene, som de er oplyst at være inden fjernelsen. Det er ligeledes oplyst, at der var placeret en håndvask i rummet og at denne var forsynet med overløbsventil. Der var ikke placeret et egentligt gulvafløb i rummet, hverken i brusenichen eller udenfor.
Ad 6. Konklusion:	Gulvafløbene i begge våde rum i stueetagen skønnes at være utætte for opstuvende vand. Gulvafløb skal kunne renses, hvilket ikke har været tilfældet for afløbet i brusenichen på 1. sal.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at de utætte gulvafløb i stueetagen og den manglende renselighed i baderummet på 1. sal ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdene kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Begge gulvafløb i stueetagen skønnes at være utætte mellem afløbsskåle og riste.

	Karakter: K3 Note: Utætte afløbsskåle tillader vand at trænge ud i gulvkonstruktionen med risiko for nedbrydning af isolering og rørinstallationer. Beskrivelse af skade/mangel: Der er ingen renselighed i installationen på 1. sal. Karakter: K1 Note: Der risikeres nedsat afløbsfunktion på installationen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fuger mellem afløbsskåle og riste i to gulvafløb i stuetagen skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms. Etablering af et gulvafløb i baderummet på 1. sal med tilløb fra brusenichen skønnes at koste ca. 6.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedring af fuger skønnes at være en vedligeholdelsesudgift, der bibringer en forbedring på 10.000 kr. Udgiften 6.000 kr. inkl. moms til etablering af et gulvafløb på 1. sal er en ændring af installationen og derfor ikke en vedligeholdelsesudgift.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Utætte inddækninger ved skorsten. Pkt. 10.	På begge skorstene kan der observeres mørke aftegninger på 1. sal. Foto nr. 13. På væggen i stueetagen, under skorstenen længst mod øst, kan der observeres mørke aftegninger. Foto nr. 14.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes, at de mørke aftegninger skyldes udtræk af sod fra skorstensrørene på grund af fugtindtrængning i disse over taget.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten omtaler skader i relation til stråddækning og misfarvninger således: A 1.1, Tagbelægning: <i>Stråtag er med uens tykkelse på tagflade. Note: Skaden er af mindre omfang.</i> A 1.1, Tagbelægning: <i>Stråtag er nedslidt mod nord på sidebygning. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.</i> A 1.16, Skorsten: <i>Skorstensoverflade i tagrum er med ældre løbesodsmisfarvninger. Note Skaden er af mindre omfang.</i> A 1.16, Skorsten: <i>Fuger er løse og udfaldne i skorstenspipe. Note: Skaden er af mindre omfang.</i> Det skønnes, at disse bemærkninger tilsammen gør opmærksom på de konstaterede forhold. Der skønnes derfor ikke at være begået fejl i tilstandsrapporten på dette punkt.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdene kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der er udtrængning af sod fra skorstensrør på begge skorstene. Karakter: K2

	Note: Udtrængningen signalerer fugtoverskud og dermed utætheder i skorstensrørene.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af inddækninger omkring og fuger i skorstenspiber skønnes tilsammen at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en vedligeholdelsesudgift, der forbedrer bygningens værdi med hele vedligeholdelsesudgiften.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Inddækninger mellem stråtag og skorstene er udbedret efter gennemgangen forud for tilstandsrapporten.