

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8091

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvbelægning i badeværelse på 1. sal mangler vedhæftning. 2. Vægbeklædning med brædder i bruseniche. 3. Synlig beton i gulvafløb mellem afløbsskål og rist. 4. Tagunderstrygning er stedvist revnet og faldet ned. 5. Ventilation af tagrum er mangelfuld.
Klagers påstand:	Punkterne er ikke nævnt eller givet for lave karakterer, da de i ny tilstandsrapport har fået karakteren K3
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder forklaringen i brev af xx.xx. 2008 til ankenævnet: Pkt. 1 og 2 er nævnt i tilstandsrapporten. Pkt. 3 er der ingen bemærkninger til, og pkt. 4 anses for almindelig vedligeholdelse. Med hensyn til pkt. 5, så blev der ikke målt fugt, og der var ikke noget, der indikerede, at der skulle mangle ventilation.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn, + 17°C

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Gulvbelægning i badeværelse:	I brusenichen på 1. sal var der manglende vedhæftning hos 3 klinker, og uden for brusenichen havde næsten alle klinker manglende vedhæftning, da gulvet var meget hultlydende. Uden for nichen kan det være hele slidlaget, som er løst. Da gulvet generelt er meget stabilt og stift, skønnes belægningen udført på betondæk. Der kunne ikke konstateres fugt eller skjolde på bræddeloftet i stueetagen under badeværelset.
Ad 1. Konklusion:	Ved manglende vedhæftning er der risiko for vandgennemtrængning og skade på andre konstruktioner, og dette må, når det konstateres i vådzone, betegnes som en kritisk skade, selv om der ikke p.t. var synlige fugtskader. Forholdet er skærpende, da de bagvedliggende materialer i brusenichen er organiske.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det anført, at der er enkelte skrukke klinker i badeværelse, men det er blot givet karakteren K1, hvor det burde have været K3 for brusenichens vedkommende og K2 for området uden for vådzone.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvklinterne i badeværelset inkl. etablering af ny fugtspærre i vådzone skønnes at koste kr. 23.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion skønnes at være 50 % eller kr. 11.500,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vægbeklædning i bruseniche:	I brusenichen er der fliser på vægge, herunder skunkvæg, men på skråvæggen, som starter i ca. 1,7 m. højde, er der kun bræddebeklædning. Bortset fra den murede gavlvæg skønnes væggene opbygget som lette trækonstruktioner. Bræddebeklædningen har skjolder /fugtaftegninger i området ud for bruseren og havde op til 22 % fugtindhold. Der var ikke adgang til den bagvedliggende skunk. Der kunne ikke konstateres fugt i bræddebeklædning bag på den afgrænsende skillevæg mod brusenichen.
Ad 2. Konklusion:	Da bræddebeklædningen i brusenichen bliver fugtpåvirket, er der risiko for nedbrydning af den og vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bræddebeklædningen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, selv om den er inden for vådzonen, og da der er risiko for skade på andre konstruktioner, burde den have haft karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skråvæggen kan ske ved at påsætte plade og fugtspærre samt vådrumsvinyl til loftet. Skønnet udgift hertil kr. 4.000,- inkl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Gulvafløb i bad:	Gulvafløbet er anbragt under håndvasken i badeværelset og har lodret tilløb fra håndvasken og formentlig sideindløb fra et miniafløb i brusenichen. Skålen er lavet af støbejern, og der er synlig beton fra overkant af den og op til risten. Tilsyneladende er det et gammelt afløb fra en tidligere vinylbelægning, og det er tydeligt, at der er lagt nyt slidlag under klinkerne, og risten er blot lagt løst ned i hullet, uden at der er anbragt nogen ramme for den.
Ad 3. Konklusion:	Gulvafløbet er ikke godkendt til klinkebelægning, men den åbne betonkant får normalt ikke nogen fugtpåvirkning, da afløbet fra badekaret er under betonkanten, og da afløbet fra håndvasken er fikseret et stykke fra kanten af risten. Endvidere kan der på grund af placeringen under håndvaskeskabet ikke hældes vand ned i det. Men løber der vand på gulvet ved rengøring eller stænk fra brusenichen, vil det passere ned over de ubeskyttede betonkanter og give mulighed for fugtindtrængning i konstruktionen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Gulvafløbet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og burde, selv om det måske ikke umiddelbart giver risiko for fugtskader, være givet minimum karakteren K2, da der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til den nuværende gulvbelægning.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Når klinkegulvet udskiftes, kan gulvafløbet udskiftes ved samme lejlighed, men det skønnes, at det bliver nødvendigt at demontere loftet i køkkenet nedenunder under ubedringen. Skønnede udgifter ekskl. klinker kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Et nyt rustfrit gulvafløb skønnes at give en forbedring på kr. 2.000,- inkl. moms i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion fra 1954.
Ad 3. Eventuelt:	xx's taksator har i brev af xx.xx. 2008 nævnt, at der også er synlig betonkant i gulvafløb i brusenichen. Imidlertid sad risten fast her, men så vidt det kunne konstateres gennem risten, var der ikke synlig betonkant her.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Tagunderstrygning er mangelfuld:	Understrygningen i tagrummet var de fleste steder nogenlunde intakt, og der var da også mørtelrester i isoleringen efter udbedringer, som ikke alle steder var professionelt udførte. Enkelte steder havde mørtelen fugtskjolde, og i skunken sås manglende understrygning ved skråvæggen. Der var fugtskjolde på flere lægter og der blev målt op til 25 % fugt i nogle lægter, men der var ikke fugt i isoleringen eller på/i andre bygningsdele.
Ad 4. Konklusion:	Understrygningen kunne være bedre, og der bør foretages løbende vedligeholdelse af den. Taget er 54 år gammelt, og der er tilsyneladende aldrig foretaget en større understrygningsudskiftning, men kun udført nødtørftig efterreparation. Selv om der ikke er større fugtindtrængning i øjeblikket, må det forventes, at der inden for en kortere årrække skal foretages en mere omfattende udskiftning af understrygning og udføres overstrygning ud for skråvæggene. Den målte fugtprocent skønnes ikke at være forårsaget af mangelfuld understrygning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Understrygningen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være omtalt, da den ikke er helt på højde med en tilsvarende intakt konstruktion. Skadeskarakteren K1 skønnes at være mest betegnende for den nuværende tilstand.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergåelse af understrygning i tagrum og skunk mod vest skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms. Eftergåelse af hele tagets understrygning, altså også i østlig skunk og overstrygning ved skråvægge og utilgængelig skunk skønnes at koste kr. 35.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Eftergåelse af de synlige overflader skønnes at have en forbedringsværdi på 50 % eller kr. 6.000,- inkl. moms. Eftergåelse af hele tagfladen skønnes at have en forbedringsværdi på 60 % eller kr. 21.000,- inkl. moms.
Ad 4. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Ventilation af tagrum:	Der kunne konstateres fugtskjalde på flere lægter, og der blev målt op til 25 % fugt i nogle lægter i tagrum. Der var dog på trods af husets alder ingen råd og svamp i tagrum og skunke. Ved skråvæggene var isoleringen flere steder skubbet helt ud mod tagstenene. Ventilationen bestod af en enkelt tudsten i hver tagflade og 3 huller i vestgavl på hver ca. 80 cm ² , hvorimod der var lukket med mørtel ved tagfod og rygning.
Ad 5. Konklusion:	I henhold til bygningsreglementet skal der være et ventilationsareal for tagrum på mindst 1/500 af det bebyggede areal, hvilket her vil sige 1280 cm ² . Da der altså kun er et areal på ca. 360 cm ² , er det alt for lille.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det ikke nævnt, at der er mangelfuld ventilation, hvilket der burde være og med skadeskarakteren K3, da der er risiko for skade på bygningsdele, især med den målte høje fugtighedsprocent på over 20 %, oven i købet i en sommermåned.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at isætte 16 ventilationstagsten, 8 stk. jævnt fordelt i hver tagflade, samt ved at rette isoleringen ved skråvægge, så der sikres uhindret luftcirkulation mellem tagsten og isolering her. Skønnet udgift kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.