

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8222

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revnede sålbænke. 2. Utæt tag. 3. Utæt skorstensinddækning. 4. Utæt renselem og hul over renselem. 5. Tagplader ud over tagrende ved haveside. 6. Utætte fuger omkring badekar. 7. Rust på vandrør.
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne, så K3-bemærkningerne til disse forhold kan slettes.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bemærkningerne om tagets tilstand er medtaget i tilstandsrapporten med en K1-bemærkning, idet der ikke var tegn på utætheder. Ifølge bemærkningen var taget nær udtjent. Ved besigtigelsen var huset under renovering. Der var mange uafsluttede arbejder,
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin + 18°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revnede sålbænke.	Der er revnedannelser i de fleste betonsålbænke. Med en enkelt undtagelse er revnerne tættnede med en blød fugemasse. Der er ikke skader, som kan tilskrives gennemsivende vand, på det underliggende murværk. (Foto 2 og 3).
Ad 1. Konklusion:	Revnedannelser i betonsålbænke er almindeligt forekommende. Såfremt revnerne ikke reparerer eller tætnes, er der risiko for skader på det underliggende murværk. Den udførte revnetætning er ikke udført i KK's ejerperiode.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De tættnede revner har været synlige ved BB's besigtigelse af ejendommen. Den ikke tættnede revnedannelse kan være sket i den forløbne 2-års periode. Såfremt tætningen løbende vedligeholdes, er der ingen risiko for følgeskader. Bemærkningen om revnerne burde have været medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Gennemgang af betonsålbænke og tætning med siliconefugemasseKr. 1.000,-.
Ad. 1. Forbedringer:	Der er tale om vedligeholdelse uden forbedringsværdi.
Ad. 2. Utæt tag.	Tagdækningen er den oprindelige eternitskiferbelægning. Sådanne tagdækninger tillægges normalt en levetid på 40 – 45 år. Tagdækningen er 55 år gammel. Der er foretaget en efterfølgende afrensning og overfladebehandling. Det er ikke oplyst, hvornår dette er sket. Denne behandling kan strække levetiden, men der kan på nuværende tidspunkt ikke forventes en særlig lang restlevetid. Der er mosbegrøning i mindre omfang og løftede samlinger ved de enkelte plader i større omfang. (Foto 4). I loftrummet ses fugtaftegninger på taglæggerne. (Foto 5). Der er ikke målt unormal høj fugt i taglæggerne, men dette kan skyldes den meget tørre forårsperiode i år. Fugtaftegningerne er tegn på gennemsivninger befordret af mosbegrøning og løftede pladesamlinger. Der er i bygningen ingen tegn på egentlige utætheder i form af vandskjolder på lofterne. I soveværelset er der mørke hjørner mod loftet og mod gulvet. Disse skjolder er en følge af kuldebroer. De skyldes ikke utætheder i taget.
Ad. 2. Konklusion.	Tagdækningen er udtjent. En snarlig fornyelse må påregnes.

Ad. 2. Fejl og forsømmelser.	Det skønnes, at fugtattegningerne på lægterne også var til stede ved besigtigelsen for ca. 2 år siden. Dette tegn på gennemsvining, kombineret med de beskrevne løftede samlinger, mosbegrøning og tagets alder, burde have medført karaktergivningen K3. Der er anvendt karakteren: K1. I den forklarende note er anført: <i>Det er en tagdækning, der pga alder/stand ikke bør ofres de store summer på i vedligeholdelse før en evt. udskiftning kan anbefales.</i> Det skønnes, at denne forklaring retfærdiggør, at karakteren K3 ikke er anvendt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inc. moms.	Fornyelse af tagdækning, incl. tagrender, nedløb, vindsheder og skorstensinddækning: Kr. 180.000
Ad. 2. Forbedringer.	Forbedringsværdien skønnes til 95 %.
Ad. 3. Utæt skorstensinddækning.	Skorstensinddækningen er udført som zinkinddækning. På grund af bygningshøjden er det vanskeligt at komme tæt på skorstenspipen. Set på afstand er der enkelte gabende samlinger i zinken, men indvendigt i loftrummet er der ingen tegn på utætheder.(Foto 6).
Ad. 3. Konklusion	Ud over de gabende samlinger er der ingen tegn på utætheder. Ved udførelse af ny tagdækning må man nødvendigvis udskifte skorstensinddækningen.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	Der skønnes ingen fejl og forsømmelser forbundet med en manglende skadesbeskrivelse.
Ad. 4. Utæt renselem og hul over renselemmen.	Ved skorstensløbet i loftrummet er der en løstsiddende renselem og murværket omkring renselemmen er let skadet. Bag renselemmen er der fyldt med løs Leca. Der er monteret en isolerende skorstenskerne og hulrummet uden om skorstenskerne er fyldt med løs Leca. Renselemmen er ikke i brug. (Foto 7).
Ad. 4. Konklusion.	Renselemmens nuværende funktion er at tilbageholde den løse Leca. Hvis lemmen falder ned eller fjernes vil den løse Leca strømme ud. Lemmens fortsatte funktion kan f.eks. sikres med et par galvaniserede spændebånd omkring skorstensløbet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser.	Renselemmen kan være løsnet i den forløbne 2-års periode siden besigtigelsen. Såfremt den også var løs på besigtigelsestidspunktet, skulle den have været medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 5. Tagplader ud over tagrenden ved havesiden.	Ved havesiden slutter tagpladerne omkring 2/3 ude over tagrenden. (Foto 8 og 9). De normale forskrifter er, at tagpladerne skal sluttes midt ude over tagrenden. Der er ikke tale om, at de går ud over tagrenden. Ved meget kraftig regn, kan en mindre del af regnvandet muligvis strømme ud

	over tagrenden.
Ad. 5. Konklusion.	Der er ingen åbenlyse fejl forbundet med afslutningen ved tagrenden. Det kan dog være lidt vanskeligt at komme til at rense tagrenden. Ved fornyelse af tagdækningen vil det være nødvendigt at skifte tagrender og nedløb.
Ad. 5 Fejl og forsømmelser.	Der skønnes ingen fejl og forsømmelser forbundet med klagepunktet.
Ad. 6. Utætte fuger omkring badekaret.	Såvel de lodrette hjørnefuger som den vandrette fuge omkring badekaret er udført som hårde fuger. Der er kraftige revnedannelser i fugerne. Fugerne er i badeværelsets vådzoneområde. (Foto 10 og 11).
Ad. 6. Konklusion.	Forholdet medfører risiko for indtrængende vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner og kan dermed give skade på bagvedliggende bygningsdele og installationer.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser.	Revnedannelserne er så kraftige, at det skønnes, at revnedannelserne også var til stede ved besigtigelsen for 2 år siden. De skulle have været medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Fornyelse af hjørnefugerne og fugen omkring badekaret: Kr. 4.000,-.
Ad. 6. Forbedringer.	Forbedringen skønnes at være 100%.
Ad. 7. Rust på vandrør.	I loftet under badeværelset ses foringsrør, vandrør og faldstamme med rusttæring. (Foto 12 og 13). I kælderforrummet er der ligeledes en faldstamme med tæring.
Ad. 7. Konklusion.	Tæringen på foringsrøret (som fører varmt og koldt vand til badekaret) er ikke vitalt. Årsagen er sandsynligvis udsivende vand fra de defekte fuger omkring badekaret. Der drypper ikke vand ned ved det tærede vandrør, men der bør ske en snarlig reparation. Tæringerne på faldstammerne er så vidt fremskredne, at en snarlig udskiftning/ reparation bør ske.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser.	Iflg. tilstandsrapporten var ejendommen indvendigt under total ombygning ved besigtigelsen for 2 år siden. BB husker, at der var nymalet overalt. Af den årsag kan det ikke fastslås, om tæringerne har været synlige på besigtigelsestidspunktet. På denne baggrund kan der ikke tillægges fejl og forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Reparation af vandrør samt udskiftning af del af faldstammerne: Kr. 15.000.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.