

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Beskadede fuger på udvendige facader og gavle ikke beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. 2. Sokkelskader 3. Terrænhøjde og terrænfald.
Klagers påstand	KL gør gældende, at den påklagede tilstandsrapport ikke fyldestgørende beskriver de faktiske skader på husets murede facader. KL mener desuden, at skader på husets pudsede sokkel ikke er beskrevet korrekt. Derudover er terrænets højde i forhold til husets murværk mv. ifølge KL ikke korrekt registreret i tilstandsrapport H-23-04182-0151 af 4. maj 2023.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS afviser KL's påstand med henvisning til skadesregistrering nr. 2, 3 og 4 i nævnte tilstandsrapport og med påstand om, at forholdene er beskrevet korrekt i denne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	17 °C og sol.
Øvrige forhold	Der er ved afholdelsen af skønsforretningen 28. april 2025 ikke fremkommet yderligere forhold til behandling i denne skønserklæring.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Beskadigede fuger på udvendige facader og gavle ikke beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.	Skønsmanden kunne ved skønsforretningen konstatere, at der er løse og delvist udvaskede samt forvitrede fuger i husets udvendige murede facader. Facaderne vurderes at bestå af 30 cm hulmur med teglstensformur opmuret med 108 mm røde blødstrøgne hulsten og 100 mm porebetonbagmur. Den anvendte mørteltype anvendt ved husets opførelse kendes ikke, men mørtlen skønnes at kunne være en bakkemørtel. Husets mure er uden synlig ventilation. Der kunne ved besigtigelsen ikke findes åbne studs-fuger hverken i bunden af murværket eller i murværkets øverste dele. Fugerne er, hvor forholdet er værst, porøse og smuldrer ved let berøring. Der er dog også områder på facaderne, hvor fugerne forekommer normalt faste, kun med lidt løst sand på overflader, men uden væsentlige skader. Skaderne er mest udbredt på de nederste dele af facaderne, men forekommer i mindre grad også højere oppe på facaderne. Enkelte steder kan der ses fugereparationer foretaget med "blød fuger", og enkelte steder er anvendt cementmørtel til reparationer. Ved hoveddøren og bryggersdøren mod øst samt ved vindue i gavlmur mod syd er der væsentlige skader på de nederste fuger i murværket ca. 3-5 skifter op over sokkel. Skaderne fortsætter op i murværket, men i mindre omfang. På husets øvrige facader mod nord og vest er skaderne på fugerne væsentligt mindre, men dog stadig konstaterbare. Ved fugtmåling indvendigt ved hoveddøren, hvor skaderne er tydelige udvendigt, kunne der måles væsentligt forhøjet fugt i bagmurens nederste del (ca. 60-70 % RF – relativ fugt), hvor der i samme vægge højere oppe målttes (20-30 % RF). Ved udvasket og delvist manglende studs-fuge i nederste skifte til højre for hoveddøren, hvor sokkel var blottet ca. 2 cm ind i muren, kunne der ikke ses nogen form for fugtspærre på soklen. Ved skade på sokkel mod nord var fugtspærren dog tydelig og intakt. Der kunne desuden konstateres enkelte skadede mursten, hvor der tidligere har været monteret objekter i murværket. Dette kunne ses på husets nordgavl og til venstre dør husets bryggersdør mod øst. Der er enkelte mindre, fine revnedannelser i fuger specielt omkring vinduesoverligger og ved indmuret rem mod vest samt enkelte steder i øverste rulleskifte. Husets murede sålbænke er udført som rulleskifter, og det skønnes, at der er anvendt tilsvarende mørtel ved etablering af sålbænkene.

	Der kunne konstateres spor efter fugtgennemsvivning med aftegninger på underliggende facademur flere steder bl.a. mod øst og mod vest. Under sålbænkene er der tegn på fugt og forvittringer i fuger. Fuger mellem mursten på overside var i det store hele intakte, men med en del misfarvninger.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at skader på facademurenes fuger kan have udviklet sig i tidsrummet fra BS' besigtigelse til skønsforretningen. Det vurderes dog samtidig, at skaderne har været visuelt konstaterbare ved BS' besigtigelse 4. maj 2023. Årsagen til de konstaterede skader kan ikke med sikkerhed fastslås, men lignende skader kan opstå, såfremt den anvendte mørtel ikke er sammensat med det foreskrevne blandingsforhold, eller opmuring af facaderne er sket under for lave temperaturforhold. Mangelfuld ventilation og/eller fugtsikring af hulmuren kan ligeledes resultere i skader på murværkets fuger. BS har i tilstandsrapport H-23-04182-0151 af 4. maj 2023 registreret skader på husets facade mur (skade nr. 2) med følgende tekst: <i>GUL "Der er områder udvaskede fuger f.eks til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd."</i> <i>Risiko: "Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt."</i> Det er skønsmandens vurdering, at BS' registrering af skader på facaderne fuger er beskrevet korrekt, idet de to steder, hvor skaderne er mest udbredt er nævnt specifikt, og BS ved anvendelse af ordet <i>f.eks.</i> har gjort opmærksom på, at skaderne også kan konstateres andre steder på husets facader. BS kunne have givet forholdet karakteren RØD med henvisning til risiko for fugtskader i bagvedliggende konstruktioner, men BS' vurdering af skadernes fremtidige udvikling vurderes her at være i overensstemmelse med forskrifterne i Hb. for beskikkede bygningsagkyndige, kap. 6.4.1. Skadesudviklingen vurderes af de enkelte bygningsagkyndige ud fra et fagligt skøn på besigtigelsestidspunktet. BS har i tilstandsrapporten ikke nævnt eller registreret mindre revner facadernes facademure. BS har i tilstandsrapporten ikke nævnt skader på facademursten efter tidligere monterede objekter mod nord og øst.
Ad 1. Fejl og forsømmelser	Der er skønsmandens vurdering, at BS i tilstandsrapporten burde have registreret og beskrevet mindre revner samt mursten med skader efter tidligere montage.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	<i>GUL</i> Der er skader på enkelte mursten til venstre for bryggersdør og på gavlmur mod nord. <i>Risiko:</i> Der vurderes på sigt at være risiko for fugt og frostska-der i de skadede mursten. <i>GRÅ</i> Der er enkelte mindre, fine revnedannelser i fuger i husets facade-mure bl.a. ved rulleskifte mod nord samt ved vinduesoverligger mod vest.

	Risiko: – Bemærkning: – Forholdet vurderes ikke at have væsentlig konstruktiv betydning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det vurderes at være nødvendigt at udskifte 5-6 mursten i husets facader for at undgå yderligere skadesudvikling. Det vurderes ikke umiddelbart at være nødvendigt med udbedring af små, fine revner i fuger i husets facademure, idet disse er almindelige og ikke gennemgående i mur. Udgift til udskiftning af 5-6 mursten skønnes til: 7.700,00 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer	Udskiftning af facademursten må anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser vedr. dette punkt.
Ad 1. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Skader på sokkel ved hjørne mod sydøst og ved gavlvindue mod syd ikke beskrevet i tilstandsrapporten.	Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at sokkelpuds flere steder er løs og stedvist manglende. Sokkelpuds er løs og afskallende mod nord samt stedvist mod øst og mod syd. Sokkel mod vest kunne ikke besigtiges, idet denne var skjult bag opbygget træterrasse. Der kunne derudover konstateres en skade på sokkelpuds og på bagvedliggende beton eller Leca sokkelopbygning ved hjørne mod sydøst. Ved højt vindue i gavl mod syd var der ligeledes afskallende puds samt skader på bagvedliggende sokkelopbygning.
Ad 2. Konklusion	Det er skønsmandens vurdering, at skader på husets sokkel kan have udviklet sig i tidsrummet fra BS' besigtigelse til skønsforretningen. Det vurderes dog samtidig, at skaderne har været visuelt konstaterbare ved BS' besigtigelse 4. maj 2023. BS har i tilstandsrapport H-23-04182-0151 af 4. maj 2023 registreret skader på husets facade mur (skade nr. 3) med følgende tekst: <i>GUL "Sokkelpuds er i områder afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod øst og nord."</i> <i>Risiko: "Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt".</i> Der er i tilstandsrapporten ikke taget forbehold for besigtigelse af sokler mod nord, syd og øst, men alene under træterrasse mod vest. Det er skønsmandens vurdering, at BS i tilstandsrapporten har beskrevet skader på husets sokkelpuds korrekt. Det vurderes dog samtidig, at skadesbeskrivelsen ikke er fyldestgørende, idet BS ikke i tilstrækkelig grad har gjort opmærksom på, at skaderne ikke alene drejer sig om sokkelpudsen, som er overfladebehandling af bagvedliggende fundament, men at der derudover er dyberegående skader på selve soklen/fundamentets beton eller Leca ved vindue mod syd, samt at der er et af knækket hjørne af soklen/fundamentet på hjørne mod sydøst.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at BS burde have beskrevet skader på husets sokkel/fundament med en beskrivelse af hele omfanget af skaden, herunder skader på selve betonen i sokkelopbygningen. En skadesbeskrivelse skal over for lægmand kunne formidle hele skadens omfang og give lægmand mulighed for at overskue de økonomiske og konstruktive konsekvenser heraf.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Der er større skader på husets sokkel/fundament ved vindue mod syd samt på hjørne mod sydøst, og sokkelpuds er i områder afskallet og med mangelfuld vedhæftning bl.a. mod øst og nord. Risiko: Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt. Bemærkning: Der kan ses afskalninger og forvittringer i soklens bagvedliggende beton eller Leca ved vindue mod syd.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det vurderes, at betonskade på hjørne mod sydøst samt ved vindue mod syd bør repareres evt. ved i boring af rustfri stritter, inden ny beton støbes. Udgift til betonreparationer skønnes til: 10.000,00 kr. inkl. moms. Skader på sokkelpuds er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og der er derfor ikke medtaget udbedringsomkostninger for dette forhold.
Ad 2. Forbedringer	Udbedring af betonskader må anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser vedrørende dette punkt.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Terrænhøjde og terrænfald mod syd	Det kunne konstateres, at terræn ved husets sydvendte gavlmur er over niveau på facadens nederste skifte langs den vestlige del af muren. Terrænet falder fra vest mod øst med ca. 2-3 cm pr. meter, således at nederste skifte ved facadens vestlige hjørne er dækket af terræn, mens der ved det østlige hjørne er ca. 12 cm fri sokkel. Terræn mod øst (mod gade) skønnes at variere mellem 8-12 cm under sokkeloverkant. Det var ikke muligt at måle sokkelhøjde eller terræn mod vest. Langs øvrige facader var der ca. 10-15 cm fri sokkelhøjde.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er sket væsentlige ændringer i terrænet siden BS' besigtigelse 4. maj 2023, og der er ikke i tilstandsrapporten registreret forbehold for besigtigelse af det berørte område. Det er skønsmandens vurdering, at terræn fra hjørne mod sydvest og frem til efter det høje vindue mod syd er væsentligt højere i forhold til husets facademur og i forhold til underkant af det høje vindue, end hvad normalt foreskrives og anses for tilrådeligt. Skader på sokkel under vindue mod syd vurderes helt eller delvist at kunne tilskrives terrænniveauet ved vinduet, og der vurderes at være nærliggende risiko for fugtindsivning under vinduet. I forbindelse med skadesudviklingen på soklen er udvendig fuge mellem sokkel og vinduets bundkarm skadet, og det skønnes, at dette vil udgøre en risiko for fugtskade på bagvedliggende konstruktioner. Det kan desuden ikke udelukkes, at skader på den nederste del af facademuren til højre for vinduet kan være forværret som følge af terrænets højde. BS har i tilstandsrapport H-23-04182-0151 af 4. maj 2023 registreret forhold om terræn (skade nr. 4) med følgende tekst: <i>GRÅ "Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg mod sydøst."</i> <i>Risiko: –</i> <i>Bemærkning: "Forholdet skønnes af ældre dato/oprindeligt, og idet der ikke ses tegn på skade/måltet forøget fugt, skønnes der ikke nærliggende risiko for skade."</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser	BS' registrering nr. 4 vurderes ikke at være korrekt eller fyldestgørende. Det vurderes, at BS burde have registreret en eventuel årsagssammenhæng mellem terræn og skader på sokkel og mur og beskrevet risikoen for fugtindsivning under det høje vindue mod syd.

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	BS burde have registreret terrænet som følger: RØD Terræn er i niveau med underkanten af højt vindue mod syd og over niveau af nederste skifte på muret facade mod sydvest. Risiko: Der vurderes at være risiko for fugtskader på vindue og bagvedliggende konstruktioner. Bemærkning: Sokkel og fuge under vinduet er med en del skader.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det vurderes, at terræn langs ca. 6 meter af husets sokkel mod syd skal sænkes ca. 15 cm, og græs reetableres efter den nødvendige afgravning. Udgift til terrænregulering skønnes til 6.000,00 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer	Sænkning af terræn må anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser vedr. dette punkt.
Ad 3. Eventuelt	-