

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11139

|                                                                                                                                                                                               |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                            | Mandag d. 23. januar 2012 kl. 10.30 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                   |                                     |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                                                                                                                        |                                     |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S)                                                                                                                   |                                     |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)                                                                                                         |                                     |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermeister xx<br>Indklagedes tømrer yy) |                                     |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                            |                                     |
| Datering, navn og underskrift                                                                                                                                                                 |                                     |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Facader:<br>2. Sokkel:<br>3. Skorsten:<br>4. Vinduer:<br>5. Højvandslukke (bortfalder)<br>6. Carporttag (bortfalder)                                                                                                                                                                                             |
| Klagers påstand:                    | Kort efter ejerskiftet konstaterede vi flere skader; bl.a. at facader og sokkel skallede af.<br>Senere blev vi klar over skader ved skorsten og vinduer.<br>Utæthed i carporttag (som nu er udbedret).<br><br>BS har ikke i TR udførligt gjort opmærksom på forhold, der nu har fået stor negativ betydning for os. |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Forskellen på mine 2 TR skyldes, at sælger havde fået udført omfattende facadebehandling i perioden fra 29.03.09 – 08.10.10.                                                                                                                                                                                        |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørt, solskin 0 °C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrige forhold:                     | KL frafalder behandling af klagepunkt 5 + 6.<br><u>Pkt. 5:</u> Dækkes af EsF som skjult forhold. (se foto 30).<br><br><u>Pkt. 6:</u> Er blevet udbedret og EsF-dækket.                                                                                                                                              |
| Oplysning om ejendommen:            | Enfamiliehus fra 1921 med større tilbygning i 1983 (foto 1 + 2 + 3).                                                                                                                                                                                                                                                |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:               | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Facader:              | <p>Ydermure af mursten med pudslag og overfladebehandling.</p> <p>KL har fået højtrykspulet facader, som ved ejerskifte fremstod hvide ved kalkbehandling. (jfr. bilag 7).<br/>Derved fremstår nu en gul malerbehandling, (foto 1 + 2 + 3).</p> <p>Partielt ses pudsudfald: Facade SV: (Foto 1 + 3 + 4 + 5 + 6).<br/>Facade NØ (foto 7 + 8 + 9). Markant overgang ved lodret samling af tilbygning (foto 10).<br/>Gesimser (skønnes ikke spulede); der ses revner flere steder (foto 11 + 12).</p> <p>Ved sporadisk bankning på alle vægflader konstateres "hulhed" i svingende omfang.</p> <p>Revner fra sokkel op i murværk til gesimser som (foto 11 + 13). Under overdækning (foto 14 + 15).</p> <p>KL oplyser, at man opdagede problemet ved, at kalken begyndte at "drysse" og skalle af.<br/>Ved højtryksspulingen løsne sig partielt pudslaget ind til de rå mursten (foto 5 + 9). – Se også KL's fotos + bilag 8.</p> |
| Ad 1. Konklusion:           | <p>Den gule facadebehandling er udført med et malerprodukt. Der spores enkelte steder rester af en endnu tidligere kalkbehandling samt, at facadepuds er partielt repareret (foto 7 langs sokkel) og på hjørne (foto 4).</p> <p>Overfladebehandling med kalk på underlag af et malerprodukt er håndværksmæssig fejlkonstruktion og kan ikke give det ønskede facadeudseende og holdbarheden.</p> <p>"Hulhed" opstår, hvor pudslag slipper vedhæftning til murværk. Årsag hertil kan variere; bl.a. oprindelig fejl ved pudsning, senere partiel vandpåvirkning (ex. under utæt tagrende), eller vanddamp ved for diffusionstæt overfladebehandling.</p> <p>Husets facader er dels fra 1921 og fra tilbygning 1983.</p> <p>De blotlagte revner er uden tegn på udbedring og vil genopstå efter ny overfladebehandling, dersom korrekt udbedring ikke sker.</p>                                                                  |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | Der er udført 6 TR siden 2001, som BS bør have haft kend-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>skab til; (selv udført de 4 stk.).</p> <p>Revnedannelser fra sokkel op i gesims samt andre steder incl. løs puds er omtalt i dem alle.</p> <p>Facadebehandling i 2009/10 kan meget vel have dækket revner i facader. Imidlertid skønnes gesimser at fremstå nu, som dengang; (se også sokkel).</p> <p>Med sit kendskab til husets tidligere tilstand pr. 08.10.10, burde BS have spurgt til den omfattende operation samt have undersøgt facader grundigere incl. sokkel (se nedenfor).</p> <p>Angivelsen: <i>"K0 – der er stedvise områder med hultlydende facadepuds"</i>, skønnes ikke tilstrækkeligt dækkende.</p> <p>Det fremgår ingen steder i TR, at der er udført en omfattende facaderenovering.</p> <p>Forholdet er således forkert beskrevet i TR.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Der foreligger tilbud på en samlet facaderenovering incl. sokkel og stillads etc. ca. kr. 350.000.-</p> <p>Hertil skal lægges udbedring af revner og gesimser med følgeudgifter, skønnet ca. 30.000.-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 1. Forbedringer:                                | <p>Ud fra forventning om, at facader var helt korrekt istandsat i 2009/10, skønnes forbedring max. ca. 10 %.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 1. Eventuelle forligs-drøftelser:               | <p>Nej</p> <p>BS havde tilbudt et kulancebeløb.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Eventuelt:                                   | <p>Ejerskifteforsikring har afslået dækning helt og delvist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2: Sokkel:                                      | <p>Høj sokkel med lille fremspring vandret ved overgang facader (foto 1 + 4 + 5).<br/> Sokkelpuds er påført et malerprodukt. Der ses spor af partiel nyere behandling (foto 17).<br/> KL oplyser, at sokkel ikke er blevet højtrykspulet.</p> <p>Sporadisk bankning viser hulhed mange steder på sokkel. Spredte mindre revner som (foto 16 + 17 + 18) Og under terrasse (foto 19).<br/> Sætningsrevner, som fortsætter op i murværk (foto 16).</p>                                                                                                       |
| Ad 2. Konklusion:                                  | <p>Hulhed viser at pudslag har sluppet vedhæftning til muren. Årsagen kan skyldes opstigende grundfugt og/eller anvendelse af for tæt produkt til overfladebehandling, som hindrer vandfordampning udad.</p> <p>Flere smårevner opstår ved overgang fast og hult puds og kan give mulighed for indtrængende fugt i muren.</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Tidligere TR'er omtaler revner med K1 + K2 + K3. BS's rapport fra 2009 (i bilag 5) anfører: <i>"K2 – stedvise svindrevner...spredte områder med hultlydende / løssiddende sokkelpuds"</i>.<br/> Der skønnes ikke udført istandsættelse, som ved facader.</p> <p>I nyeste TR fra 2010 er anført: <i>"K0 – enkelte områder med hultlydende sokkelpuds"</i>.<br/> Dette er misvisende for bygningsdelens reelle tilstand. Det burde være observeret ved den nye gennemgang af husets udvendige tilstand.<br/> Forholdet er utilstrækkeligt beskrevet.</p> |
| Ad 2: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>KL's tilbud (se under ad 1) omfatter også sokkel, som udføres samtidigt.<br/> Renovering af sokkel skønnes at udgøre kr. 50.000.-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 2. Forbedringer:                                | <p>Ud fra forventning om, at sokkel var renoveret, men dog fremstod ubehandlet, skønnes forbedringsandel ca. 30 %.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 2. Eventuelt:                                   | <p>Ejerskifteforsikring har afvist dækning som almindeligt slid ud fra husets alder (1921) og kosmetisk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 3. Skorsten:                                    | <p>Skorsten er muret og pudset. Inddækning mellem skorsten og tag er udført som mørtelforskælling. (Foto 1 + 2 + 20 + 21).<br/>Fra terræn ses finrevne hvor forskælling ikke er tæt mellem skorsten og tag-rygningssten.</p> <p><u>Indefra loftsrum:</u> Undertagdug tæt mod skorsten (foto 22). Spor af periodevis opfugtning, som skønnes fra utæt inddækning omkring skorsten/tagsten (foto 22 + 23).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 3. Konklusion:                                  | <p>Inddækning uden bly/zink udførtes traditionelt ved lægning af tagsten ind under mursten (som "krave") og afsluttet med mørtelforskælling. (Som er vist på den oprindelige tegning fra 1921).</p> <p>Da tagdækning blev udskiftet (evt. 1981), har man valgt at slutte tagsten tæt til yderside med almindelig mørtelfugtning og uden zinkkant.<br/>Derved øges risiko for utæthed og behov for hyppig reparation udefra.<br/>Der er risiko for opfugtning af træværk som suppleres ved nedsat ventilation mellem tagdug og isolering, samt uisolaret aftræk (er nævnt i TR), (foto 24).</p> <p>Den udførte inddækning skønnes derfor at være en fejlkonstruktion, der bør skærpe kontrollen.</p> |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                        | <p>TR 2009 angiver K3 for inddækning af skorsten og K1 for tilstand indvendigt.<br/>Nyeste TR omtaler alene K1 og indvendig tilstand.</p> <p>BS nævner ikke om der evt. er udført udvendig reparation omkring skorsten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Korrekt - traditionel - inddækning mellem skorsten og tagsten/tagdug, incl. nødvendigt stillads skønnes muligt for ca. kr. 25.000. -.</p> <p>Alternativ kan nutidig zinkinddækning udføres for ca. kr. 15.000.-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 3. Forbedringer:                                | <p>Reparation af forskælling skønnes ikke at tilføre forbedring. Ved korrekt inddækning skønnes forbedring til</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                       |                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | ca. 30 %.                                                                                                                                                                   |
| Ad 3. Eventuelle forligs-<br>drøftelser:              | Ingen                                                                                                                                                                       |
| Ad 3. Eventuelt:                                      | Ejerskifteforsikring har anerkendt dækning af forholdet med reparation og tilbudt kr.5.000.- (Selvrisko kr. 10.000.- ).<br>Der skønnes ikke taget højde for stilladsudgift. |
|                                                       |                                                                                                                                                                             |
| <i>Klagepunkter:</i>                                  | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                      |
| Ad 4. Vinduer:                                        |                                                                                                                                                                             |
| Ad 4. Konklusion:                                     |                                                                                                                                                                             |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                           |                                                                                                                                                                             |
| Ad 4. Overslag over<br>udbedringsudgifter inkl. moms: |                                                                                                                                                                             |
| Ad 4. Forbedringer:                                   |                                                                                                                                                                             |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 4. Eventuelle forligs-drøftelser: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 4. Eventuelt:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Klagepunkter:</i>                 | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 4.: Vinduer:                      | <p>Karmpartier i stueetage til 2 stuer består af ældre vinduer med et lag glas og indvendig forsatsramme (foto 1) og gavlvindue 1.sal (foto 25).</p> <p>I alt 6 stk. vinduer er med nedbrydning i karm/rammer udvendigt (foto 26 + 27). Gående rammer 1.sal med stærk nedbrydning (foto 28 + 29).</p>                                                             |
| Ad 4. Konklusion:                    | <p>Vinduer skønnes i stueetage fra opførelsen og 1.sal fra tilbygningsår.</p> <p>Der er periodevis sket overfladebehandling, men muligvis uden korrekt grundbehandling.</p> <p>Ligeledes har utæthed ved forsatsrammer givet øget fugt-påvirkning indefra.</p> <p>Der foreligger ikke oplysning om evt. udførelse af vinduesreparation i tiden før sidste TR.</p> |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:          | <p>TR fra 2007 (som BS har læst) angav K2 og flere vinduer med nedbrydning.</p> <p>BS's TR fra 2009 angav: "K1- der er generelle afskallinger". Nyeste TR har kun bemærkning til havedør.</p> <p>Skader i vinduer skønnes også at have været visuelt i 2010.</p>                                                                                                  |
| Ad 4. Overslag over                  | Partier i stueetage skønnes muligt at kunne repareres                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| udbedringsudgifter inkl. moms:       | <p>partielt. Gavlparti 1.sal skal udskiftes.</p> <p>Udgift til partiel reparation kræver detailvurdering, men skønnes til ca. kr. 30.000.-.</p> <p>Nyt gavlparti incl. ruder og følgeomkostninger kr. 20.000.-</p> |
| Ad 4. Forbedringer:                  | <p>Reparation giver ikke forbedring.</p> <p>Gavlparti fra 1983 en forbedring på ca. 50 %</p>                                                                                                                       |
| Ad 4. Eventuelle forligs-drøftelser: | <p>Nej</p> <p>BS har tilbudt dækning af selvrisko på forsikringen.</p>                                                                                                                                             |
| Ad 4. Eventuelt:                     | <p>Husforsikringen (samme selskab) har godkendt dækning af reparationsudgifter med fradrag af selvrisko ca. 33 %.</p>                                                                                              |