

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. xx

Besigtigelse d.	xx
Ejendommen :	xx
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud) :	Ingen

d.	xx
----	----

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skævt og udskredet murværk på frontspids mod vej.
-----------------------------	--

Klagers påstand:	Efter KL overtog ejendommen, fik han en murer til at udbedre de i tilstandsrapporten påpegede defekter og skader i murværket. Under dette arbejde påpegede murene, at der var en meget stor deformation/udbøjning af murværket på frontspisen mod vejen, som de var betænkelige ved. KL fik en lokal ingeniør til at besigtige forholdene og dennes konklusion var, at der formentlig var tale om en sætning af kvistflunkerne, som kun er understøttet af etageadskillelsen. Men den egentlige skadeårsag kunne ikke fastslås uden et destruktivt indgreb. Men sætningen antages at være kritisk.(se sagens bilag fra rådg. Ing. M. Sørensen) Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, da man ikke mener der er tale om en kritisk skade.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS erkender han ikke har beskrevet forholdet, da han mener at det er normalt at der forekommer skævheder i ældre bygninger. Endvidere mener han ikke der er tale om et skadesforhold, der vil give nærliggende risiko for udvikling.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt og ca. 8 grader.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Skævt og udskredet murværk på frontspids mod vej.	Foto 1: Ejendommen Vesterbrogade 32, 4930 Maribo. Opført i 1925 på støbt sokkel og muret hulmur. Foto 2: Nuværende ejer (KL) har opsat et stillads for at kunne foretage en yderbeklædning på kvistbygningens sideflunke. KL oplyser, han med tiltaget ønsker at sikre mod uhensigtsmæssig fugtindtrængning via de åbne revner i mørtelfuger. Foto 3: Fra terræn kan det konstateres at murværk ud for kvistfronten buler en del udad i områderne <u>ud for sideflunkerne</u>, Hvorved der synsmæssigt opstår en hulning på ca. 5 – 6 cm i midten på facaden af kvistfronten. Dog kan det konstateres ved en visuel betragtning fra terræn, at facademuren ud for stueplan og 1. sal flugter i det samme lodrette plan i midten ud for kvistfronten. Det vil sige, der forekommer ingen sætning/deformation af facademuren i midten af kvistfronten. Foto 4: I begge sider af kvistfronten i området ud for kvistflunken, hvor der forekommer en udbuling i murværket, kan det konstateres, at der tidligere er foretaget reparationer af mørtelfuger. Ud fra mørtelfugens udseende vurderes reparationen at være mindst en snes år gammel. Der er ingen tegn på ny revnedannelser i området (se dog nedenfor). Foto 5: Mindre åben revnedannelse i mørtelfuge ved tagstenens indbygning i murværk. Revnedannelsen er ubetydelig og forventelig, som følge af termiske og mekaniske bevægelser mellem facademur og tagsten. Foto 6: Tilsvarende som i højre side af kvistfronten, i området ud for kvistflunken, forekommer der en udbuling i murværket. Det kan ligeledes her konstateres, at der tidligere er foretaget reparationer af mørtelfuger. Ud fra mørtelfugens udseende vurderes reparationen at være mindst en snes år gammel. Der er ingen tegn på ny revnedannelser i området. Foto 7: KL har fået monteret et par flugtsnore mellem de to områder med udbulinger/deformationer ved kvistflunkerne. Snorenes friafstand til facademur, indikerer størrelsen på deformationerne af facademuren ud for kvistflunkerne.

	Foto 8: Fra det opsatte stillads kan skævheden/deformationen i kvistfronten specielt ses ved sålbænkenes manglende flugtning. Denne observation er dog ikke umiddelbart visuel konstaterbar fra terræn og dermed næppe for BS ved denne besigtigelse. Foto 9: Den påbegyndte beklædning af sideflunke i højre side, blev demonteret ved skønsbesigtigelsen, hvorved den påklagede svindrevne i den tidligere udbedrede mørtelfuge langs kvistinddækning lod sig visuelt betragte. Den relative beskedne revnevidde på ca. 0,5 mm må antages kun at kunne ses fra terræn, ved hjælp af kikkert. Foto 10: Ved venstre sideflunke kan der ikke visuelt konstateres revnedannelser i mørtelfuger. KL's murer mener, at der med stor sandsynlighed kan konstateres en tilsvarende revnedannelse bag blyinddækningen. Hvilket ikke kan udelukkes. Ud fra inddækningens udseende, må det antages at denne er udført for min. ca. 20 – 25 år siden. Foto 11: Inden for i stuen, kan det konstateres at der ikke forekommer bærende vægge under kvistens murede sideflunker. Den murede sideflunke er ca. 30 cm fra vinduesfalsen. KL mener at der var en mindre fugtplet i hjørnet af stuen, da man overtog ejendommen. Denne lader sig ikke længere konstatere, da der er nymalet. Foto 12: Ved modsat muret sideflunke er der heller ingen bærende vægge under. Foto 13: De murede sideflunker, må antages at være udført som murede trekanten der hviler af på spærhovedet af 5 x 5 tommer spærtræ. (Hvorvidt der evt. er indbygget ekstra forstærkning er uvist). Foto 14: Gavlvæggene i begge sider på 1. sal er ud for sideflunkerne og er udført som en pladebeklædning på træskelet. Hvilket bekræfter antagelsen af, at de murede sideflunker er udført som murede trekanten <u>oven på</u> spærhovedet. Foto 15: Spærkonstruktion er udført som en god og solid forankret tømmerkonstruktion. Der er ingen tegn på deformationer, eller svækkelse i konstruktionen.
Ad 1. Konklusion:	Det er SS vurdering, at som følge af deformation/nedbøjning i en utilstrækkelig afstivet og bærende konstruktion (spærhovedet), under den murede kvistflunke trekant, er der opstået et drejningsmoment i kvistfrontens lodrette facademur, som har fået den følge, at en del af murværket er trykket udad. En manglende forankring mellem murværk og spærhovedet, som bærer den murede trekant, må

	ligeledes være medvirkende årsag til den relative store horisontale bevægelse udad. Deformationen/nedbøjningen i kvistflunkens bærende konstruktion (spærhovedet), må samtidig antages at være årsag til den konstaterbare revnedannelse der kan ses på kvistflunkens højre side. Deformationen af murværket må antages at være sket i årene umiddelbart efter opførelsen og må nu antages at have opnået en stabil tilstand. Hvilket bekræftes af, at der ikke kan ses tegn på revnedannelse i de reparerede fuger på kvistfronten. Dog må der forventes fortsat mindre ubetydelige bevægelser, som følge af mekaniske- (blæst) og termiske (fugt og temperatur) påvirkninger. Det er SS vurdering, at der ikke er tale om et kritisk forhold, der nødvendiggør et indgreb. Facademurens deformation/skævhed, må derfor betragtes som et kosmetisk forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er SS vurdering, at BS har begået fejl ved ikke at have beskrevet forholdet. Forholdet kunne eksempelvis have været beskrevet som flg.: K1 (K0): Der forekommer en større udbuling af murværk i facade mod vej ud for kvistflunkernes nederste del. Note: Der ses synlige tegn på, at der tidligere er foretaget reparationer af mørtelfuger i områderne, hvilket indikere at murværket har været udsat for et udadgående tryk efter opførelsen, hvorved mørtelfuger er revnet. Der forekommer ikke nævneværdige revnedannelser i området, ud over en mindre åbning ved udbedrede mørtelfuger i højre side af kvisten. Det må derfor antages at deformationen er stabiliseret. Begrundelse: Selvom det aktuelle forhold af en bygningssagkyndig anses at være uden betydning, da det ikke er unormalt der kan forekomme skævheder i ældre bygninger, bør det beskrives i tilstandsrapporten for at skabe fuld klarhed over ejendommens skades- og mangelsforhold for en ikke fagmand. Registreringen skal omfatte forhold, - man med rimelighed kan forvente er i orden. Den nedre grænse for forhold, som skal registreres, er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er SS vurdering – som ovenfor beskrevet, at det aktuelle forhold ikke er kritisk og må anses for et kosmetisk forhold der ikke betinger en udbedring. Der angives derfor ikke nogen udbedringspris.
Ad1. Forbedringer:	100%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen