

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16109

|                                                                                                                                                                                                         |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                                      | Onsdag den 9. november 2016 kl. 13:30 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                             |                                       |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.K.)                                                                                                                                                  |                                       |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)                                                                                                                |                                       |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)                                                                                                                   |                                       |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers muremester xx<br>Den bygningssagkyndiges tømrer yy) |                                       |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                                      |                                       |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                                          |                                       |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Facaderne fremstår med forvitrede, hullede og løse murværksfuger.</li><li>2. Facaderne er flere steder opfugtede.</li><li>3. Sålbenke er udført forkert.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Klagers påstand:                    | <p>1. KK har konstateret at der er en del områder med løse, hullede og forvitrede murværksfuger, bl.a. ved køkkenvinduer, i gavlen mod øst samt på facaden mod syd. Ydermere er der mindre revner i fugerne, i det sydøstlige hjørne.</p> <p>Disse områder er ikke benævnt i tilstandsrapporten, der kun nævner forvitrede fuger i murværket på de vestvendte gavle.</p> <p>KK mener at BB skulle angive disse områder, særligt når der netop er fundet områder med dårlige murværksfuger.</p> <p>2. KK har fået foretaget fugtmålinger af facaderne, og kan konstatere at de flere steder er opfugtede. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.</p> <p>3. Sålbenkene er udført forkert, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.</p> <p>Kravet er samlet set en dækning af omkostningerne til udbedring af forholdene – skønnet til 75.000 kr.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>1-3. BB mener at forholdene korrekt er beskrevet i tilstandsrapporten, bl.a. med karakteren K2 for forvitrede fuger, og K1 for en mindre revne.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>BB mener ikke at facadernes murværk, er i en dårligere stand, end hvad der er normalt for et hus fra 2007.</p> <p>Klagepunkterne afvises.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | <p>Overskyet, let slud, ca. 0 grader.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Øvrige forhold:                     | <p>Ejendommen er et parcelhus opført i 2007, på i alt 286 m<sup>2</sup>, hvoraf de 217 m<sup>2</sup> udgør boligarealet.</p> <p>Facaderne er opført med blank murværk i en gullig blødsrøgen sten. Bagmure er af letbeton, som er bemalede.</p> <p>Tagkonstruktionen er udført som sadeltag, uden udhæng, dog med murede gesimser langs facaderne. Langs gavlene er der udført en forskælning mellem murværk og tagsten.</p> |

## Skønsmandens erklæring

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                  | <i>1. Facaderne fremstår med forvitrede, hullede og løse murværksfuger.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende: | <p>Facaderne mod øst fremstår i en fornuftig stand, dog kunne der et enkelt sted, i område ud for køkkenet, findes lidt forvitrede murværksfuger (foto 5). Generelt set er fugerne stærke og intakte.</p> <p>På gavlen mod øst, ses der flere forvitrede murværksfuger samt mindre revnedannelser, dog primært øverst på selve gavltrekanten, og langs forskælningen (foto 6 + 7).</p> <p>På gavlen mod nord, i område udfor udhuset, ses der kun ganske få let forvitrede murværksfuger, men generelt set er fugerne stærke og intakte.</p> <p>På facaden mod vest, i området udfor carporten/udhuset, fremstår murværket med enkelte hullede, udfaldne og let forvitrede murværksfuger, dog primært studsfugerne (foto 8).</p> <p>På to gavle mod vest, hhv. udfor værelser og opholdsstuen, fremstår murværket med flere hullede, udfaldne og let forvitrede murværksfuger, dog primært øverst på selve gavltrekanten. Langs forskælningen er der mindre revnedannelser i såvel udstøbning som murværksfuger (foto 9 + 10).</p> <p>På facaden mod syd, ses der ganske få hullede, udfaldne og let forvitrede murværksfuger. Ydermere er der en revnedannelse over vinduet udfor soveværelset, samt en vandret revnedannelse mellem vinduerne udfor soveværelse og badeværelse (foto 11 + 12).</p> |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad 1. Konklusion:</p>           | <p>Det vurderes at skaderne, for så vidt angår murværksfugerne, skyldes en forkert og for dårlig udførelse, i forbindelse med opmuringen. Det tyder på at fugerne ikke er blevet korrekt trykket, eller trykket tidligt nok, hvorved fugerne bliver svagere. Dette resulterer typisk i forvittringer, huller mv.</p> <p>Når fugerne ikke er stærke nok, har de sværere ved at modstå vejrliget, som er særlig hårdt ved murværk, der ikke er konstruktivt beskyttet, i form af et evt. udhæng.</p> <p>Revnedannelserne vurderes at være mindre bevægelser i murværket, og uden stabilitets- eller styrkemæssig betydning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p> | <p>I tilstandsrapporten er der, under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> anført:</p> <p><i>(K2) I begge gavle mod vest er der enkelte forvitrede fuger i murværket.</i></p> <p>Karakteren er <i>korrekt</i> men skadesteksten er <i>mangelfuld</i>, idet der kan konstateres tilsvarende skader andre steder, end blot ved de to vestvendte gavle.</p> <p>Ydermere anføres i samme punkt:</p> <p><i>(K1) I facade mod syd er der mindre revne i murværk over soveværelsesvindue.</i></p> <p>Karakteren er <i>ikke korrekt</i> og skadesteksten er <i>mangelfuld</i>, da der også ses en større vandret revnedannelse i murværket, umiddelbart under det samme vindue (ved soveværelset). Revnen over vinduet går både igennem fuger og sten og i en sådan grad at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.</p> <p>Det findes sandsynligt at forholdene har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.</p> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:</p> | <p>I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således:</p> <p>(K2) Murværksfacaderne fremstår huset rundt, med enkelte forvitrede, hullede og udfaldne murværksfuger, ses dog primært på gavle mod vest og øst, samt i nogen grad på facaden mod vest og syd – endvidere ses der revnedannelser mod syd, i området udfor soveværelset.<br/> Note: Det anbefales at udbedre fugerne og revnerne, således yderligere skadesudvikling undgås.</p> <p>(K1) Der ses generelt lidt revnedannelser langs forskælninger (udstøbning), øverst på gavle mod vest og øst.<br/> Note: Der er tale om mindre revner, hvor risikoen for følgeskader, skønnes at være begrænsede, indenfor overskuelig fremtid.</p> |
| <p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p>         | <p>De forvitrede, hullede og udfaldne fuger skal udkradses og fuges om. Dette skal gøres partielt på facaden mod øst, vest og syd<br/> Derudover skal gavlene (3 stk.) mod vest og øst omfuges partielt.</p> <p>I forbindelse med ovenstående, udbedres der ligeledes de revnedannelser der er mod syd, samt ved gavlenes forskælninger.</p> <p>Arbejdet forventes udført for 43.000 kr. inkl. moms.</p> <p>Stilladsudgiften vurderes at udgøre ca. 2.000 kr. inkl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Ad 1. Forbedringer:</p>                                        | <p>Idet huset er ca. 9 år gammelt, fastsættes restværdien på murværket til 75,8 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "mangelfuldt vedligehold/udsat miljø" idet der er tale om uhensigtsmæssig konstruktiv beskyttelse (manglende udhæng).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p><i>Samlet:</i><br/> <math>75,8 \% \times 41.000 \text{ kr.} = 31.078 \text{ kr.}</math></p> <p><i>Gavle mod vest:</i><br/> <math>75,8 \% \times 18.000 \text{ kr.} = 13.644 \text{ kr.}</math></p> <p>Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.</p> |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 2. Facaderne er flere steder opfugtede.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende: | <p>Rundt om hjørnet mod nordvest, udfor hhv. værelse og opholdsstue ses der en farveforskel i murværket, hvor de yderste ca. 50-75 cm. er mørkere og mere opfugtet end det øvrige murværk (foto 13).<br/>Der er ikke tegn på utætheder i tagrenden, eller langs tagfoden over de pågældende områder.</p> <p>Det samme "fænomen" ses på den østvendte gavl, dog særligt i den sydlige halvdel af gavlen, og særligt på selve gavltrekanter (foto 6).</p> <p>Der kunne indvendigt ikke måles fugt nogle steder.</p> |
| Ad 2. Konklusion:                     | <p>Idet huset er udført uden udhæng, er der ikke meget konstruktiv beskyttelse af murværket, der derfor vil være meget mere modtagelig overfor fugtpåvirkning i forbindelse med regnvejr, og generelt fugtige perioder.</p> <p>Mursten i gule nuancer har ofte tendens til at fremstå med en større tydelighed af opfugtet murværk, og særligt ved de facader der vender mod øst eller vest, og særligt omkring hushjørnerne.</p>                                                                                 |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:           | <p>Murværket skal kunne holde til regn og vejrliget, og det kan ikke undgås at det bliver opfugtet, særligt når der ikke er udhæng. Omfanget skønnes i dette tilfælde alene at have en kosmetisk betydning.</p> <p>Det kan ikke udelukkes at opfugtningen har været mindre synlig da BS besigtiger ejendommen.</p>                                                                                                                                                                                                |



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | <p>I en retvisende tilstandsrapport <i>kunne</i> forholdet have været anført således:</p> <p>(K0) Murværksfacaderne fremstår i enkelte områder lettere opfugtede, bl.a. mod nordvest udfor opholdsstuen samt på gavlen mod øst.</p> <p>Note: Skyldes formentlig påvirkning fra vejrforholdene, som følge af den udførte tagudformning, uden udhæng.</p> |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:         | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Forbedringer:                                        | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                        | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Eventuelt:                                           | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                  | <i>3. Sålbænke er udført forkert.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 3. Der kunne konstateres følgende: | <p>På flere murede sålbænke mod øst og syd ses der mosbegrøning. Mod syd er der ydermere udfaldne og forvitrede murværksfuger på sålbænkene udfor opholdsstuen, soveværelse og badeværelse (foto 14).</p> <p>Sålbænkene er udført som et traditionelt "rulskifte", der har fald væk fra vinduet, og en udkrægning ud over facaden på 3-4 cm. Sålbænkene er afsluttet glat med murfalsene (foto 15).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 3. Konklusion:                     | <p>Det anbefales at murede sålbænke, udført som "rulskifte" har et godt fald og gerne minimum 15 % (ca. 8-9 grader), og med et fremspring på 3 cm., således vandet kan afdrøbe udover murværket på facaderne.</p> <p>Sålbænkens afslutning mod lodrette murfals anbefales udformet, så vand ikke kan løbe ud over sålbænkens ender.</p> <p>Samlet set vurderes sålbænkenes udformning at være korrekt, og i overensstemmelse med anerkendte anbefalinger.</p> <p>Det er vigtigt at sålbænkene friholdes for mos og alger, idet de er medvirkende til at særligt fugerne, bliver nedbrudt, hvorved sålbænken bliver opfugtet og risikoen for skadesudvikling forøges.</p> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad 3. Fejl og forsømmelser:</p>                                | <p>I tilstandsrapporten er der, under pkt. 3.4 <i>Sålbænke</i> anført:</p> <p><i>(K1) Rundt bygningen er flere sålbænke mosbegrøede.</i></p> <p>Skadesteksten er <i>ikke fuldt dækkende</i>, og karakteren er <i>ikke korrekt</i>, idet der ud over mosbegrøningen kan konstateres nedbrudte fuger, og i en sådan grad at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.</p> <p>Det findes sandsynligt at forholdene har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.</p> |
| <p>Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:</p> | <p>I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således:</p> <p><i>(K2) Flere sålbænke fremstår med mos og algevækst – endvidere ses der flere løse, udfaldne og forvitrede fuger mod syd. Note: Mos og alger vil på længere sigt medvirke til en hurtigere nedbrydning af fugerne i sålbænkene. Der må forventes en hvis opretning og udbedring, således yderligere skadesudvikling undgås.</i></p>                                                                                 |
| <p>Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p>         | <p>Der skal omfuges 5 stk. sålbænke mod syd – dette forventes at kunne udføres for ca. 5.000 kr. inkl. materialer og arbejds løn.</p> <p>Der skal ikke anvendes stillads til arbejdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Ad 3. Forbedringer:</p>                                        | <p>Idet huset er ca. 9 år gammelt, fastsættes restværdien på murværket/sålbænkene til 75,8 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "mangelfuldt vedligehold/udsat miljø" idet der er tale om uhensigtsmæssig konstruktiv beskyttelse (manglende udhæng).</p> <p><i>Samlet:</i><br/>75,8 % x 5.000 kr. = 3.790 kr.</p>                                                                                                                           |

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ingen bemærkninger. |
| Ad 3. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger. |

## FOTOBILAG / J.nr. 16109



**Foto 1** Oversigtsbillede set fra nordøst – carporten med indbygget udhus, ses til højre.



**Foto 2** Oversigtsbillede set fra nordvest – carport/udhus ses til venstre.





**Foto 3** Oversigtsbillede set fra sydvest – gavlen til højre er ud for opholdsstuen.



**Foto 4** Sydfacaden set fra sydvest – de to små vinduer er ud for opholdsstuen.



**Foto 5** Ud for køkkenet mod øst, kunne der kun konstateres ganske få forvitrede fuger.

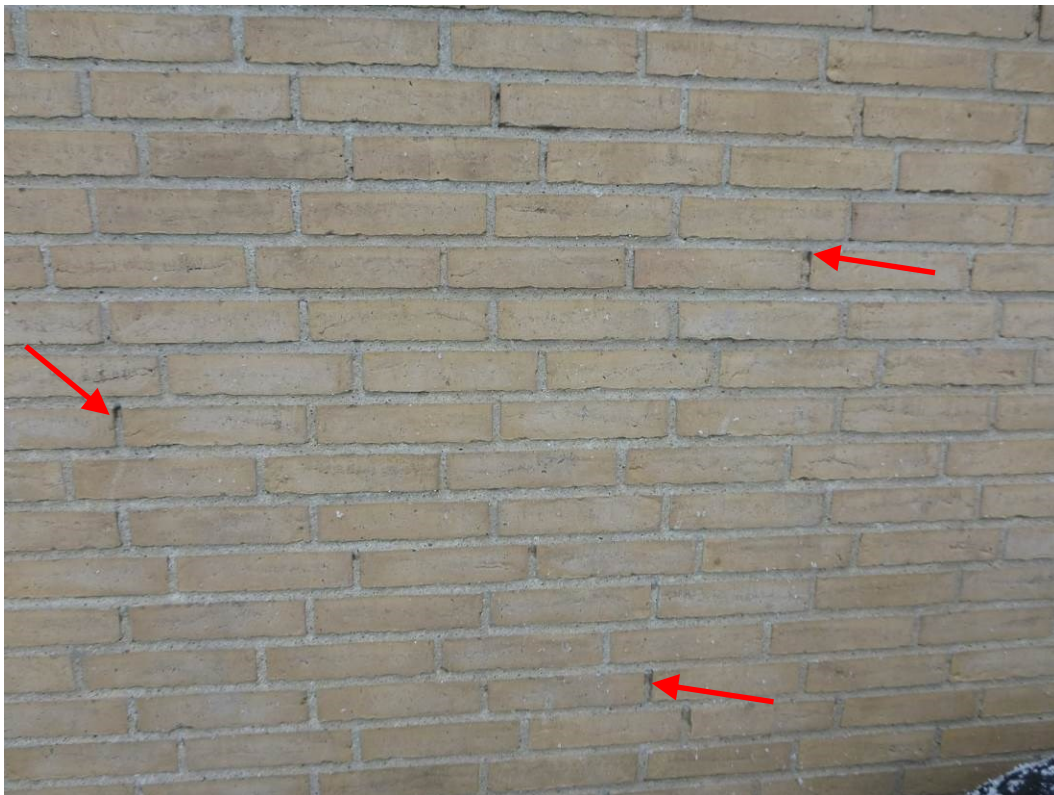


**Foto 6** På gavlen mod øst, er det særligt på gavltreanten at der ses forvitrede fuger – bemærk også farveforskellen på murværket.





**Foto 7** Øverst på østgavlen, ses der revner i såvel fuger som i selve forskælnnigen.



**Foto 8** På facaden mod vest, i område udfor carport/udhus, er det særligt nogle enkelte af studsfugerne der er løse og udfaldne.





**Foto 9** På de vestvendte gavle, her ud for opholdsstuen, er det særligt på gavltrekanen der ses løse, forvitrede og udfaldne fuger.



**Foto 10** På de vestvendte gavle, ses der også lidt revnedannelser langs forskælningen.



**Foto 11** Mod syd ses der en revne over vinduet, op gennem murværket.



**Foto 12** Ved samme vindue mod syd, ses der en vandret revnedannelse i murværket (kun i murværksfugen).





**Foto 13** På de nordlige dele af vestgavlne, ses der en farveforskel i murværket, som skyldes et mere opfugtet murværk disse steder.



**Foto 14** Mod syd er der løse og udfaldne fuger på sålbænke, her ud for opholdsstuen – bemærk at sålbænkene er afsluttet glat med murfalsene.



**Foto 15** Sålbenkene er udført med et "fremspring" på 3-4 cm.