

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12095

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 29. august 2012 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Etagedæk over kælder er revnet og hænger med forskydning i soveværelse.
Klagers påstand:	Der klages over: 1. Huseftersynsrapportens punkt 5.1 er karakteriseret som K1 med følgende tekst: Der er mindre revner langs loftelementer i værksted. 2. Huseftersynsrapportens punkt 6.1 er karakteriseret som K1 med følgende tekst: Der er en mindre forskydning i gulv i soveværelse og ujævnhed i stueetagens entregulv ud for værelse. Note: Ujævnhederne ved gulvene vurderes at være sætninger, der ikke har konstruktiv betydning. K.K. har nedtaget loftbeklædningen i værelse under soveværelse samt fjernet gulvbelægning i soveværelse og har herved konstateret at teksten i tilstandsrapporten ikke er tilstrækkelig, da der er konstateret alvorlige skader på betondækket og mener at der er risiko for at betondækket styrter sammen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. mener, at der er tale om forhold, der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, var forsvarligt at vurdere som beskrevet i tilstandsrapporten. Dels var skaderne i betondækket skjult på grund af gulv- og loftbeklædning, dels oplyste sælger, at de mærkbare ujævnheder i gulvet havde eksisteret i de 43 år, sælger havde boet på ejendommen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – letskyet.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Etagedæk over kælder er revnet og hænger med forskydning i soveværelse.	Ejendommen er en 1-plans villa med beboelse i stueetage og fuld kælder med værelser og garage, opført i 1958, se foto nr. 1, 2. Ved besigtigelse af etagedækket kunne der konstateres en tværgående revne, som går hele vejen på tværs af huset gennem soveværelse, gang og køkken, foto nr. 3,4,5. Det kunne konstateres at revnen er beliggende over tværgående skillevæg i kælderen. I soveværelset er der fra den tværgående revne en langsgående revne med en højdeforskel på 13 mm ca. 60 cm fra skillevæggen, foto nr. 6. Ved besigtigelse i stuen kunne der på gulvtæppe konstateres en tværgående og en langsgående ujævnhed, som skønnes at være underliggende revnedannelser i dækket, som ligeledes er over skillevægge i kælderen. I kælderen kan der i loftet konstateres flere fine revnedannelser samt nogle reparerede revnedannelser. Der er revnedannelser især langs dækkanter over værelse og garage mod øst. I kælderværelse under soveværelse kan der ved nedtaget loftbeklædning konstateres en kraftig langsgående revne med forskydning, foto nr. 7. Der kunne næsten overalt konstateres, at gulvene ikke er plane, men hænger lidt mellem de underliggende skillevægge. Ejer har ligeledes oplyst at revnerne har udviklet sig en del de sidste par år.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Konklusion:

Det skønnes, at den langsgående revne med forskydning i soveværelset er fremkommet som følge af en eller flere overbelastninger af dækket. De øvrige tværgående revner over skillevæggene i kælderen skønnes at fremkomme som følge af nedbøjning af dækket mellem understøtningspunkterne, hvilket også forstærkes af belastningen.

Etagedækket er udført som en såkaldt hulstensdæk, der består af lette, hule armerede blokke eller elementer, som var normal udførelsesmetode i perioden 1940 – 1960.

Ved udførelsen blev blokkerne/elementerne anbragt på forskallingen, derefter blev der udlagt trækarmering i undersiden og endelig blev elementerne støbt sammen.

Der findes mange forskellige typer hulstensdæk hver med deres geometri og fremstillingsmetode fra lokale støberier.

Det har ikke været muligt at fremskaffe oplysning om fabrikat og belastningstabeller for det pågældende dæk, men ved den anvendte dæktype har det ofte været nødvendigt at udstøbe overbeton for at optage trykspændinger.

Ved gennemgang af ydervægge kunne der ikke konstateres revner og sætninger, som kan være årsag til de konstaterede revner.

Af udbedringsmetoder kan der være mange, men man kunne eventuel aflaste dækket ved at nedtage murede skillevægge, der ikke står oven på en tilsvarende skillevæg i kælderen, reparere det forskudte dæk og udstøbe en ny armeret overbeton. Herefter opstille de nedtagne skillevægge evt. som lette vægge udført af gips.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Da det skønnes at den langsgående revne på gennemgangstidspunktet har været mindre og udviklet sig siden. Det ses bl.a. på loftmaling ved revne i kælderrum, foto nr. 8. Det er skønsmandens opfattelse at B.B.'s beskrivelse ved udarbejdelse af TR af 08-07-2009 af punkt 5.1 og 6.1 er beskrevet korrekt, idet det skønnes, at den langsgående revne har været skjult af opsat loft i kælderen og delvis af dobbeltseng i soveværelse samt gulvbelægninger i alle rum.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris kan ikke umiddelbart oplyses. Der bør udarbejdes projekt og indhentes priser.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen