

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12126

Besigtigelse d.	19. november 2012.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revne i soklen ved karnappen. (Bilag 6). 2. Alvorlig sætningsrevne ved hjørnesøjle ved karnappen. (Bilag 7 og 8). 3. Revne langs det ene vindue, tæt på fugen(Bilag 9). 4. Sætningsrevne fra sokkel til murkrone (Bilag 10).
Klagers påstand:	Klager kræver erstatning til udbedring af skaderne. Udbedringsomkostningerne inklusive omkostningerne til sagkyndig rapport forventes at være ca. kr. 110.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Revner i mur og sokkel er medtaget med generel registrering. Revnerne kan muligvis henføres til kraftigt tunnelbyggeri på Strandvænget. Endelig savnes en geoteknisk rapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, tørt, + 5°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Revne i soklen ved karnappen.	Der er en revne i soklen i gavlen ved overgangen mellem hovedhus og karnap. Revner fortsætter ikke op i muren. Revnen i soklen er ikke ny. (Foto 3,4) I stuk i karnappen er der regelmæssige, hårfine, revnedannelser. (Foto 7).
Ad 1. Konklusion:	Når revnen ikke fortsætter op i muren, er årsagen ikke at karnapbygningen har sat sig. Det er snarere tale om en bevægelsesrevne, opstået kort efter husets opførelse. Der er – efter de oplyste arealer – ikke kælder under karnappen. Denne forskel kan ved overgangen mellem kælder og ikke-kælder være den oprindelige årsag til revnen. Revner i stukken er ikke en følge af bevægelser i bygningen men skønnes at være en følge af fugt- og temperaturbevægelser. Efter ejerskifte har der været en stor rørskade/ vandskade i huset.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at revnen ikke er stedfæstet, men ud fra vurderingen, at der ikke er tale om sætningsskade, er karaktergivningen K1 korrekt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af revnen i form af fyldning og reparation af sokkelpuds skønnes til kr. 2.000,-.
Ad 2. Alvorlig sætningsrevne ved hjørnesøjle ved karnappen.	Der er tale om lodrette revnedannelser i den murede hjørnesøjle. Det er dokumenteret, at revnerne var til stede forud for udarbejdelse af de seneste 2 tilstandsrapporter.
Ad. 2. Konklusion.	Byggemåden med murede eller omstøbte hjørnesøjler, var gængs byggeskik i 30'erne. Det var ligeledes gængs byggeskik, at der i disse hjørnesøjler blev indmuret en stålsøjle. Skadebilledet kan tyde på, at der er tæring i en indmuret stålsøjle. Skadebilledet tyder ikke på en sætningsskade. Det vil imidlertid

	kræve en nærmere – og destruktiv – undersøgelse for at få fastslået, om formodningen om, at der er tale om tæring i en indmuret stålsøjle er korrekt. Skulle dette ikke være tilfældet vil det være nødvendigt, at der foretages en geoteknisk undersøgelse
Ad 2. fejl og forsømmelser.	Det er en fejl at BB ikke har observeret og kommenteret revnerne i hjørnesøjlen. Da årsagen ikke umiddelbart kan fastslås, skulle revnerne være givet karakteren "UN" – undersøges nærmere.
Ad 2. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	Det er ikke muligt at skønne omkostningerne på det nuværende grundlag. Det vil kræve en geoteknisk undersøgelse samt en undersøgelse af, om der er indmuret en stålsøjle, og i givet fald om den er tæret.
Ad. 3. Revne langs det ene vindue, tæt på fugen.	Ved karnapvinduet er der en revnet fuge mellem vindue og murværk. Efter mærkningen i termoruden er termoruden isat i 2006.
Ad 3. Konklusion.	Der er tale om en revnedannelse, som ikke nødvendigvis er en følge af en bevægelse. Der er snarere tale om en dårlig udført fuge.
Ad 3. Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at den revnede fuge ikke er bemærket. Den burde være bemærket med karakter K3, da den giver risiko for indtrængende fugt og skade på vinduet.
Ad. 3. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	Udskiftning af fugen skønnes til kr. 1.500,-
Ad. 3. Forbedringer	Der er tale om ubedring af dårlig fuge. Fugen var ca. 5 år gammel på besigtigelsestidspunktet. Ved en forventet levetid på 20 år er forbedringen 25 %.
Ad 4. Sætningsrevne fra sokkel til murkrone.	I gavlmur mod øst er der sporadiske revnedannelser. Revnerne er gamle. Der er ikke typiske tegn på sætningsskader, men snarere fugt- og temperaturbevægelser gennem tiden.
Ad 4. Konklusion.	Der er ikke tale om sætningsskader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser.	Der skønnes ingen fejl eller forsømmelser forbundet med, at smårevnerne ikke specifikt er stedfæstet. BB har mere generelt med karakter K1 nævnt, at der stedvis er porøse fuger.

Ad. 4. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	Udbedring af smårevner og udfaldne fuger hører til den almindelige, løbende vedligeholdelse af et ældre hus. En generel omfugning og revneudbedring skønnes i størrelsesorden kr. 60.000,-.
Ad 4. Forbedringer.	En total omfugning og revneudbedring skønnes at medføre en forbedring på 90 %
Evt. forligsdrøftelser.	Der blev ikke drøftet forlig. BB var ikke fremmødt.
Eventuelt.	Ingen bemærkninger.