

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13114

Besigtigelsesdato:	Den 12.12.2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
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):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Ujævn oppudset rå afslutning på toppen af læmuren.
Klagers påstand:	Ad. 1. Læmuren er en 12 cm tyk og et breddemål på ca. 330 cm og højden er ca. 385 cm. Den er armeret med et armeringsnet Ø10 (som ikke er undersøgt), men som er synligt i væggens opside, fordi armeringsjernene er rustne, da betonen er smuldret væk efter fugt og frost siden ejendommens opførelse i 1968/69. Gavlmuren fremtræder i dag som en meget ødelagt betonvæg. Nordsiden er med én glat flade på de øverste ca. 70 cm. Den resterende del er med en frilagt knust marmor, måske norsk, og den er svagt konveks/konkav og med tydelige revner. Indersiden er en glat facade, som er totalt krakeleret over hele fladen fra top til fundament. Tilstandsrapporten har anført, at skaden er en K2: Læmur mod nord er skæv og med krakeleret overflade. Læmur mangler afdekning. Note: Der er risiko for yderligere skade! Det vil jeg betegne som en ansvarsfraskrivning. Det er en mild beskrivelse af en betonvæg med blottede armeringsjern og huller i overfladen, så regnvand er sivet ned og armeringsjernnettet er rustent og med en fugtig væg, som i frostvejr vil sprænge betonen fra armeringsjernene.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der står faktisk 2 stk. 6 cm tykke betonplader og et fritsvævende armeringsnet, som skal være vederlag for en 10 m lang "Pyntebjælke" med et vederlagstryk på ca. 2,5 tons. Og der er endnu en ting, som jeg vil fremføre, og det er, at der på midten af "Pyntebjælken" er fastgjort et U-jernsprofil, som også er fastgjort i husfacaden for at sikre, at bjælken ikke ekser på grund af dennes geometriske mål 12 cm gange 70 cm, og længden på ca. 10 meter. Det kan ved nedstyrtningssulykke medføre, at også villaens facade bliver trukket med i faldet. For en sikkerheds skyld, burde der opsættes en stolpe under "pyntebjælken" med afstivning, så bjælken ikke kan styrte til jorden. Ad. 1. I punktet 2.3 Læmure er det vores opfattelse, at skadesbeskrivelsen og karakteren fuldt ud er dækkende for de skader, der er konstateret i læmuren. Konstaterede skader som skævhed, overfladeskader og manglende afdækning er kort og præcist beskrevet. Skadesbeskrivelse opfylder kravet i Huseftersynsordningen jf. 5.03.2 Opmærksomhedspunkter ved bygningsgennemgangen. Læmurens skader er karakteriseret med K2 som udtryk for en alvorlig skade med risiko for yderligere skade og for funktionssvigt inden for overskuelig tid i selve læmuren. Noten beskriver risikoen for yderligere skade.
--	---

Skønsmandens erklæring

	I tidligere tilstandsrapport er læmurens skader tillige beskrevet og karakteriseret med K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, letskyet, 1° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Ujævn oppudset rå afslutning på toppen af læmuren	Ad. 1. Ved terrassen mod nordøst og i forlængelse af nordgavlen på huset var opstillet en læmur, udført i et fag, se billede 2. Læmuren er tillige understøtning for ca. 10 meter betondragere "pyntebjælke", der spænder fra carport nabohuset syd og til læmuren – se billede 3+4. Læmuren er udført som et sandwich-element, støbt i 1 stykke, med en nordside med glat fri beton øverst og knust marmor nederst. På sydsiden er det en glat flade, evt. pudslag, se billede 2. Tykkelsen er ca. 15 cm. På toppen har KL foretaget en overfladebehandling med fin tjære/beg, for at hindre fugt i fortsat at trænge ned i sandwich-elementet, se billede 5. Der kunne dog fortsat konstateres en meget ru overflade, ligesom det var muligt at se armeringen enkelte steder øverst i elementet. Mod syd sås flere revner, nogle, især ved toppen, op til 1 mm tykke, billede 7. På nordsiden registreres umiddelbart ikke nogen revner, dog lidt alger/misfarvning øverst. Ved måling med lodstok konstateres dog, at elementet ikke stod helt lige, men var lidt konkav på bl.a. midten, billede 6.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Konklusion.	Årsagen til revnedannelsen og den rå afskalning – rust i toppen af elementet, skønnes primært at være den uafdækkede top på læmuren, hvorved der er trængt ekstra fugt ned i sandwich-elementet. Der er dog tale om et bevist valg i forbindelse med projektering af huset, idet det er et generelt valg for hele bebyggelsen, der er opført i 1968-69. De forskellige materialeafslutninger – pudslag/beton syd og norsk marmor nord – kan have medvirket til den konkave form, og skønnes generelt af ældre dato – ses tillige på andre læmure i bebyggelsen. En afdækning af læmuren skønnes kun at ville reducere nedbrydningen af læmuren, idet det ikke skønnes muligt at stoppe den påbegyndende korrosion, der er i armeringsjernene. Der vil fortsat ske korrosion, ud fra vind og vejr, dog vil det være over tid, og der skønnes ikke risiko for nærliggende kollaps af læmuren. En armeret sandwichkonstruktion er typisk opbygget, så det ikke er muligt at fritlægge armeringsjernet og foretage en korrosionsbehandling/udskiftning, hvorfor en endelig udbedring af forholdet vil kræve en udskiftning af elementet. Det skønnes ikke ligetil at skaffe et tilsvarende element, idet det næppe produceres mere, men den kan nok skiftes til noget lignende, af hensyn til udseende i bebyggelsen. Omkostninger hertil skønnes til kr. 75.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Fejl og forsømmelser.	Det skønnes, der er behov for ingeniørassistance/beregninger i forbindelse med forholdet, og der afsættes kr. 15.000,- hertil. Det vil være muligt at foretage andre løsningsmodeller udskiftning (søjler m.m.), men dette kan først afgøres i forbindelse med projektering/beregninger. BS har i tilstandsrapporten på side 8, pkt. 2.3 læmure skrevet karakteren K2 – "Læmuren mod nord er skæv og med krakeleret overflade. Læmur mangler afdækning. Note: Der er risiko for yderligere skade". Karakteren K2 dækker over en skadesbeskrivelse, der ligeledes er nævnt på side 8 i tilstandsrapporten. K2 – Alvorlige skader. Beskrivelsen skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at såvel karakteren og teksten er dækkende for forholdet, idet det primært er læmuren, der er risiko for kan skades yderligere. Vedrørende KK's argumenter for evt. følgeskader og derved evt. en K3-karakter er det ikke syn- og skønsmandens opfattelse, at bjælker vil falde ned inden for overskuelig tid, bl.a. fordi, man naturligvis skal agere ved en K2-skade – alvorlig skade – her læmuren, og få afhjulpet skaden.
Overslag over udbedringsomkostninger inkl. moms.	Jf. tidligere. Udskiftning af element, inkl. ingeniørassistance kr. 90.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Forbedringer.	Uafdækket "udendørs" sandwichelement skønnes med en levetid på ca. 50 år. Alder på huset er 44 år. 44/50 ~ 88% forbedring. Den sænkes til 80%, idet der ikke skønnes risiko for nærliggende kollaps. Dvs. der er 20% restværdi.
Evt. forligsdrøftelse.	Ingen.