

SKØNSERKLÆRING

J. Nr. 14052.

Besigtigelsesdato:	10.07.2014
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 / F.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:	1. Fejlagtig beskrivelse af skade i fundament, murværk og gulvkonstruktion ved overdækket terrasse. 2. Forkert karakterisering af skader i murværk ved indmurede ståldragere, samt revnedannelse i muret stik over køkkenvindue.
Klagers påstand:	Ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener forholdene er korrekt, og tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 18 ⁰
Øvrige forhold:	Efter besigtigelse er modtaget billedmateriale fra KL og BS, samt bygningsrapporter udarbejdet af rådgivende ingeniør xx. Rapporter er dateret henholdsvis 14.01.2014 og 26.5.2014.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	a) Revnedannelse i fundament og brystningsmur under vinduer, foto 1 og 2. b) Revnedannelser i gulvkonstruktion, foto 3. c) Tæring i ståldragere i gulvkonstruktion, foto 4. d) Tæring i indstøbt/indmuret stålsøjle, foto 5. e) Tæring i armering under betontrappe, foto 6.	
Ad 1. Konklusion:	Forholdene var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapport er, under <i>pkt. 1.2 Fundamenter/sokler</i>, noteret sætning i fundament, med følgeskade i murværk, dæk, brystning samt loft ved overdækket terrasse, forholdet er karakteriseret K3. Under <i>pkt. 3.1 Yder- og indervægge</i> er noteret revner i murværk som skønnes at kunne henføres til forholdet beskrevet under pkt. 1.2., forholdet er karakteriseret K1. Det kunne konstateres hældning på fundament/mur samt gulvkonstruktion mod nordvest hjørne på overdækket terrasse, foto 7, 8 og 9. Revnedannelse i henholdsvis fundament, murværk, gulv samt loft vurderes, i overvejende grad, at kunne henføres til sætningsskade i fundament, dog er revnedannelse, i området omkring stålsøjlen, sandsynligvis forværret som følge af tæring i søjlen. Da søjle var blotlagt på tidspunktet for skønsforretningen, er det ikke muligt at vurdere hvorvidt forholdet var synligt på tidspunktet for BS besigtigelse. Revner i gulv, samt tæring i indstøbte ståldragere i heri, foto 4, vurderes grundet vandindtrængning i revner, som er opstået som følge af sætningsskaden. <i>Det skal bemærkes at overdækket terrasse, iht. tegningsmaterialet*, oprindeligt ikke er opført som lukket terrasse, hvorfor der sandsynligvis har været tilfælde med slagregn og/eller fygesne på gulvet.</i> BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved at beskrive forholdene som værende sætningsskade, dog burde tæring i ståldragere samt armering være nævnt som et selvstændigt punkt i tilstandsrapporten.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter Beløbene er inkl. moms, udgifter til stillads, midlertidig afstivning, bortkørsel/afskaffelse af byggematerialer mv.	Nedbrydning af fundament, ydervæg og gulvkonstruktion. Reetablering af ovenstående I alt	15.000,- 60.000,- 75.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 50 %.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 1. Eventuelt:	*Tegningsmateriale er downloadet på Aarhus kommunes weblager efter besigtigelse.	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:													
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Revnedannelse/forskydning i murværk ved indmurede ståldragere over vinduer, foto 10 og 11. (på foto 10 er ståldrager blotlagt). Revnedannelse i muret stik over køkkenvindue, foto 12.												
Ad 2. Konklusion:	Forholdene var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.												
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapport er, under <i>pkt. 3.1 stk. 1. facader/gavle</i> , noteret revner i murværk enkelte steder, herunder murede stik, - forholdet er karakteriseret K1 . Forholdet vurderes grundet tæring i ståldragere, hvilket medfører risiko for følgeskade på ydervæg, hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapport, karakteriseret K2 . Revnedannelse i muret stik over køkkenvindue medfører risiko for trykskade på vinduet, hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapport, karakteriseret K3 .												
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Beløbene er inkl. moms, udgifter til stillads, midlertidig, afstivning bortkørsel/afskaffelse af byggematerialer mv.	<table> <tr> <td>a) Demontering af ståldragere og murværk omkring disse.</td><td>6.500,-</td></tr> <tr> <td>b) Oplægning af nye galvaniserede dragere, samt retablering af murværk.</td><td>22.500,-</td></tr> <tr> <td>c) Nedbrydning af, og retablering af muret stik over køkkenvindue.</td><td>4.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>33.500,-</td></tr> <tr> <td colspan="2"> Alternativ løsning I tilfælde af at eksisterende dragere kan genanvendes, ved evt. forstærkning, vurderes forstærkning og korrektionsbeskyttelse af disse, samt retablering af murværk at kunne udføres for.</td></tr> <tr> <td></td><td>12.000,-</td></tr> </table>	a) Demontering af ståldragere og murværk omkring disse.	6.500,-	b) Oplægning af nye galvaniserede dragere, samt retablering af murværk.	22.500,-	c) Nedbrydning af, og retablering af muret stik over køkkenvindue.	4.500,-	I alt	33.500,-	 Alternativ løsning I tilfælde af at eksisterende dragere kan genanvendes, ved evt. forstærkning, vurderes forstærkning og korrektionsbeskyttelse af disse, samt retablering af murværk at kunne udføres for.			12.000,-
a) Demontering af ståldragere og murværk omkring disse.	6.500,-												
b) Oplægning af nye galvaniserede dragere, samt retablering af murværk.	22.500,-												
c) Nedbrydning af, og retablering af muret stik over køkkenvindue.	4.500,-												
I alt	33.500,-												
 Alternativ løsning I tilfælde af at eksisterende dragere kan genanvendes, ved evt. forstærkning, vurderes forstærkning og korrektionsbeskyttelse af disse, samt retablering af murværk at kunne udføres for.													
	12.000,-												
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 65 %.												
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen												
Ad 2. Eventuelt													