

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15131

Besigtigelsesdato:	14/1-2016, kl. 10,00
Ejendommen:	xx
Klager:	xx
Beskikket bygningskyndig:	Bxx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag:	xx xx
Datering, navn og underskrift:	1/2-2016 xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Støttemur med mange og store revner og lidt løst puds samt kraftige sætninger.
Klagers påstand:	Ovennævnte forhold var til stede ved BS's besigtigelse Familien (KK) priorerede huset. Alt var pudset og pænt. Der lå affald på terrassen. På kældervæg var der fastmonteret "Masoniteplade". KK havde set punkt 1.5 Andet (støttemuren) i Tilstandrapporten, men opfattede karakteren K1, som ikke alvorligt. De koncentrerede sig om huset og først i år 2011 blev de opmærksomme på støttemurens udseende. Forholdene er blevet værre med tiden og derfor kontaktede de den berigtigende advokat og ejerskifteforsikringen, der afviste ansvaret og anbefalede dem at kontakte den Bygningssagkyndige (BS). Derfor er der forløbet de mange år.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På støttemuren var der nogle revner og lidt løs puds mod terræn på sydsiden mod vest. Karakteren K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og let frost.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1)

Støttemur med mange og store revner og lidt løst puds samt kraftige sætninger.

I henhold til bygningstegninger fra år 1963 er den oprindelige støttemur af beton fjernet og ny støttemur af beton er opført i år 1967 i forbindelse med ombygning af huset.

Støttemuren fremstår med delvis afskallet puds og der ses, at støttemuren oprindeligt har været malet.

Yderligere skønnes det at støttemuren først har været opført i en mindre størrelse og i forbindelse med lukning af den tidligere indbyggede terrasse er støttemuren blevet gjort større med en rombeformet tilstøbning.

(Se skitse under fotografier).

Langs revnerne (brudlinjerne) som menes at følge støbeskel er der også forskydninger. I revnerne ses mosbegrøninger. Sidstnævnte tyder på at revner ikke er opstået fornyligt. Ligeledes ses at der er en gammel udbedring af forskydningen i toppen af muren.

Ad 1 Konklusion.

Den lodrette revne i vingen til venstre for garageporten skyldes, at jordtrykket på støttemuren trækker i vingen.

Den vandrette og skrå revne skønnes at være støbeskel.

Pudsafskallingerne skyldes revnerne.

Sammenfattet skyldes defekterne, at konstruktionen ikke er solid nok til jordtrykket.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

BS har nævnt problemet i tilstandsrapporten med:

Beskrivelsen: Der er nogle revner og lidt løs puds på støttemur mod terræn på sydside mod vest.

Karatker: K1.

SS mener der burde stå:

Beskrivelse: Der er lodret revne i vingen til venstre for garageporten, vandret og skrå revne og forskydninger i støttemuren samt afskallet puds.

	Der forefindes ikke tegninger og beskrivelse af støttemuren og de nøjere forhold. Note: Revner i udvendig beton og i beton mod jord vil give adgang for skadelig vand og fugt, herudover vil armeringsjernene tage skade og carbonatiseringen af betonen vil fremmes, dette betyder, at betonens rustbeskyttende evne nedsættes. Karakter: UN. Begrundelse for fejl: Forkert vurdering af skadens omfang.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Med begrundelse i udvendig jernbetons levetid beregnes en afskrivningstid på 50 år, heraf er der forløbet 48 år. Frigravning og fjernelse af den påstøbte del af støttemuren. Opførelse af det fjernede incl. ankre for forbindelse til den oprindelige del af muren. Genudlægning af muld og retable-ring af haven. Inklusive moms kr. 220.000. Projekt og statiske beregninger. Inklusive moms kr. 20.000. Reparation af vingen. Inklusive moms kr. 12.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Støttemuren: 80 %. Kr. incl. moms 176.000. Projekt og statiske beregninger ingen forbedring. Udbedring af revnen i vingen giver ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen punkter.

FOTOS
J.nr.: 15131

Den lodrette revne i vingen.