

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16151

Besigtigelsesdato:	1/12-2016, kl. 14,00.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	

Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Svalegangens tilstand. 2) K.K. forventede at udgiften til udbedring af svalegangen skulle deles med foreningen på grund af der i beskrivelsen står "(fælles)".
Klagers påstand:	At 1) Svalegangen skulle have haft karakteren UN (Bør undersøges nærmere). KK forstod på tilstandsrapporten at rusten kunne fjernes ved en simpel malerbehandling. KK har set rusen da de køber ejendommen og bestiller på baggrund af tilstandsrapporten firmaet Protecters til at udføre en behandling. Da Protecters ser svalegangens tilstand anbefaler de KK at kontakter Force Technology for at få udarbejdet en rapport. Da rapporten er udarbejdet klager KK over tilstandsrapporten. 2) Fordi der i tilstandsrapporten under punkt 2.4 stod: "(fælles)" købte K.K. i den formening, at der var tale om fællesudgift, hvilket ikke er tilfældet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fremhæver, at der i Tilstandsrapporten er skrevet: K2: "Betonaltangangen ses med rusttæring på undersiden af bærelær. Enkelte mindre overfladerevner på oversiden (fælles). <i>(K2 betyder alvorlig skade).</i> Noten: "Der må påregnes en eftergang, afrensning og korrosionsbehandling m.m. inden for en kortere tidsperiode. I bilag 04 skriver BS blandt andet: "Det er ikke en K3'er, idet svalegangen ikke falder ned foreløbig(t)".

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og +8 °C
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Svalegangs tilstand	Svalegangs tilstand) TR skønner, af der er tale, på stedet opført stålkonstruktion, hvor bærejernene overvejende er indmuret og at der således er tale om en "konvolutkonstruktion" med udliggerjern. Udliggerjernene er sandsynligvis T-profiler hvor der først indlagt træbetonplader, som forskalling og dernæst udstøbt jern-beton (in-situ-beton) og sluttelig pålagt pudslag med fald væk fra bygningen. De i pudslaget sete revnede opadvendende fuger skyldes givetvis revner som følge af naturlige temperatursvingninger (-12 / + 40 °C). Stålkonstruktionen synes ikke, at have været galvaniseret, men alene beskyttet med bemaling. Når man ser på de tidligere tilstandsrapporter skønnes rusten at være opstået i perioden mellem 2001 og 2011. På grund af den formodede alder og revnerne yder beton ikke mere rustbeskyttelse, da betonen givetvis er gennemkarbonatiseret (er ikke mere alkalisk).

Ad 1. Konklusion:	TR mener, at Karakteren K2 (alvorlig skade) er dækkende, men at beskrivelsen i tilstandsrapporten skulle have været: Beskrivelse: Betonaltangangen ses med rusttæring på undersiden af bærejernene. På oversiden er der overfladerevner og begroninger. Note: Efter al erfaring er der tale om en udtjent konstruktion, som bør udskiftes, ændres, eller forstærkes indenfor overskuelig tid. Karakter: K2.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forkert og ikke dækkende Note.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af selve betonaltangangen. Trappen og gelænderet forudsættes genanvendt. 300.000,- Kr. inklusive moms
Ad 1. Forbedringer:	Forventet levetid med god vedligeholdelse skønnes til 50 år. Der er forløbet 40 år teoretisk restlevetid 10 år. Forbedring svarer til 240.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. K.K. forventede at udgiften til udbedring af svalegangen skulle deles med foreningen på grund af der i beskrivelsen står "(fælles)".	I punktet 2.4 Altaner står." K2 Betonaltangangen ses med rusttæring på undersiden af bærene. Enkelte mindre overfladerevner på oversiden (fælles).
Ad 2. Konklusion:	TR mener, at der er tale om et juridisk spørgsmål, som TR ikke kan besvare.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR mener, at der er tale om et juridisk spørgsmål, som TR ikke kan besvare.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	TR mener, at der er tale om et juridisk spørgsmål, som TR ikke kan besvare.
Ad 2. Forbedringer:	TR mener, at der er tale om et juridisk spørgsmål, som TR ikke kan besvare.

FOTOS

J.nr. 16151



