

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11093.

Besigtigelsesdato:	12.9.2011
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:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Etageadskillelsens bæreevne er kritisk utilstrækkelig (ej noteret i tilstandsrapporten). <i>Tidligere ejer af ejendommen er påbegyndt udgravning af et kælderrum, i et ikke udnyttet kælderafsnit,</i>
-----------------------------	---

	<i>hvorved etageadskillelsen, og vægge er delvis blotlagt i "rummet".</i>
Klagers påstand:	Klagers påstand er at etageadskillelse, over del af det omtalte kælderafsnit, ikke er dimensioneret som fritspændende betondæk, da betondækket under del af rummet (bad/toilet) iht. KL's rådgivere, oprindeligt er udført som terrændæk mod jord.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke der er fejl i tilstandsrapport da han i tilstandsrapport pkt. 2.7 har givet kælderrummet karakteren K3 med følgende tekst: <i>Kælderrum som er uden terrændæk er renoveret for kloak / vvs med mangler i isoleringer og i de ophuggede udsparinger, især i etageadskillelsen.</i> Tilhørende note: Mangelfuld færdiggørelse af vægge og etageadskillelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, ca. 15°.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I forbindelse med skønsforretningen kunne konstateres at der er i et, oprindeligt ikke udnyttet, kælderafsnit på ca. 7,5 m², er påbegyndt udgravning hvorved etageadskillelsen og vægge er delvis blotlagt i "afsnittet". Hovedpart af etageadskillelse mod stueetage er udført i armerede letklinkerelementer. Resterende del (under bad/toilet) er udført som støbt terrændæk. Se foto nr. 2 Ved besigtigelse af bad/toilet i stueetage, kunne der ikke konstateres revnedannelse i vægge eller gulv som følge af udgravningen i kælder.
Ad 1. Konklusion:	Omtalte kælderafsnit er, iht. KL og BS, ikke ændret siden BS's besigtigelse af ejendommen. Alle konstruktioner og overflader var derfor synlige på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilhørende tekst i pkt. 2.7 i tilstandsrapport vurderes ikke som værende umiddelbart forståelig, for ikke sagkyndig. Karakter K3 er i tilfælde som dette dækkende, hvilket dog forudsætter at det i tilstandsrapport præcist fremgår hvilke risici der er forbundet ved at undlade udbedring/reparation, samt at etageadskillelse under bad/toilet ikke er dimensioneret til at "hænge frit", og som følge heraf kræver understøtning. Herudover burde det fremgå at det, ved fortsat udgravning af kælderafsnittet, er forbundet med risiko for sammenstyrtning, da tilstødende fundamenter/vægge herved frilægges, og som følge heraf udsættes for ensidigt jordtryk, og evt. manglende understøtning. Er BS usikker og derfor ikke kan beskrive risici, er alternativet at forholdet gives karakteren UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a) Etageadskillelse understøttes med ståldragere som spænder mellem de tilstødende vægge, eller på stålsøjler som indstøbes i punktfundamenter. (alt stål galvaniseres) Herefter fyldes "rummet" og åbning tilmures, evt. med mulighed for inspektion via låge. Overslag Kr. 34.500,- b) Ønskes rummet udnyttet og derfor udgravet fuldt ud, skal overstående overslagspris tillægges udgifter til udgravning og fjernelse af jord ved håndkraft, midlertidig afstivning, understøbning af eksisterende fundament som ikke er ført til underkant kældergulv, samt bortkørsel af affald. Tillæg til overslag Kr. 29.250,-
Ad 1. Forbedringer:	a) Ingen forbedring b) Forbedring ca. 75 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser
Ad 1. Eventuelt:	