

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11103

Besigtigelse den:	19. oktober 2011 kl. 9.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
24. oktober 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Efter overtagelsen konstateres, at der under ejendommen er et hulrum (en "kælder"), hvori grundvandet står op.
Klagers påstand:	Udbedring af skader/forventelige skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til brev af 29.06.2011
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Efter overtagelsen konstateres, at der under ejendommen er et hulrum (en "kælder"), hvori grundvandet står op.	Boligen er under renovering indvendigt. Der er lem i gulv i bryggers. Fliser på gulvet i bryggers er fjernet af klager. Klager oplyser, at der lå måtte over lemmen ved overtagelse af huset. Ved åbning af lem i bryggers er der "krybekælder" under bygningen, hvor der kan måles en vanddybde på 86 cm ned til bund i rummet. Hele rummets dybde måles til ca. 220 cm. Der er massiv dækskonstruktion mod "krybekælder" under gulvet. Der er ikke ventiler i sokkel til rummet. Huset ligger i et meget vandfyldt område.
Ad 1. Konklusion:	Rummet under gulvet i bygningen må defineres som en høj krybekælder, idet der ikke er angivet kælder i under punktet 'bygninger' i tilstandsrapporten. Fra lemmen kan der ikke umiddelbart ses tegn på skader. Det må dog betragtes som uacceptabelt, at der er vand i rummet, og forholdet vil også hindre, at der kan foretages isolering mod rummet, idet sænkningen af rumtemperaturen vil kunne medføre fugtskader på rør mv.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at indklagede burde have fjernet måtte over lem for den fulde besigtigelse af gulv i bryggers og derved at have konstateret, at der var lem i gulvet. Det er min opfattelse, at forholdet med vand i krybekælder burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er min opfattelse, at et brugbart overslag/tilbud skal fremskaffes ud fra geoteknisk undersøgelse og vurdering af de vandrige forhold i området. Desuden skal der udføres et projekteringsmateriale, der tager udgangspunkt i den geotekniske vurdering, - og dermed muliggør fastlæggelse af forholdene til brug for udfærdigelse af tilbud.

Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet