

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 8. juni 2012 kl. 13.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Åbenlyse ulovlige forhold i nedsænket stue er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Stuen var indrettet og brugt som boligareal, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Stuen er i tilstandsrapporten anført som en udestue, ligesom det er anført, at den ikke fremgår af BBR.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, finregn, 12 °C.
Øvrige forhold:	Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 10. maj 2012 truffet afgørelse i sagen vedrørende den bygningssagkyndiges arealangivelse i tilstandsrapporten. Klager havde demonteret brystningsmur og glaspartier mellem beboelsen og den nedsænkede stue, samt fjernet strøgulvet i den nedsænkede stue. Endvidere var en radiator demonteret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Åbenlyse ulovlige forhold i nedsænket stue er ikke nævnt i tilstandsrapporten:	Stuen er i tilstandsrapporten anført som en udestue, og det er også en korrekt vurdering, da den har været adskilt fra beboelsesbygningen med termovinduer og terrassedør med termorude. Endvidere har den store glasarealer i facaden. Redningsforholdene er i orden, da der er en terrassedør til det fri. Bæreevnen af konstruktionerne skønnes også tilstrækkelig. Der har været monteret en radiator i udestuen, men monteringen kan ikke betragtes som ulovlig, idet det anvendte forsyningsselskab dog har krav på fast afgift også af dette rum, hvilket ikke er BB's ansvar at kontrollere.
Ad 1. Konklusion:	Som udestue betragtet er der ikke tale om nogen ulovlige forhold, hvorimod rummet ikke opfylder varmetabskravene for en beboelse fra 1994, hvor den i henhold til bilag 12 er søgt lovliggjort. Imidlertid fremgår det ikke af tilstandsrapporten, hvornår bygningen er opført, og det gør det heller ikke af BBR, da den jo ikke er registreret her. Bygningen kan teoretisk være fra 1957, som den øvrige beboelse, hvilket vil sige fra før det første Bygningsreglement, og da var der ingen krav til varmetabet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har anført stuen som en udestue, hvilket som nævnt må betragtes som korrekt, og som det fremgår af ovenstående, er der ingen åbenlyse ulovlige forhold i udestuen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 1. Øvrige forhold:	Der er ikke udarbejdet energimærke for boligen, hvilket ville have fastlagt et opmålt areal af energikonsulentens vurderede opvarmede areal, og dermed, at den nedsænkede stue betragtes som en udestue.