

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14093

Besigtigelsesdato:	Afholdt onsdag den 10.09.2014 kl. 13:00
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: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Revnedannelser og beskadigelser i loftpudslaget på kælderloftet, og fjedrende delvist i stuens sydvestlige gulvflade.
Klagers påstand:	På opfordring fra skønsmanden - så vandrede parterne sammen rundt og så på forholdene, således at K.L. kunne svare på spørgsmål og forklare om årsagen til klagen: <u>Tidsplan skitseret af K.L.</u> 06.08.2010 udført tilstandsrapport. I perioden oktober – december 2010 blev stuens gulv renoveret. Familien var da bosat andet sted i byen. Registreret ved indflytning at stuens renoverede gulv fjedrer i et område mod sydvest i stuen. Forholdet blev anmeldt til forsikring i december 2010. Forsikringsmanden møder op ca. til nytår, og de fik monteret understøtning i kælderen. Bilag foreligger fra xx A/S pr. 1. februar 2011 – vedr. det at K.L. havde bestilt det firma til at udføre en byggeteknisk undersøgelse af etageadskillelsen. Skrivelser foreligger herefter gennem advokat, ejerskifteforsikring m.v. Udgravning/sokkelstøbning for tilbygningen efter påske 2011. Terrassen blev bygget herefter, således at håndværkerne havde noget at gå på under færdiggørelse af tilbygningen. Byggeprojektet stod færdig til julen 2011. Syn- og skønsforretning afholdt den 10.09.2014
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. oplyste, at kælderloftet var fejlfrit på besigtigelsestidspunktet. A.R. kom med den besked, at det ikke var

	ualmindeligt med tynde revner i etageadskillelser/lofter af denne type, hvor indbyggede stålprofiler ligger ca. i plan med den støbte del mellem profilerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var tørt og letskyet.
Øvrige forhold:	Ved terrasseområdet havde K.L. fået udlagt en hel del belægning og opsat stensætning omkring plantebede m.v.. I tilbygningen er der ikke udført kælder.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.1. Revnedannelser i loftpudslaget på kælderloftet, og fjedrende delvist i stuens sydøstlige gulvflade.	Stuens nyrenoverede gulv var umiddelbart helt lige og fint at se på - ingen knirk eller fjedrende. Kælderens loft under stuen er delt i 2 rum. I den sydvestlige del kunne man se, de indbyggede stålprofiler og det udstøbte betondæk imellem profilerne. Overfladen var lidt ujævn/råt i udseende (se foto nr. 8) I det område var der smådefekter og almindelige rustaftegn på jernbjælker (K0). I den sydvestlige del af kælderen var samme type etageadskillelse pudset over med ca. 8-10 mm og fremstod hvidmalet. (se foto nr. 7) I det område var der beskadigelser ved pudslaget i form af afskalninger, hult, stedvis revner i dækket og almindelige forekomster af rust på jernprofiler. Aftegn af at personer have udført undersøgelser, banket og kradset i pudslaget – samlet situation i (K1) niveau. I sydvestlige kælderrum var der indsat en træbjælke under noget af etageadskillelsen understøttet af 3 stk. højdejusterbare stålrør. Sælger ville/kunne ikke fjerne denne understøtning.
Ad 1. Konklusion:	Situationen har været en anden, da B.S. udførte huseftersynet, end som da K.L. overtog et huset uden møbler og inventar. Vedr. det at tømme et hus, så kan der blive sat nogle ting for hårdt på stuens gulv, og der kan være placeret noget tungt midlertidigt i områder, hvilket giver vibrationer, nedbøjning som vil påvirke etageadskillelsen/pudslaget over kælderen. Under renovering af stuens gulv kan der være oplagret, spånplader og nye gulve midtertil i områder. Lasten herfra og de slag på etageadskillelsen materialer giver, når de bliver lagt/tabt m.v., giver vibrationer som påvirker etageadskillelse og det pudsede loft over kælderen. I forbindelse med det at bygge tilbygningen og

	etablere en del nyt ved terrassen, så har der været anvendt vibrator og andet til formålet. Med sikkerhed har det givet en hel del vibrationer i huset/etageadskillelsen over kælderen. Ud fra byggeteknisk erfaring så er de omtalte skader i kælderloftet opstået i forbindelse med ovennævnte. Går ud fra det er korrekt at etageadskillelsen fjedrer, hvis man afmonterer den indsatte bjælke i kælderen. Derfor skal der indlægges en blivende bjælke på tværs i kælderen. Kælderens rumhøjde er tilstrækkelig til at der kan placeres et stålprofil, f.eks. på tværs i hele det sydvestlige kælderrum, understøttet af 1 stålsøjle. Ikke ualmindeligt at man ser den slags i kældre af denne type/alder. Jernbjælke HE 120 B indsættes midt under etageadskillelsen understøttet af et Ø70 mm damprør. For at indsætte jernbjælken i hele rummets bredde så skal der dannes et hul i ydermuren så bjælken kan indskydes, og der skal dannes et sted for bjælken på tilstødende skillevæg. Punktfundament etableres i betongulvet. Efter montage reetableres og der males. Det pudsede loft renses for løstsiddende puds og der reetableres og males. Det andet kælderloft pletspartles og males.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registreret, at der var tynde revner og andre forhold af kosmetisk art på kælderens lofter under stuen. Almindeligheder for den type konstruktion for etageadskillelse/loft. Vedligeholdelse er normalt blot lidt spartling og malerarbejde.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at indsætte jernbjælke, søjle og punktfundament og reetablere. 12.000 kr. Ingeniørberegning for kontrol af de foreslåede dimensioner. 6.000 kr. Det at afrense løst pudslag og reetablere på loft i

	kælderrum sydvest 5.000 kr. Lofterne males m.v. 8.000 kr. Diverse uforudsete omkostninger 3.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Da etageadskillelsen i de 2 kælderrum under stuen er ens bygget, der er så blot pudset loft i det ene rum. Så er omtalte arbejde en reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen af parterne havde forlig oppe som en mulighed for at afslutte sagen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.