

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17014

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 28.03.2017, kl. 09 ³⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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:	Tilstandsrapport pkt. 7.1: K2. I krybekælder umiddelbart inden for adgangsslemmen er letbetondækelementer revnet. Note: Revne skønnes opstået i forbindelse med etablering af en rørgennemføring i letbetonelement. Købers kommentar: Det er tydeligt at flere letbetonelementer over krybekælder har tydelige gennemgående revner. Dette kan sagtens ses fra adgangsslemmen til krybekælder (se billede). Derudover er der også tydelige gennemgående revner i letbetonelementer over kælder (se billede), dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten
Klagers påstand:	K.L. kræver kr. 20.000 for betaling af selvrisiko for Ejerskifteforsikring. Kr. 4.000 for udarbejdning af rapport fra Byggesagkyndig.nu. Kr. 8.925 for betaling af bistand fra bygningsingeniør i forbindelse med sagsbehandling. Ca kr. 35.000 (excl. arbejdesløn) for strøgulvs-konstruktion som ejerskifteforsikring ikke vil dække. Udbedring af letbetonelementdækket har ejerskifteforsikringen accepteret at dække.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. gjorde opmærksom på at krybekælder kun kunne besigtiges fra lem og at forsikringen ikke havde foretaget regres.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvej, ca. 10°C, men uvæsentligt for sagen.
Øvrige forhold:	Huset er under renovering. Efter B.S.' besigtigelse den 15.06.16 er trægulve fjernet og der er udstøbt 5 cm fiberarmeret letbeton samt ca. 4 cm flydebeton over eksisterende gasbetondæk. Dette over krybekælder samt over kælder. Væg mellem stue og køkken er fjernet og alle vægge er blevet pudset/spartlet. Adgang til krybekælder er nu muret til og der er således ikke adgang.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Krybekælder: Revnede letbetondækelementer.	Skønsmanden kunne ikke ved selvsyn konstatere om letbetondækelementer var revnede, da krybekælderadgang var tilmuret og der var støbt ovenpå. Badeværelset i nordvestlige hjørne (ca. 5-6 m²) havde ingen revner i gulvet, men er renoveret i 2012. Af tegning og K.L.'s fotos fremgår det at krybekælderens frie højde er 40 cm – og mindre hvor der er rør. Af rapporter indhentet af K.L. fremgår det at der har været revnedannelser at se på dækkets overside - og det specielt i elementsamlinger, som har manglet fugearmring.
Ad 1. Konklusion:	Med intakte og ringe adgangsforhold, vurderes skaderne ikke at kunne observeres af B.S. ud over det skrevne i Tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har i Tilstandsrapporten under "<i>Bemærkninger, pkt. 2</i>" noteret: Bygning A: På grund af pladsforhold er krybekælderens alene inspiceret fra adgangslemmen - samt under: Pkt. 7.1: K2. I krybekælderens umiddelbart inden for adgangslemmen er letbetondækelementet revnet. Note: Revne skønnes at være opstået i forbindelse med etablering af en rørgennemføring i letbetonelementet.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Bemærkninger, pkt. 2: Krybekælder er alene inspiceret fra adgangslem grundet ringe adgangsforhold samt krybekælderhøjde. Under pkt. 5.5 Etageadskillelse: K1. I krybekælder, umiddelbart inden for lemhul ses der revne i gasbetonelementet. Note: Revnen skønnes at være en mindre sætningsrevne som er opstået i gasbetonen. Henset til husets alder skønnes der ikke konstruktive problemer.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Med henvisning til skadesbrev som er udarbejdet i samarbejde med H+H, da vurderes nødvendig optag og nylægning af trægulve til kr. 115.000. Etablering af forskriftsmæssig fugearmring og udstøbning af fuger skønnes til kr. 125.000.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen til nye trægulve vurderes til kr. 98.000. Udbedring af letbetondækket vurderes ikke at

	være en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Kælder: Revnede letbetondækelementer.	Skønsmanden kunne ved selvsyn konstatere at der var revner i letbetondækelementerne over de 2 kælderrum, ved kælderdør og ud mod nordgavl. Et areal på ca. 23 m². Revnerne ligger fortrinsvis midt i elementernes spændvidde. Dækelementerne har en nedbøjning på 10 - 15 mm. Oven på dækellementerne kan intet konstateres, da der er støbt 5 + 4 cm ovenpå som over krybekælder.
Ad 2. Konklusion:	Med intakte gulve vurderes situationen at skulle observeres fra kælderen, hvor revnerne er synlige. Nedbøjningens størrelse kan skønsmanden ikke tage stilling til, idet dækkets vægt via påstøbningen er øget med ca. 170 kg/m²
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 5.5 Etageadskillelse bør registreres: K1. I kælderrummene ved kælderyderdør og nordgavl ses revner i dækelementers underside. Note: Henset til husets alder skønnes der ikke konstruktive problemer.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne til understøtning af elementer fra kælderen skønnes til kr. 50.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.