

**Oversigt over klagepunkter:**

1. Bjælker i etageadskillelse

**Klagers påstand:** Klagen omfatter fire bjælker i etageadskillelse over stue. Bjælkerne er beskrevet i Tilstandsrapporten og karakteriseret med K1. Efter klagers opfattelse skulle de karakteriseres med K3 eller UN.

**Den bygningssagkyndiges forklaring:**

Efter den indklagedes opfattelse er der på grundlag af en visuel undersøgelse anvendt den korrekte karakter.

**Vejret på besigtigelsestidspunktet:**

. Det var tørvejr på besigtigelsestidspunktet.

**Øvrige forhold:** Ingen bemærkninger.

# Skønsmandens erklæring

## Betegnelse

## Bemærkninger

### Ad 1.

Der er følgende spørgsmål, som har betydning for afklaring af sagen.

1. Er etageadskillelse og bjælker over stue åbenlyst ulovlig.
2. Er der anvendt den korrekte karakter.

Etageadskillelse og bjælker er ikke åbenlyst ulovlige. Bjælkerne stammer sandsynligvis fra husets opførelse i 18xx. Der er på et senere tidspunkt udført reparation og/eller ombygning. Forudsætninger for at vurdere, om etageadskillelsen er ulovlig er i det mindste, at et eventuelt ombygningstidspunkt og sagsakterne i byggesagsbehandlingen skal kendes.

Der findes ikke en korrekt karakter til de aktuelle bygningsdele. Der skal anvendes en af de gældende karakterer. Derfor bliver karaktergivningen lige så ukorrekt, som karakterskalaen.

En karakteristik af bygningsdelene er:

Bygningsdelene er relativt svage i forhold til de nugældende normer. Der er ikke muligt ved en visuel undersøgelse eller supplerende undersøgelse at vurdere, hvornår bygningsdelene mister deres funktion.

En statisk beregning vil sandsynligvis vise, at bygningsdelene ikke overholder de nugældende og tidligere gældende normer. Det samme gælder sandsynligvis andre bygningsdele i ejendommen fra og med fundamenter til og med tag. Det samme gælder bygningsdele i tusindvis af tilsvarende ejendomme af samme alder.

På opførelsestidspunktet fandtes der ikke normer for konstruktioner. Såfremt der fandtes normer på et eventuelt ombygningstidspunkt, er disse gældende for ombygningen. Undersøgelse af, om dette er opfyldt forudsætter, at dette tidspunkt kendes. Ved udførelse af reparationen kan normer eventuelt ikke overholdes.

Ud over dette vides, at bygningsdelene har klaret en storm primo 2005. Det er sandsynligt, at de også har klaret storme i 1999, 1980 m.fl.

På dette grundlag er det ikke muligt at oplyse, hvornår bjælkerne i etageadskillelsen mister deres funktion.

**Ad 1. Konklusion:** Bygningsdelene er relativt svage i forhold til de nugældende normer. Der er ikke muligt ved en visuel undersøgelse eller supplerende undersøgelse at vurdere, hvornår bygningsdelene mister deres funktion.

Denne karakteristik findes ikke i den gældende karakterskala.

**Ad 1. Fejl og forsømmelser:**

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse i forbindelse med beskrivelse af etageadskillelsen.

**Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:**

Overslagspris for udskiftning af bjælker i etageadskillelse, således at de overholder de nugældende normer, udgør kr. 50.000.

Overslagspris for udskiftning af alle bygningsdele i huset, således at de overholder de nugældende normer, svarer til prisen på et nyt hus i størrelsesorden kr. 700.000.

**Ad 1. Forbedringer:** Vurdering af forbedringsandelen afhænger af, hvilke kriterier der lægges til grund for denne vurdering. Det kan vurderes således, at bygningsdelene har levet længere end forventeligt. Herved er forbedringsandelen 100 % af udgiften.

Anvendes derimod de såkaldte levetidstabeller, som forsikringsselskaberne anvender, er forbedringsandelen 80 % af udgiften.

**Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:**

Ingen bemærkninger.

**Ad 1. Eventuelt:** Ingen bemærkninger.