

# SKØNSMANDENS ERKLÆRING

## J.nr.: 7085

**Klagepunkt nr. 1:** *Der kunne konstateres følgende:*

*Nedbrydning af etagedæk.* Ejendommen er et 1½-plans parcelhus opført i 1959 med ca. 45 graders taghældning og udnyttet 1.sal. Tagbeklædning er teglsten. (foto nr. 1). Ejendommen har et bebygget areal på 116 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. halvdelen er kælder og ca. halvdelen er krybekælder. Entregulv i stueplan ses belagt med klinker, og gulvet konstateredes med svag nedbøjning/hældning mod gulvmidte. Der forefindes i kælder 2 indgange til krybekælder som er anbragt i ca. 1,5 meters højde over kældergulv (foto nr. 2 og foto nr. 3, som er taget før ”indstigning”) og højde inde i krybekælder er ca. 60 cm. Ved indstigning i krybekælder ses tydelige nedbrud af underside dækelementer - tykkelse ca. 12 cm - og bærejern ses fritlagt i stort omfang (foto nr. 4 og foto nr. 5). Endvidere ses uautoriseret/nødtørftig opklodsning af vandrør (foto nr. 6). I en afstand af ca. 3 meter fra indgangen til krybekælder, ses gennem det mandehul der ses forneden til højre på foto nr. 4, ekstremt nedbrud af dækelementer (foto nr. 7 og foto nr. 8). Her ses tillige opstillet tilsyneladende intermistisk understøtning (under entregulv). Der konstateredes ikke udført ventilation til det fri af krybekælder. I overskab i kælder udenfor krybekælder ses underside dækelementer, som er udlagt over den ”fulde” kælder (foto nr. 9). Ejer oplyser, at han bliver opmærksom på skaderne ved dækkets underside i xx./xx 2006, i forbindelse med planer om renovering/ombygning af ovenover liggende køkken. Dette er første gang han kigger ind i krybekælderen siden købet/overtagelsen.

### **Konklusion:**

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at det vil være vanskeligt præcist at sige, hvorledes forholdene var ved dækelementernes underside ved BB's besigtigelse af krybekælderen den 19-02-2003 i forhold til besigtigelsen den xx.xx.2007. Heraf følger det problematiske i, at anlægge en vurdering af, hvorledes den af BB angivne skade på dækelementerne har udviklet sig i de forløbne ca. 4½ år (ny brug af huset osv.). Nedbøjningen/faldet på klinkebelagt entregulv skønnes ikke at være i et sådant omfang at det umiddelbart skulle bemærkes ved normal gennemgang. Den på foto nr. 7 og foto nr. 8 viste understøtning skønnes ikke at have til stede ved husets opførelse (har tilsyneladende efterfølgende været nødvendig). Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende ventilation af krybekælderen i husets ”levetid” (48 år) har været medvirkende til skadens udvikling.

**Fejl og forsømmelser :** BB har i TR beskrevet ”nogle skår i undersiden” af dækelementerne og givet karakteren K2.  
Henset til usikkerheden omkring udviklingen i 4½ år, er det skønsmandens vurdering, at BB`s beskrivelse af skaden på daværende tidspunkt , må anses at være dækkende. Dog virker den ledsagende tekst lidt tynd.  
Skønsmanden vurderer, at den manglende beskrivelse af vandrørenes opklodsning””ophængning” er en fejl/ forsømmelse.  
Skønsmanden vurderer, at den manglende beskrivelse af den ”mistænkelige”/intermistiske understøtning af dækelementer under entre er en fejl/ forsømmelse.  
Det anses tillige som en fejl/forsømmelse, at den manglende ventilation af krybekælder ej heller er nævnt.

**Økonomisk overslag  
incl. moms:**

Udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved nedtagning af eksisterende dækelementer, udførelse af nyt krybekælderdek incl. diverse nye funderingsarbejder, nye gulve, omlavning af VVS, diverse maler/el-arbejde, bortkørsel af affald mv.

**Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 400.000**

**a. - heraf udgør korrekt udførelse af vandrørsinstallationen... kr. 10.000**  
**b. – heraf udgør etablering af ventilation i krybekælder.....kr. 15.000**

**Anslået forbedring**

**Skønsmæssig anslået forbedring.....kr. 150.000**