

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18 / 07383

|                                                                                                                                                                                              |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | Fredag, den 7. december 2018, kl. 13:30 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                  |                                         |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                                                                                                                       |                                         |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S)                                                                                                                  |                                         |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)                                                                                                        |                                         |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermester xx<br>Indklagedes tømrer yy) |                                         |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                           |                                         |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                               |                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <i>1. Atriumgården er ikke afvandet</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Klagers påstand:                    | <p>1. Atriumgården er ikke afvandet og mangler hældning til bortledning af regnvand. Murværk og sokler skades.</p> <p>Forholdet skulle have været bemærket i tilstandsrapporten.</p> <p>KL's krav er dækning af omkostninger til etablering af fald og afløb.</p>                                                                                                                                                    |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>1. Tilstandsrapporten omfatter ikke forhold udenfor bygningen og atriumgården er derfor ikke undersøgt.</p> <p>Atriumgården kan sidestilles med en almindelig terrasse, der heller ikke er omfattet af huseftersynsordningen.</p> <p>Huset er synet i maj 2017 i en stabil varmeperiode og der var ingen tegn på skader eller opfugtning.</p> <p>BS fastholder, at rapporten er retvisende og afviser klagen.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | <p>5 grader, regnvejr.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Øvrige forhold:                     | <p>Ejendommen er et nyere enfamiliehus fra 2006. Huset er opført omkring en delvist lukket atriumgård på ca. 5,50 x 5,50 meter. Gården er lukket på 3 ½ side, hvor den sidste ½ side står i åben forbindelse med det omkringliggende. Se <b>oversigtsfoto 1</b>.</p> <p>Terrænniveauet i atriumgården er hævet ca.</p>                                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>75 cm over terræn, svarende til gulvniveauet i køkken/stuen. Gulvet i atriumgården er opbygget af gennemgående fiberbetonplader, der er fuget sammen som en sammenhængende flade. Se <b>plantegning, foto 2</b>.</p> <p>KL overtog huset i august 2017 og konstaterede forholdet ved de førstkommende regnvejrperioder.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 1. Atriumgården er ikke afvandet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende: | <p>Huset er opført omkring en delvist lukket atriumgård på ca. 5,50 x 5,50 meter. Gården er lukket på 3 ½ side, hvor den sidste ½ side står i åben forbindelse med det omkringliggende. Se <b>oversigtsfoto 1 og plan-tegning som foto 2.</b></p> <p>Terrænniveauet i atriumgården er hævet ca. 75 cm over terræn, svarende til gulvniveauet i køkken/stuen. Gulvet i atriumgården er opbygget af gennemgående fiberbetonplader, der er fuget sammen som en sammenhængende flade.</p> <p>Terrassen har en svagt fald mod åbningen af atriumgården, men hældningen er så lille, at al regnvand ikke bortledes pga. overfladespændingen. Der er ingen afløb i gårdrummet. Fiberbetonpladerne er glatte og algefylde. Se <b>foto 3 og 4.</b></p> <p>De omkringliggende sokler er intakte og fremstår uden skader som følge af konstruktionen. Der ses mindre revner omkring hus-hjørnet, men skaden vurderes ikke at have sammenhæng med det påklagede forhold.</p> <p>Murværket er intakt i hele gårdrummet. Der ses ingen skader eller tegn på følgeskader.</p> <p>I de tilstødende, indvendige vægge kan der ikke konstateres fugt. Ved en kontrolmåling kan der registreres et fugtindhold på max. 2,9, målt med GANN-måler på en 100 point-skala. Konstruktionen er helt tør. Se <b>foto 5.</b></p> <p>Huset er opført i 2006 og efter 12 år ses der ingen tegn på skader eller risiko for følgeskader pga. konstruktionen.</p> |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Konklusion:                                  | <p>Selve konstruktionen har været synlig ved huseftersynet.</p> <p>De meget glatte fiberbetonplader kan kun konstateres i regnvejr og det vurderes ikke, at denne del af forholdet har været synligt ved besigtigelsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Fiberbetonfliserne er støbt specielt til huset. Konstruktionen er uhensigtsmæssig, men er et produkt af en bygherres ønske om et arkitektonisk udtryk. Indretning, æstetik og arkitektur er ikke omfattet af huseftersynsordningen, jf. den generelle pasus på rapportens side 3.</p> <p>Der ses ingen skader og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. Udvendige forhold, der ikke påvirker bygningen er ikke omfattet af huseftersynsordningen, jf. Håndbogens kap. 4.02</p> <p>Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket vurderes at være korrekt.</p> <p>Rapporten er <b>retvisende</b> i forhold til retningslinjerne for huseftersyn.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Det har ingen effekt at etablere afløb i gårdrummet, da de store fiberbetonplader ikke kan tilvirkes med fald mod disse afløb. En afhjælpning vil derfor forudsætte at fiberbetonpladerne fjernes i et større område og at faldet reguleres.</p> <p>En omlægning af gårdrummet vil ændre det æstetiske udtryk i betydelig grad.</p> <p>Ændringen skønnes at kunne udføres for ca. 100.000 kr, incl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Forbedringer:                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                     |                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                               |