

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16120

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 4. november 2016, kl. 10:00
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:	<i>1. Sætningsskade i murværk i carport 2. Indtrængende vand i krybekælderen</i>
Klagers påstand:	1. Murværk i carport er revnet og synligt skævt. Skævheden skal udbedres. Der er indhentet tilbud på arbejdet og kravet er opgjort til 112.125 kr, incl. moms. 2. Der trænger vand ind i krybekælderen og KL ønsker forholdet afhjulpet ved nedgravning af drænledninger langs gavlen. Der er indhentet tilbud på arbejdet og kravet er opgjort til 82.500 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Bagatelagtigt forhold, der ikke skal beskrives i tilstandsrapporten. Følgeskaderne er beskrevet. Klagen afvises. 2. Forholdet kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et arkitekttegnet enfamiliehus, opført i 1973 Huset er beliggende på en skrånende grund og har krybekælder under den sydligste del og fuld kælder under den nordligste del af huset.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Sætningsskade i murværk i carport
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Midt i carporten er der opmuret en fritstående kerne på et fundament fra en oprindelig kældertrappe. Kernen er muret op mod tagkonstruktionens bjælkespær, men har ikke en stabiliserende funktion for disse. Kernen vipper ind mod huset og er ca. 2 cm skæv, målt over murværkets samlede højde. Murværket er intakt og der ses ikke revner eller følgeskader af forholdet. Sætningen antages at være sket umiddelbart efter opførelsen og forventes kun at udvikles ganske svagt i den kommende periode.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene ved huseftersynet vurderes at have været identiske og det har således været muligt at konstatere skaden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er i en sekundær bygning og er hovedsageligt af kosmetisk karakter. Der ses ingen - og forventes ingen - følgeskader. Forholdet falder ind under begrebet "<i>småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i>", der jf. den generelle passus på tilstandsrapportens side 3, ikke skal noteres i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er ikke misvisende som følge af den manglende beskrivelse af skaden.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL har indhentet tilbud på nedtagning og genopbygning af murværket samt forstærkning af fundamenterne.

	Overslagsprisen er oplyst til 112.125 kr, incl. moms. Prisniveauet virker korrekt og kan lægges til grund for afgørelsen.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Indtrængende vand i krybekælderen
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	KL oplyser, at der periodisk trænger vand ind i krybekælderen omkring den sydligste gavl. KL har fremlagt billeder i sagen, der viser vandindtrængning i krybekælderen. Opfugtningen er periodisk og sker i forbindelse med skybrud. Er konstateret 3 - 4 gange i KL's ejerperiode, siden januar 2015. Ved skønsforretningen er krybekælderen helt tør og der ses ikke spor efter vandindtrængning eller følgeskader efter sådan. Krybekælderen vurderes normal og luften virker frisk. Fugerne i murværket omkring soklen er tætnet med en sort tjære, hvilket ikke i sig selv er bemærkelsesværdigt. Sælger oplyser i sælgeroplysningerne at krybekældren er tør.
Ad 2. Konklusion:	BS har fremlagt billeder fra huseftersynet, hvoraf det fremgår, at kælderen var tør ved gennemgangen. Det er derfor overvejende sandsynligt, at forholdet ikke kunne konstateres da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket vurderes korrekt, da det næppe har været muligt at konstatere skaden da rapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	KL har indhentet tilbud på nedlægning af

moms:	dræn langs sydgavlen. Overslagsprisen er oplyst til 82.500 kr, incl. moms. Prisniveauet virker korrekt og kan lægges til grund for afgørelsen.
Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet er en forbedring og forbedringsværdien sættes til 100 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 16120



Foto nr. 1 Bygning A, set fra syd



Foto nr. 2 Bygning A (bolig tv) og bygning B (carport th), set fra syd



Foto nr. 3 Muret kerne i carporten har sat sig lidt. Hælder ca. 2 cm mod venstre, målt over murværkets samlede højde



Foto nr. 4 Kernen vrider lidt i forhold til det overliggende bjælkespær. Kosmetisk skade, vurderes ikke at have nogen praktisk betydning. Der ses ingen følgeskader



Foto nr. 5 Fundamentet under sydgavlen, set fra krybekælderen. Konstruktionen er helt tør



Foto nr. 6 Hushjørne mod sydøst, set fra krybekælderen. Konstruktionen er helt tør