

SKØNSERKLÆRING

J. nr.: 12105.

Besigtigelsesdato:	4. oktober 2012
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Gulvafløb i kælder. 1. Der forekommer lugtgener fra gulvafløb i forbindelse med brug. 2. Der er opstigende vand gennem gulvafløbene i forbindelse med regnvejr. 3. Der er ingen vandlås i gulvafløbene.
Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige burde have konstateret, og omtalt i tilstandsrapporten, at der ikke er vandlås i gulvafløbene, og at gulvafløbenes udseende kunne indikere at der er noget galt med afløbene. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er, iht. BS, ikke unormalt at man, i bygninger af denne alder, samlede flere gulvafløb uden vandlås, i en fælles brønd med vandlås. BS skønnede at gulvafløbene levede op til tæthedskravene, da der indvendig var påført en form for overfladebehandling. Da der samtidig ikke kunne konstateres lugtgener, eller problemer med opstigende vand, er forholdet ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 15°, let vind.
Øvrige forhold:	KL fremlagde, efter syn og skønsforretningen, kloaktegning, udarbejdet af aut. kloakmester, foto 7. Tegning er efterfølgende maillet til BS/advokat. <i>(tegning blev først udleveret efter syn og skønsforretningen, da KL først fandt den da undertegnede var ved at køre fra stedet)</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres 3 gulvafløb i kælderen, henholdsvis et i vaskerum mod syd, et i bruseområde i bad/toilet, samt et i rum mod nord. Der kunne ikke konstateres lugtgener fra nogen af afløbene, men KL oplyser da også at problemet kun forekommer i forbindelse med brug af gulvafløb. KL har efterfølgende fået foretaget inspektion af kloaksystemet, uden det dog kunne konstateres hvordan gulvafløbene er tilsluttet kloaksystemet, men iht. KL, er kloakmesterens konklusion at gulvafløbene er tilsluttet et sivdræn, hvilket kan forklare lugtgenerne i forbindelse med brug af afløbene.								
Ad 1. Konklusion:	Da afløbene sandsynligvis ikke var i brug ved BS besigtigelse, har det ikke været muligt at konstatere nogen lugtgener.								
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at have noteret forholdet i tilstandsrapporten.								
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="0"> <tr> <td>• Partiel ophugning af gulvkonstruktion, inkl. bortskaffelse af affald.</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>• Tilslutning af afløb til eksisterende afløbsinstallation, evt. via kloakpumpe/brønd.</td><td style="text-align: right;">7.500,-</td></tr> <tr> <td>• Retablering af gulv/gulvbelægning*.</td><td style="text-align: right;">8.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20.000,-</td></tr> </table> <i>*Anvendte gulvklinter vurderes stadig at kunne leveres.</i>	• Partiel ophugning af gulvkonstruktion, inkl. bortskaffelse af affald.	4.500,-	• Tilslutning af afløb til eksisterende afløbsinstallation, evt. via kloakpumpe/brønd.	7.500,-	• Retablering af gulv/gulvbelægning*.	8.000,-	I alt	20.000,-
• Partiel ophugning af gulvkonstruktion, inkl. bortskaffelse af affald.	4.500,-								
• Tilslutning af afløb til eksisterende afløbsinstallation, evt. via kloakpumpe/brønd.	7.500,-								
• Retablering af gulv/gulvbelægning*.	8.000,-								
I alt	20.000,-								
Ad 1. Forbedringer:	Ved udskiftning af eksisterende afløbsledninger vurderes forbedringsværdien at udgøre 70 %. Udbedring vurderes at medføre 75 % levetidsforlængende af afløbsinstallationen.								
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der var i forbindelse med syn og skønsforretningen ikke tegn på vandopstigning. Gulvafløb i bryggers og bruserum var tørre, foto 2 og 4, hvorimod der stod ca. 7 cm vand i gulvafløb i rum mod nord, foto 6.
Ad 2. Konklusion:	Der har med overvejende sandsynlighed ikke været opstigende vand gennem gulvafløb da BS besigtigede huset.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at have noteret forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/udgifter som pkt. 1.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedring/levetidsforlængelse som pkt. 1.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved løft at riste over gulvafløb kunne konstateres at disse alle er udført i beton, og ikke forsynet med vandlås. Gulvafløbene er overfladebehandlet med et tjærelignende materiale, materialet manglede dog vedhæftning flere steder, foto 2, 4 og 6.								
Ad 3. Konklusion:	Forholdet har, ved løft af riste over gulvafløb, med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.								
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning i gulv/gulvkonstruktion da disse er udført i beton, som ikke kan forventes vandtæt, selv ikke ved overfladebehandling. Især gulvafløb i bruseområde og bryggers er udsatte da disse, ved anvendelse af bruseområde, og vaskemaskine, vil blive vandpåvirket/ - måtte påregnes at blive vandpåvirket. Det har efterfølgende vist sig at afløb fra vaskemaskine ikke er tilkoblet gulvafløbet i vaskerummet, hvilket dog er usædvanligt. Gulvafløb i rum mod nord er mindre kritisk da denne ikke er placeret i egentlig vådzone, og som følge heraf, under normale omstændigheder, ikke/- eller kun i meget begrænset omfang vil blive vandpåvirket. Da gulvafløbene forholdsvis nemt kunne besigtiges burde forholdet være nævnt i tilstandsrapport.								
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>• Ophugning af gulv omkring gulvafløb, inkl. bortskaffelse.</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>• Lev./mont. af nye gulvafløb.</td><td style="text-align: right;">10.500,-</td></tr> <tr> <td>• Retablering af gulv/ gulvbelægning omkring gulvafløb*.</td><td style="text-align: right;">7.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">21.500,-</td></tr> </table> <i>*Anvendte gulvklinter vurderes stadig at kunne leveres.</i>	• Ophugning af gulv omkring gulvafløb, inkl. bortskaffelse.	3.500,-	• Lev./mont. af nye gulvafløb.	10.500,-	• Retablering af gulv/ gulvbelægning omkring gulvafløb*.	7.500,-	I alt	21.500,-
• Ophugning af gulv omkring gulvafløb, inkl. bortskaffelse.	3.500,-								
• Lev./mont. af nye gulvafløb.	10.500,-								
• Retablering af gulv/ gulvbelægning omkring gulvafløb*.	7.500,-								
I alt	21.500,-								
Ad 3. Forbedringer:	Ved udskiftning af eksisterende gulvafløb vurderes forbedringsværdien at udgøre 70 %. Udbedring vurderes at medføre 70 % levetidsforlængende af gulvafløbene.								
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 3. Eventuelt:									