

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12119

Besigtigelsesdato:	20.11.2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (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:	1. Kloakudluftning i nordgavl. 2. Gulvafløb i bryggers og vedhæftningen af gulvfliser 3. Gulvafløb i badeværelse lugter/ har ingen vandlås og fuge ved dørtrin mangler. 4. El-installation ikke undersøgt. 5. Destruktivt indgreb ikke foretaget og der er ukorrekt angivelser i hulmur.
Klagers påstand:	Dækning af skønnet udbedringsomkostninger kr. 60-70.000 og omtalte at alle følgeudgifter bl.a. inventar nedtagning og retablering var indeholdt i beløbet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen yderligere oplysninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet
Øvrige forhold:	KL oplyste at håndvask på bord i badeværelset var udskiftet til nuværende vask med underskab efter overtagelsen af ejendommen. Endvidere at afløb i bryggers var tilrettet/ændret af VVS-entreprenør pga. lugtgener. KL påviste forhold ved den synlige el-installation mv. og henviste til bilag 5. Udleverede farvekopi af bilag 2 til skønsmanden, bygningsrapport pga. bedre fotos.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Kloakudluftning i nordgavl.	Ejendommen er opført i 1960 og senest ombygget ind- og udvendig jf. sælgers oplysninger i rapporten Der kunne iagttages hul i bryggers facaden mod nord, se foto 2 -3 I bryggers er vaskmaskiner mv. opstillet op i mod i denne ydervæg og afløbsrøret til gulvafløb bør være opført op over gulvet bag maskiner.
Ad 1. Konklusion:	Hul størrelse og placering i facaden kan ikke være en korrekt kloakudluftning. (En kloakudluftning, om nødvendig, skal etableres på spildvandsledning som rør over tag i en væsentlig større dimension eller ved vakuum- ventil indendørs, men <u>aldrig efter</u> en vandlås/ gulvafløb). Nærværende kan alene tænkes at være udført af lægmand i forsøg på at løse en lugtgene – se også efterfølgende ad 2.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det beskrevne under rapportens pkt. 3.1 anses at være en korrekt vurdering, dersom der ikke forelå andre oplysninger ved besigtigelsen mv..
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lukning af hul/fjernelse af rør gennem hulmuren mv. er af en beskeden størrelse – under kr. 1.000.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulvafløb i bryggers og velhæftning af gulvfliser	Gulvafløb er placeret i nordøstlige hjørne under bordplade. Forholdet i gulvafløbet er delvist ændret/udbedret ift. besigtigelsen i 2011. Lukning af gulvafløb under gulvrysten med tape er vist i bilag 5, foto side 4. Anses som rimelig dokumentation for situationen før udførte ændring. Der kunne konstateres beton ved/imellem risteramme og afløbsskål, se på foto 4.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at BS ikke har foretaget en besigtigelse af forhold i og ved gulvafløbet. Vurdering på om vandlåsen er korrekt udført er ikke umiddelbart indeholdt i besigtigelsesordningen. Var lugten tilstede ved besigtigelsen eller på anden måde omtalt skal det anføres i rapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 9.1 er anført at klinker har manglende vedhæftning til underlaget, men forholdet ved gulvafløbet er ikke beskrevet. Karakteren K1 vurderes at være korrekt da gulvet ikke er direkte vandbelastet. Lukning af afløbet med tape under gulvrysten skulle være anført med karakteren K2. Den manglende registrering af beton imellem risterammen og afløbsskål skulle være anført med karakteren K1 - (mulig fugttransport til omgivende konstruktioner er beskeden, da gulvet er ikke direkte vandbelastet).
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af defekte forhold ved gulvafløb mv. incl. sikring af vådrumsmembranen (som påregnes at være udført) skønnes til en udgift på kr. 10.000.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Gulvafløb i badeværelse lugter/mangler vandlås og gulvfuge ved dørtrin mangler.	Gulvafløb er placeret i hjørne mod brusevæg og delvis under vask med underskab – se foto 5. Gulvafløb er med tilløb fra brusenichen og er nu uden rist i afløbsskålen. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres kloaklugt og foto 6 viser, at der er vandspejl i afløbsrør og at der har været rist i afløbsskålen. Der er defekt/manglende fuge ved dørtrin – foto 7.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet ved gulvafløb skal give bemærkning om manglende rist i afløbsskålen og kloaklugt, dersom dette også var tilfældet ved besigtigelsen. Vandspejl i afløbsrør er tegn på at der er vandlås, men kontrol af afløbsfunktionen er ikke indeholdt i ordningen for Tilstandsrapport. Under pkt. 9.3 i rapporten er fugedefekt ved dørtrin angivet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurdere om anførte forhold var tilstede ved besigtigelsen i 2011.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af gulvafløb med vandlås skønnes til en samlet udgift på kr. 18.000. Elastiskfuge ved dørtrin udgør en udgift på kr. 200.
Ad 3 Forbedringer:	Ingen forbedringsandel.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. EI-installation ikke undersøgt.	I EI-skab er der synlige ledninger fra sikringsgruppe se foto 8-9. Ledninger er ikke dobbelt isoleret – (i rør eller som kabel). I køkken er stik med 2 tilledninger i underskab ved vask, se foto 10,
Ad 4. Konklusion:	Umiddelbare synlige mangelfulde udførelser som disse skal angives i rapport jf. ordningens regelsæt i 2011. Ledninger i tavle er antagelig en installatørfejl og 2 tilledninger i stik en lægmands udførelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i rapport og burde være anføres med karakter K1.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgift skønnes til kr. 1.000.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Destruktivt indgreb ikke foretaget og der er ukorrekt angivelser i hulmur.	Jf. regler i ordningen for Tilstandsrapport skal der ikke udføres destruktivt indgreb. Materialeangivelse på isolering i hulmur skal ikke anføres under bygningskonstruktioner i rapporten
Ad 5. Konklusion:	Forholdets påtale henhøre under ordningen for Energimærke og/eller til ejerskifteforsikringen som evt. skjult defekt mv..
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 5. Eventuelt:	-