

SKØNSERKLÆRING:

J.nr.

Besigtigelsesdato:	9. marts 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejludført nedløbsrør fra køkkenvask er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 2. Trænedbrydning og defekter i let skillevæg i kælderen ikke tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. 3. Overfladevand fra udvendig rampe ned til garage løber ind i kældergaragen og er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Ad1: Umiddelbart efter overtagelse af ejendommen, konstaterede KL, at afløbsvand fra køkken løb ud på gulv i kælderen og forsvandt ned i et hul i gulvet, som tilsyneladende ikke havde forbindelse til et afløbssystem. Ad 2: Umiddelbart efter overtagelse af ejendommen, konstaterede KL, at væggen mellem garagedel og værkstedrum, var meget rådden i bunden og reelt ikke havde kontakt til gulv. Ad 3: Efter en regnvejrsdag, kunne KL konstatere, at overfladevand trængte ind under garageport og ind på garagegulvet. Da KL ikke har været advaret om ovennævnte forhold i tilstandsrapporten, mener han at BB har begået fejl i sin rapport og ønsker denne draget til ansvar.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Afløbsforholdet omkring gulvet fra faldstammen til køkkenet, gav ikke på besigtigelsestidspunktet anledning til bemærkninger. I det forholdet var skjult af foranstående vaskemaskine, samt en del oplag oven på vaskemaskinen. Ad 2: BB mener han har beskrevet forholdet omkring skillevæggen, idet BB henviser til tilstandsrapporten pos. 5.2: K1: Kældervægge er nogle steder med skjolder nederst. Enkelte steder mere udtalt på kældervægge, bl.a. i rum mod nordøst. Note: På grund af husets alder og konstruktion anses det ikke for unormalt med fugt i kældervægge. Desuden henviser BB til sælgers oplysninger under pkt. 5. (SS: sælger oplysningerne angiver ikke nogen problemer??) Ad 3: Da det var tørvejr under BB's besigtigelse gav det ikke anledning til bemærkninger, da vandindtrængningen ikke kunne konstateres. Desuden havde sælger ikke oplyst om vandindtrængning under regnvejr.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, skyet og ca. 4 grader.

Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Fejludført nedløbsrør fra køkkenvask er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.	Foto 1: Ejendommen Skalsbjergvej 1, Sludstrup, 4200 Slagelse Ejendommen er opført 1961, og med fuld kælder. Hvoraf en del er udført som garage med udvendig nedkørselsrampe. Foto 2: Faldstamme fra køkkenvask er placeret bagerst i venstre hjørne i en lille niche i vaskekælder. Der kan konstateres fugtskjolder op ad vægge. Foto 3: Ca. 5 cm over gulvniveau er faldstamme af støbejern afkortet med et skråt snit (gl. kendt håndværksmæssig udførelse for at undgå sidesprøjt og sikre et mere direkte forløb af spildvand). Der forekommer en del tæring i kanten af afløbsrøret. Foto 4: Faldstammen er ikke tilsluttet andet afløbssystem, men leder spildvand direkte ned i grunden under kældergulvet, hvor der kan konstateres at være et drænende grusfyld. Det er uvist hvorvidt der er anbragt omfangsdræn under kældergulvet i nærområdet. Såfremt der er drænrør i området under faldstammen, kan det i et vist omfang bortfjerne spildvand. Hvilket kan være årsag til at der ikke forekommer større fugtskader, end tilfældet er. Foto 5: Vaskemaskine som ses i forgrunden var under BB's besigtigelse placeret med front ca. plant med tværgående væg til nichen. Det vil sige ca. under en meter fra faldstammen fra køkkenet. (BB foreviste ved skønsbesigtigelsen et foto der bekræftede dette. (Dette foto er indsat som lille billede med pilehenvisninger) (fotoet har været tilsendt nævnet, men ej tilgået SS. Er nu eftersendt af BB til SS) Foto 6: Ved hjørnet til nichen, kan der konstateres et gulvafløb af ældre dato, som vand fra vaskemaskine har været ledt til hen over gulvet. BB har ikke anført bemærkninger til dette forhold i sin tilstandsrapport.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at afløbet fra køkkenvasken har været fejludført ved husets opførelse.

	Det interimistisk/lemfældige udførte udløb fra køkkenvask til et drænende materiale uden videre forløb til et afløbssystem, er ikke unormalt at se udført på landejendomme opført før midten af forrige århundrede. Dog primært hvor udløb af spildevandet sker uden for huset. Den aktuelle udførelse opfylder hverken dagældende (1961), eller nugældende krav til udførelse af spildevandsafløb. Der må forventes at der vil ske udvikling i de fugtbetingede skader på vægge og gulve, ved normalt brugeradfærd af køkkenvasken. Herudover kan der ikke udelukkes en sundhedsmæssig risiko ved udvikling af skimmelsvampe, samt andre mikroorganismer. Tilsvarende er afløb fra håndvask i vaskekælderen udført efter datidens lemfældige principper. Da håndvasken i kælderen må antages at benyttes i beskedent omfang, vil det næppe give anledning til skader, da spildvand udledes på et betongulv med fald til en ældre afløbsbrønd. Af ejendommens BBR fremgår det at: Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav. Det vil sige afløb er ikke ført til offentligt kloaksystem, men bortledes ved et nedsivningsanlæg på egen grund. Generelt må det antages at ejendommens kloaksystem overalt er udført mere eller mindre lemfældigt og interimistisk, da al spildvand og regnvand er baseret på at skulle udledes ved nedsivning på egen grund. Denne antagelse er ligeledes baseret på aktuelt udførte afløbsinstallationer rundt om i kælderen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke skønsmanden muligt endegyldigt at fastslå, hvorvidt køkkenfaldstammens lemfældige udløb til hul i gulv, var visuelt tilgængeligt ved BB's besigtigelse. Da vaskemaskinens placering må antages at have dækket en del for en normal tilgængelighed. Såfremt der ikke har været opmagasineret ting ovenpå vaskemaskinen (som BB påstår), kunne det eventuelt have været muligt at besigtige forhold bag vaskemaskine ved hjælp af en lygte.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdet har været visuelt tilgængeligt, kunne forholdet eksempelvis have været beskrevet som flg.: K3: Faldstamme fra køkken er ikke ført til kloaksystem, men udmunder over hul i kældergulvet. Note: Der kan konstateres drænende materiale i hullet i

	kældergulvet, men det må forventes at der fra tid til anden vil ske ophobning af spildevand, der ikke kan sive bort. Hvorved der er risiko for fugtbetingede skader på vægge og gulve i form af skimmelsvampe og andre sundhedsskadelige mikroorganismer.
Ad. 1. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms :	Det er ikke skønsmanden muligt at fastslå et rimeligt omkostningsniveau for udbedring af forholdet, da det må formodes at hele ejendommens kloaksystem skal omlægges for at opfylde nutidige krav. Såfremt der kan tilsluttes til eksisterende gulvafløb i vaskekælderen, kan der etableres et fast afløb fra faldstammen til dette hvorved omkostningerne skønsmæssigt kan sættes til: kr. 6.000,-
Ad1. Forbedringer:	Der tages udgangspunkt i ejendommens øvrige afløbsinstallations alder på ca. 56 år. Hvorved forbedringsandelen kan sættes 80%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Trænedbrydning og defekter i let skillevæg i kælderen ikke tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.	Foto 7: Let skillevæg som adskiller garagen fra "depotrum". Væggen er udført med et lægteskellet påmonteret en træbetonplade på den ene side. Foto 8: Alle lægteender ved gulv har fugtbetinget skader med trænedbrydning og giver ikke fuld støtte for træbetonpladen. Væggen må betragtes som ustabil. Foto 9: Udvendige vægge i depotrum (rum mod nordøst) har en del fugtskjolder. BB har anført følgende i sin tilstandsrapport under pos 5.2 med karakteren K1: <i>Kældervægge er nogle steder med skjolder nederst. Enkelte steder mere udtalt på kældervægge, bl.a. i rum mod nordøst.</i> <i>Note: På grund af husets alder og konstruktion anses det ikke for unormalt med fugt i kældervægge.</i>
Ad 2. Konklusion:	Opstigende grundfugt har med tiden skabt trænedbrydning forneden i lægte skellet til skillevæggen.

	Trænedbrydningen har medført at flere lodrette lægter ikke har kontakt til betongulv, hvorved træ skeletvæggens bæreevne er svigtet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke konkret at have beskrevet trænedbrydning i den bærende trækonstruktion til den lette skillevæg mellem garage og depotrum. Begrundelse: Skønsmanden finder ikke, at en bruger kan få den opfattelse af tilstandsrapportens bemærkning under pos 5.2 om, at der er "fugtskjolder" på kældervægge, skal dække forholdet om trænedbrydning i den lette skillevæg.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet eksempelvis kunne have været beskrevet som flg.: K2: Der er fugtbetingede skader og trænedbrydning forneden i de lodrette lægter i skellet konstruktion til let skillevæg mellem garage og depotrum. Herudover er en enkelt træbetonplade defekt. Note: Da der fortsat må forventes fugtopstigning, må der forventes en yderligere skadeudvikling.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ved enkeltvis udskiftning af lodrette lægter (trykimpr.), kan træbetonplader bevares (+ 1 ny plade). Anslåede omkostninger: Kr. 4.000
Ad 2. Forbedringer:	Der tages udgangspunkt i at skellet væggen er fra husets opførelse. Hvorved forbedringsandelen kan sættes til 80 %
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Overfladevand fra udvendig rampe ned til garage løber ind i kældergaragen og er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.	Foto 10: Nedkørselsrampe til kælder garage er uden belægning og blot fastkørt jord. Foto 11: Garagegulv bag garageport observeret i tørvejr. Der kan konstateres fald i betongulv hen mod gulvafløb og drænbrønd. I drænbrønd kan der konstateres tilsluttet drænrør. Det er uvist hvorvidt der er udført dræn under hele kælderen. Foto 12: KL´s foto taget under regnvejr, viser overfladevand på garagegulv. Vand kan ses at løbe mod gulvafløb og drænbrønd. Foto 13: Der er ikke udført regnvandsbrønd, eller Aqua dræn foran garageport for afledning af overfladevand fra nedkørselsrampe. Der kan ikke udelukkes at være udført drænrør lige under terræn foran port, som er tilsluttet drænbrønd inde i kælderen. I så fald kan dette optage en mindre del af nedbørsmængden. Men der vil fortsat være en del der kan trænge ind i kælder, i det nedstøbt stålprofil/styreskinne for garageport er delvist beskadiget og nedbrudt af rustangreb. Der er ikke anført bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ved opførelsen af ejendommen i 1961, ikke er tænkt nærmere over problematikken med at overfladevand fra nedkørselsrampen fra tid til anden vil trænge ind på gulv i garagen, når der ikke blev udført regnvandsbrønd eller udført Aqua dræn foran port. Det er skønsmandens vurdering, at tidligere ejer, der har beboet ejendommen siden opførelsen, har levet med at der en gang i mellem trængte regnvand ind på gulv, idet vandet blot løb få meter hen over betongulv i garagen, for herefter at forsvinde ned i drænbrønd og gulvafløb.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have anført en bemærkning i tilstandsrapporten og forholdet. Begrundelse: Forholdet er visuelt konstaterebart og det indgår i

	Huseftersynsordningens vurderingsrundlag, at vurdere terrænfalds eventuelle skadelig påvirkning af bygningskonstruktioner, når der forekommer større mængder overfladevand.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet eksempelvis kunne have været beskrevet som flg.: K2: Der mangler en regnvandsbrønd, eller udførelse af en linje Aqua dræn foran garageport, der kan opsamle regnvand der strømmer nedad nedkørselsrampe. Note: Manglende brønd/Aqua dræn vil med stor sandsynlighed medføre at regnvand til tider vil trænge ind under port til garage. Da gulv er udført af beton og der ikke er organisk materiale i nærheden, anses der ikke risiko for følgeskade på anden <u>bygningsdel</u>. Dog vil opmagasineret <u>inventar</u> tage skade.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at der kan etableres et afværgedræn i terrænoverflade foran garageport, som tilsluttes eksisterende drænsystem. - Såfremt det eksisterende drænsystem er funktionsdueligt. Anslåede omkostninger: kr. 10.000,- Evt. bør der etableres en grundvandspumpe i eksisterende regnvandsbrønd inde i garagegulv (uden for skadeopgørelse)
Ad 3. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at da det må antages, at eksisterende forhold har været til stede under hele ejendommens levetid, vil en ændring af dette forhold være at betragte som en 100 % forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen