

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17043

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 6. juli 2017 kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlig udført gulvafløb i bryggers.
Klagers påstand:	1. KK har konstateret at gulvafløbet i bryggerset er ulovligt udført, bl.a. er der ikke nogen vandlås, og rammen kan let løftes af. KK oplyser at der ikke har været noget væg-til-væg tæppe i bryggerset, men kun i beboelsesrum. Dette ses bl.a. på en salgsopstilling. Forholdet burde derfor have være beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er anmeldt til KK's ejerskifteforsikring, der dækker skaden, dog med fradrag af selvrisiko. Kravet er en dækning af selvrisikoen på 5.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har, på KK's opfordring besigtiget forholdet, og kunne her godt se at der var problemer, men kunne ved sin besigtigelse ikke se gulvet i bryggerset, da dette (som flere andre gulve) var belagt med væg-til-væg tæpper. De i bryggerset nævnte klinker med mangelfuld vedhæftning, kunne BB mærke under det udlagte tæppe. BB har nævnt forbeholdet, om de udlagte væg-til-væg tæpper i tilstandsrapporten, og med baggrund heri, afvises klagepunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, ca. 20 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre parcelhus opført i 1961, med murværksfacader, og ellers tidstraditionelle materialer. Bryggerset er renoveret med nyere gulvklinter – årstal ukendt. KK har selv fjernet en del af klinkerne i bryggerset, herunder også omkring gulvafløbet.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Ulovlig udført gulvafløb i bryggers
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I bryggerset, ses en ca. 15 x 15 cm. gulvafløbsrist/-ramme at være placeret umiddelbart foran en vaskemaskine. Omkring risten er der flere ødelagte og defekte gulvklinter, beton mv. Ligeledes er der fjernet en del gulvklinter i rummet generelt. Alt dette er fjernet af KK selv (foto 2). Fjernes risten, ses der en beton "brønd", med en indvendig dimension på ca. 25 x 25 cm. som vender diagonalt i forhold til selve rammen. For at kunne bære dels, gulvklinterne, og rammen, er der udlagt en form for stålplade, der generelt er kraftig angrebet af rust (foto 3). Nede i brøden ses der 2 tilløb, hvor det øverste er tilløb fra køkkenvasken i rummet, hvorpå vaskemaskinen er tilkoblet. Det vides ikke hvad det nederste tilløb er til. Næsten nede i bunden (modsat tilløbene) er selve udløbet til kloaksystemet (foto 4). Der ses at ligge lidt vand i selve bunden. Flere af de tilbageværende gulvklinter, har mangelfuld vedhæftning, bl.a. i området foran yderdøren, og tæt ved gulvafløbet. Dem tæt ved gulvafløbet, kan dog have løsnet sig i forbindelse med optagning af de øvrige klinter (foto 5). Nedlægges der et stykke tæppe foran yderdøren, vil den ikke kunne åbnes, som følge af en meget begrænset afstand ned mod gulvet (foto 6).

Ad 1. Konklusion:	Idet der er fjernet en del klinker, og ellers afhugget beton omkring selve gulvafløbet, kan et egentligt skadesomfang, og dermed eventuelle fejl herved ikke bedømmes. Det antages dog at gulvklinterne er udlagt på de oprindelige klinker, og at man i den forbindelse har forsøgt at lave et nyt og tidssvarende gulvafløb. Udførelsen af selve gulvafløbet, findes ikke i overensstemmelse med de vejledninger, der har været gældende i adskillige år, og som også vurderes at have været gældende på det tidspunkt, hvor gulvet blev renoveret. Risikoen for følgeskader, findes dog begrænsede. Dels har rummet en meget lav vandbelastning, og den oprindelige betonbrønd, har nu fungeret i over 50 år, uden synlige tegn på skader. Det kan ikke fastlægges hvorvidt der er udført en vandlås, da denne tidligere blev placeret efter selve afløbsbrønden (og dermed er skjult).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogens kap. 5.04.8, fremgår følgende tekst, for så vidt angår forbehold for bygningsdele der ikke kan besigtiges: <i>Beskrivelsen af det, der ikke er besigtiget skal være helt <u>klart og entydigt stedsfæstet</u>, så der ikke kan rejses tvivl om, hvad der er besigtiget, hvis bygningsdelene på et senere tidspunkt bliver tilgængelige, f.eks. fordi indboet fjernes i forbindelse med fraflytningen.</i> BB beskriver sit forbehold således: <i>Gulve er belagt med væg-til-væg tæpper, hvorfor overfladerne ikke kan besigtiges.</i> Beskrivelsen er ikke klar og entydigt stedsfæstet, og tangerer en "helgarding".

	BB nævner under pkt. 7.2 i tilstandsrapportens skadesregistrering følgende skade: <i>K1. I bryggerset forekommer der ved yderdøren et område med belægning, der ikke har vedhæftning til gulvunderlaget.</i> Med baggrund i denne skadesbeskrivelse, og iagttagelsen for så vidt angår dørens afstand til gulvet, findes det <u>ikke sandsynligt</u> at gulvet i bryggerset har været dækket med udlagt væg-til-væg tæppe. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være udlagt enkelte mindre gulvmåtter mv., men disse skal BB, ifølge håndbogens kap. 5.02.2.3, være indstillet på at flytte. Gulvafløbet / brønden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, <i>hvilket er en fejl.</i>
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: Da der er ændret markant i forholdene omkring selve afløbets ramme / rist, kan en konkret skadestekst ikke beskrives.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Brønden bør ændres, således der kan udføres et korrekt indstøbt gulvafløb. Der må forventes ophugget en del af gulvet omkring brønd og afløb fra køkkenvask, således nye PVC rør kan ilægges, og ellers sammenkobles med den eksisterende kloakinstallation. Arbejdet skønnes at kunne udføres for ca. 18.750 kr. incl. moms. Idet gulvklinkerne er delvist fjernet af KK selv, er der ikke medregnet udgifter til nye klinker, eller nedlægning af disse.

Ad 1. Forbedringer:	Idet brønden skønnes at være fra husets opførelse, altså ca. 56 år gammel, fastsættes restværdien til 20 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. <i>Udskiftning gulv afløb:</i> 20 % x 18.750 kr. = 3.750 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er tilbudt udbedret af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.

FOTOBILAG / J.nr. 17043



Foto 1 Oversigtsbillede set fra nordvest – bryggerset er ved det bageste vindue i gavlen.

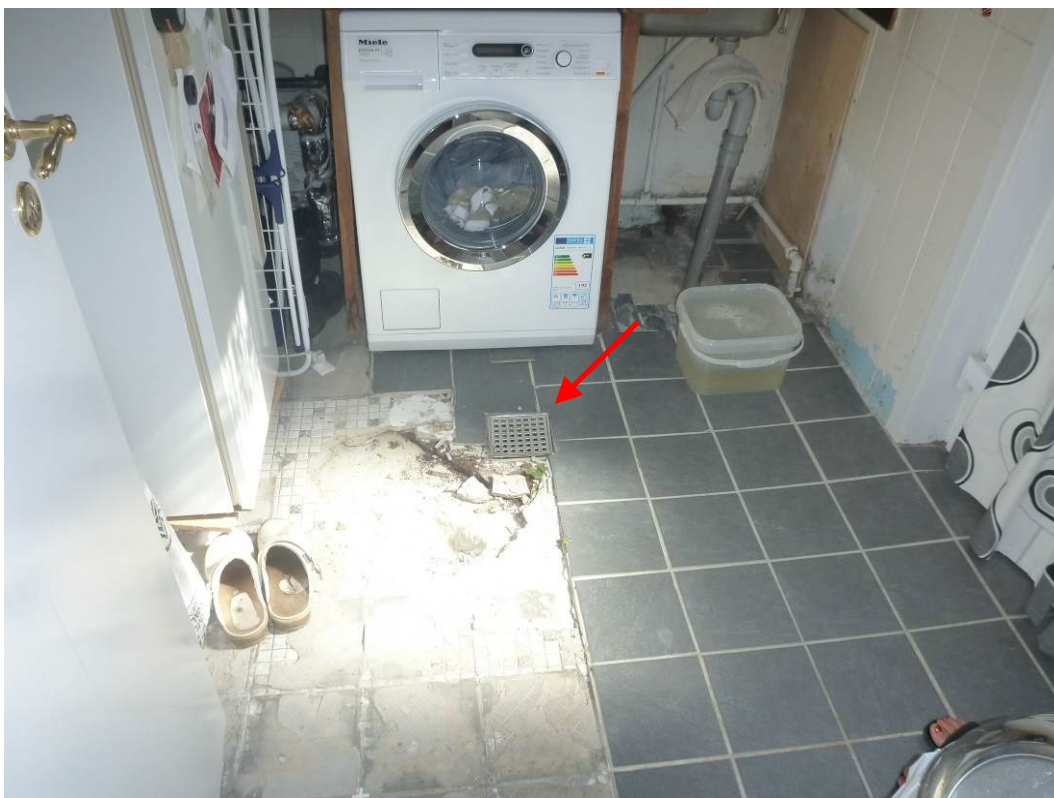


Foto 2 Bryggerset, hvor gulv afløbet ses foran vaskemaskinen – en del gulvklinter mv. er fjernet af KK. Bemærk også køkkenvaskens afløb til højre i billedet.



Foto 3 Når risten på gulvafløbet fjernes, ses der en stålplade i kanten, som er kraftig angrebet af rust.



Foto 4 Betonbrønden under afløbsrammen med 2 tilløb i højre side, og et udløb nederst til venstre – bemærk at der er vand i bunden.

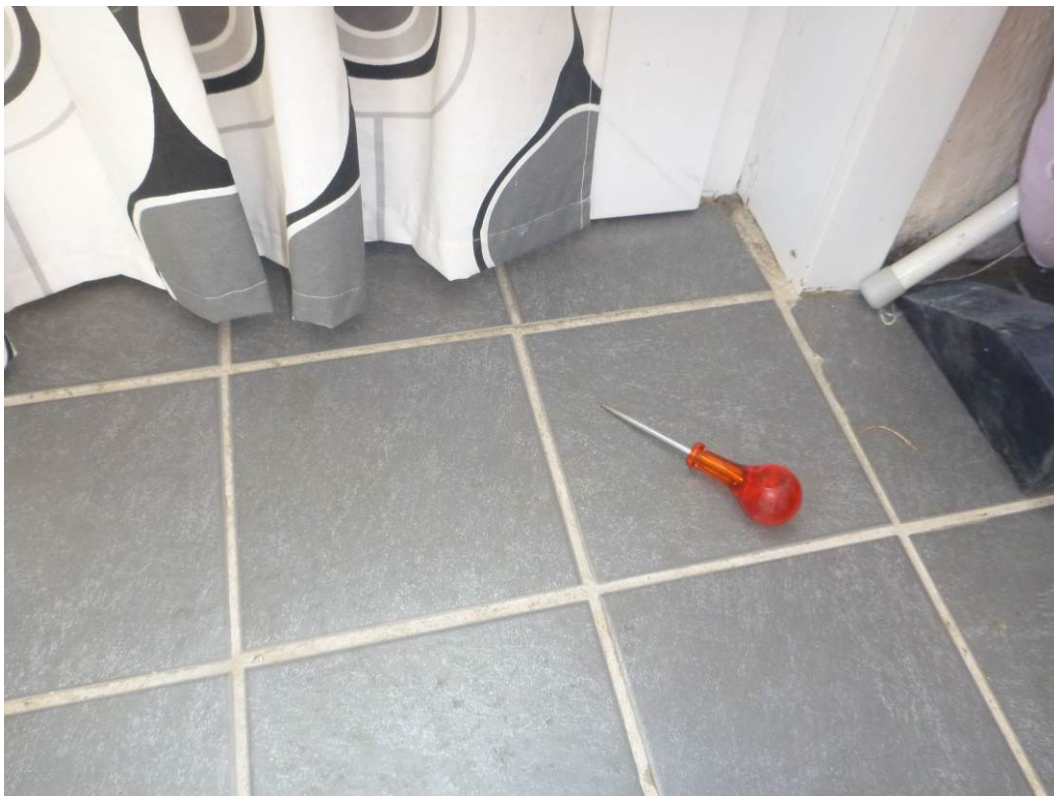


Foto 5 Ved yderdøren kan der, ved banken, konstateres flere gulvklinker uden korrekt vedhæftning til underlaget.



Foto 6 Nedlægges der et stykke tæppe foran yderdøren, kan den ikke åbne.