

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16096

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 3. november 2016 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 11.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede 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. Flamingobeklædning på kælderydervægge. 2. Udvendigt nedløbsrør anvendes som afløb fra badeværelse på 1. sal.
Klagers påstand:	1. Kældervægge er beklædt med flamingoplader og spartlet og malet. Der er konstateret fugt i kælderydervæggene, og KK vurderer, at der er risiko for skimmel. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at kældervæggene var med flamingoplader, og der forekom fugt i kældervæggene. 2. Der er ikke anført i tilstandsrapporten, at afløb fra badeværelse på 1. sal er tilsluttet udvendigt nedløbsrør, som føres ned i "åben" nedløbsbrønd.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Forholdet vedr. kældervægge som, er beklædt med flamingo, er efter BB's opfattelse ikke er et ulovligt forhold og i det tilfælde, at det måtte være at betragte som et ikke lovligt forhold, er der ikke tale om en åbenbar ulovlighed. Det er ligeledes BB's opfattelse, at det ikke har været muligt at konstatere flamingopladerne uden destruktiv undersøgelse. Og destruktive undersøgelser er ikke omfattet af huseftersynsordningen. 2. Vedr. forholdet omkring udvendigt afløbsrør, der anvendes som faldstamme for badeværelse på 1. sal, er det BB's opfattelse, at KK reelt ikke har redegjort for, hvad ulovligheden skulle bestå i. Ejendommen har en indvendig faldstamme fra 1. sal, hvorfor dette ikke har givet anledning til yderligere mistanke. Det er ligeledes BB's opfattelse, at det ikke har været muligt at konstatere, hvorvidt afløbet har været fra badeværelse på 1. sal uden

	destruktiv undersøgelse. Og destruktive undersøgelser er ikke omfattet af huseftersynsordningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var skyfrit og med en temperatur på ca. 8-10 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter, blev syns- og skønsmanden forevist henholdsvis kælderen samt udvendigt afløbsrør, som er tilsluttet afløbet fra badeværelset på 1. sal. Indledning: Ejendommen er en ældre patriciavilla fra 1923 med et boligreal på 144 m². Herudover er der 91 m² kælder, som ikke er er godkendt beboelse. Kælder under beboelse er en traditionel kælder for en ejendom fra 1923. Kælderydervæggene består af er ca. 30 cm massive betonvægge. Kældergulvene ældre uisolerede betongulve, belagt med klinker. Kælder ses på besigtigelsestidspunktet at være anvendt til beboelse i form af henholdsvis tre værelser, badeværelse og fordelingsgang/ vaskerum mm. I de to værelser kunne der ved at banke let på kælderydervæggen registreres, at ydervæggen er beklædt med en pladebeklædning. Pladebeklædningen er efterfølgende pudset eller spartlet og malerbehandlet. KK har et enkelt sted lavet hul i pladebeklædningen, og derved kunne det konstateres, at der er opsatte beklædning på kælderydervæggen af flamingo, og at pladerne efterfølgende er spatlet og malerbehandlet. Der er foretaget fugtmålinger på kælderydervæggene, som viste, at der forekom fugt i bunden af kælderydervæggene ca. 40-50 cm op fra gulvet. Ikke alle steder med den samme fugtkoncentration, men målingerne lå mellem 18–25 % relativt fugtindhold. Ved overgang gulv/ væg ses begyndende skimmeldannelse ca. 20-30 cm på af kælderydervæggen.

Konklusion: Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	Som tidligere beskrevet i denne skønserklæring er ejendommen opført i 1923 og kælderen er fra ejendommens opførelse. Kælder har oprindelig, da huset blev bygget, været påtænkt anvendt som vaskekælder, fyrrum, koksrum mm. og ikke som nu til beboelse. På et tidspunkt er kældervæggene blevet beklædt med flamingoplader og spartlet samt malet, da kældervæggene sandsynligvis har været kolde og måske lidt fugtige. Det vurderes ikke ualmindeligt at kældervægge kan forekomme lidt fugtige efter så mange år under terræn. Det har ikke været muligt at vurdere, hvorvidt kælderen på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapport har været anvendt som beboelse, men det er dog væsentligt at påpege, at kælderen, som den fremstår i dag, ikke er godkendt som beboelse. Det har ligeledes ikke været muligt at vurdere, hvorvidt den skimmeldannelse, som ses ca. 20-30 cm op på kælderydervæggen har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skimmeldannelsen kan skyldes den fugtbelastning, der nu er i kælderen, fordi den anvendes til beboelse.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	For at konstatere, hvilken beklædning der er på kælderydervæggen, har det være nødvendigt foretage et indgreb i kælderydervæggen. Det har derfor ikke været muligt for BB at vurdere, hvilken pladebeklædning, som kælderydervæggene har været beklædt med, da det ikke ligger inden for BB's besigtigelsesmetoder at foretage destruktive undersøgelser. Kælderen er ikke beboelse, og skal som udgangspunkt i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport besigtiges som værende en kælder, og det er forventeligt, at der kan forekomme fugt i de ældre kælderydervægge.

	Vægbeklædningen vurderes ikke at udgøre en personfare, henset til at det er en kælder og ikke beboelse. Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af omhandlende tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	I det tilfælde at flamingopladerne skal fjernes, og kældervæggene fugtsikres, er det nødvendigt at isolere og fugtsikre udvendigt fra. Dette kræver en opgravning langs kælderydervæggene, opsætning af isoleringsplader, drænplader, ilægning af drænledning samt tilslutning af drænledning til kloak. Når den indvendige pladebeklædning er fjernet, skal kældervæggene pudses op og males. Det er syns- og skønsmandens vurdering at efterisolering udvendig og retablering indvendig vil kunne udføres for kr. 135.000,-
Forbedringer: Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	Idet der sker en efterisolering som medføre et mindre varmetab, fugtsikring af kældervæggene samt en opretning indvendigt af kældervægge, er det syns- og skønsmandens vurdering, at forbedringsandelen udgør ca. 60% svarende til kr. 81.000,- af de kr. 135.000,-
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om ikke var muligt.
Eventuelt: Ad 1. Flamingoplader på kælderydervægge	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet udvendigt nedløb	På 1. sal forefindes der et ca. 10-15 år gammelt, badeværelse bestående af toilet, bruseniche og håndvask. Toilettet ses at være tilsluttet en faldstamme, som forefindes på den anden side af badeværelsesvæggen – i trappeopgang til 1. sal. Ved at fjerne sokkel under badeværelsesmøbel med håndvask kan det

	ses, at afløbet fra brusenichen og håndvasken føres ud gennem ydervæggen og tilsluttes et udvendigt nedløbsrør. Nedløbsrøret føres til terræn, hvor der forefindes en åben brønd. Dette nedløbsrør afvander også taget på sidebygningen.
Konklusion: Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet udvendigt nedløb	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at såvel de indvendige forhold i badeværelse samt det udvendige nedløbsrør ikke er ændret i tidsrummet mellem udarbejdelse af BB's tilstandsrapport og frem til besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at for at kunne konstatere, at afløb fra bruseniche og håndvask er tilsluttet udvendigt nedløbsrør, er det nødvendigt at demontere sokkel under badeværelsesmøblet. Den eneste måde, det er muligt at konstatere, at disse to installationer er tilsluttet det udvendige nedløb uden at foretage destruktive indgreb er ved, at åbne for vandet i brusenichen eller håndvasken i badeværelset på 1. sal og derved se, hvor vandet løber hen.
Fejl og forsømmelser: Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet udvendigt nedløb	Det vurderes ikke, at BB har begået en fejl ved ikke at skadesbeskrive, at bruseniche og håndvask er tilsluttet udvendigt nedløbsrør. Den eneste måde, det har været muligt at konstatere dette ved, har været ved at åbne for vandet. Funktionsafprøvning af vandhaner er ikke omfattet af de undersøgelsesmetoder, som er indeholdt i huseftersynsordningen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet udvendigt nedløb	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at tilslutte afløbet fra håndvask og bruseniche i badeværelse på 1. sal til indvendig faldstamme (som toilettet er tilsluttet) vil dette kunne udføres for skønsmæssigt kr. 5.000,-. I prisen er der indeholdt inddækningskasse og malerarbejde, hvor nyt afløbsrør føres langs ydervæg og tilsluttes faldstamme.
Forbedringer: Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet	Der er ingen forbedring i ændringen af

udvendigt nedløb	afløbsforholdene.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet udvendigt nedløb	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om ikke var muligt.
Eventuelt: Ad 2. Afløb fra badeværelse 1. sal tilsluttet udvendigt nedløb	Ingen yderligere bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 16096



Ejendommen ses fra gadeside.



1. kælderværelse, hvor kælderydervægge er beklædt flamingoplader.



2. kælderværelse, hvor kælderydervægge er beklædt flamingoplader.



2. kælderværelse, hvor
kælderydervægge er beklædt
flamingoplader.



Kælderydervæg i værelse, hvor
KK har lavet hul i
flamingopladerne ind til
kælderbagmuren. Dette hul var
ikke tilstede i forbindelse med
BB's besigtigelse af
ejendommen for udarbejdelse af
tilstandsrapporten.



Fugtmåling af flamingobeklædt
kælderbagmur i værelse nr. 1,
som viser fugt i kældervæggene.



Badeværelse på 1. sal, hvor afløb fra håndvask og bruseniche er tilsluttet udvendigt nedløbsrør.



Efter demontering af inddækning under badeværelsesmøbel ses afløbsinstallationerne fra bruseniche og håndvask.



Udvendigt afløbsrør, som føres ind i ydervæg til badeværelse på 1. sal. Nedløbet afvander også regnvand fra det flade tag på sidebygningen.



Udvendigt afløbsrør, som føres ind i ydervæg til badeværelse på 1. sal. Nedløbet afvander også regnvand fra det flade tag på sidebygningen.



Udvendigt afløbsrør, som føres ind i ydervæg til badeværelse på 1. sal. Nedløbet afvander også regnvand fra det flade tag på sidebygningen.