

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/08067

Besigtigelsesdato:	29. november 2018 kl. 10:00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Krybekælder under soveværelse er meget fugtig. 2. Bærende gulvbjælker under soveværelse er skadet af borebiller.
Klagers påstand:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener, at skaden skal betragtes som en skjult skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn, 4°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, xx, har jfr. mail af 12. september 2018 til [KL] afvist at dække skaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Krybekælder under soveværelse er meget fugtig:	Med hensyn til soveværelset, som er placeret i boligens nordøstlige hjørne, så oplyste parterne, at tidligere skabe i rummets nordøstlige hjørne var fjernet, og i et af skabene havde der været en 40 x 40 cm lem til krybekælderen. Krybekælderen under soveværelset havde ingen åbninger til kælderen eller den øvrige krybekælderdel under huset. I krybekælderen kunne det konstateres, at råjorden var fugtig, og der blev målt op til 27 % relativ fugt i bjælker og brædder omkring hullet til krybekælderen. Udvendigt kunne det konstateres, at der ikke var nogen ventilationsriste til krybekælderen i dette område, samt at tagafvanding mod nord sluttede 1,6 m fra krybekælderen på terræn. Yderligere 1 tagnedløb, dette mod øst, sluttede på terræn, men det var ud for et område, hvor boligen har terrændæk. Endvidere var der generelt terrænfald mod nordøst, men da hovedparten af huset således ligger opstrøms for den fugtige krybekælder, og da der også er terrændæk i dette område, skønnes dette forhold ikke at være af væsentlig betydning for skaden.
Ad 1. Konklusion:	Krybekældre skal ventileres til det fri, for ikke at få fugtophobning hvorfor der burde være min. 1 rist mod nord og 1 mod øst, hver på 150 cm ² . Tagvand skal afledes til kloak eller faskiner, som er mindst 5 m væk fra kældre eller krybekældre.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da sælgeren ikke har oplyst om den "skjulte" lem til krybekælderen, kan BB ikke bebrejdes, at der ikke er foretaget inspektion gennem denne. Men BB burde have anført den manglende ventilation og den mangelfuldt udførte tagafvanding.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.6 Tagrender/nedløb burde anføres: K3. Tagnedløb mod nord og øst slutter over terræn. Note: Tagvand skal føres minimum 5 m bort fra kældre og krybekældre, da der ellers er risiko for fugtskader. Under pkt. 5.6 Ventilation burde anføres: K3. Der er ingen ventilation gennem sokkel af krybekælder under soveværelse. Note: Der er risiko for fugtophobning og skader på andre bygningsdele.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udførelse af 2 stk. huller på 150 cm ² i soklen samt montering af riste skønnes at koste kr. 7.500,- inkl. moms, og etablering af 1 tagbrønd, rør og 1 faskine for de 2 tagnedløb skønnes at koste kr. 12.500.- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Bærende gulvbjælker under soveværelse er skadet af borebiller:	Der var borebilleangreb på nogle af bjælkerne i krybekælderen, men der skønnedes ikke at være risiko for manglende bæreevne.
Ad 2. Konklusion:	Bjælkerne bør behandles for borebilleangreb, når ventilation og korrekt vandafledning er etableret.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da man ikke kunne forventes at BB skulle finde lemmen, og da besigtigelse i øvrigt kun ville blive foretaget fra denne p.g.a. hulstørrelsen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 5.5 Etageadskillelse burde anføres: K1. Der er mindre borebilleangreb på bjælker over krybekælder i soveværelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Behandling af bjælkerne i krybekælderen skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.