

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Krybekælderens fremgår ikke af materialeregistreringen.</li><li>2. Der er for lidt ventilation af krybekælderens.</li><li>3. Trægulve synker p.g.a. råd i gulvkonstruktionen.</li></ol>
Klagers påstand:	<p>Materialebeskrivelsen er ikke korrekt, da der er krybekælder i alle rum undtagen badeværelset, hvor der er terrændæk.</p> <p>Ventilationsarealet er ikke tilstrækkeligt med de 5 stk. Ø100 mm riste, hvilket burde være anført.</p> <p>Klager mener dog ikke, at der var tegn på skader på gulvene ved den byggesagkyndiges gennemgang den 18. februar 2022.</p>
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<p>Anonymiseret har på vegne af den bygningssagkyndige afvist erstatningsansvar senest i mail af 23. januar 2025. Der henvises til, at der ingen lem er til krybekælderens, og at sælger har svaret jfr. tilstandsrapporten siden 13, at der ikke er nogen krybekælder.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	0 °C, overskyet.
Øvrige forhold:	<p>BS OAnonymiseret som ikke er ansat i Anonymiseret mere, havde meldt afbud. Anonymiseret havde også meldt afbud.</p>

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Krybekælderen fremgår ikke af materialeregistreringen: (foto 1-3)	Der var af klager lavet et destruktivt hul under et af køkkenskabene, og her kunne det konstateres, at der er en ca. 40 cm høj krybekælder under gulvet. Sælger har svaret nej til, at der er krybekælder, og der er ikke anført nogen krybekælder i tilstandsrapportens materialeregistrering.
Ad 1. Konklusion:	Materialeregistreringen og sælgeroplysningerne er ikke korrekte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tværsnitstegning fra <b>Anonymiseret</b> byggesagsarkiv viser ingen krybekælder, men kun terrændæk. Altså er det kun ventilationsristene, som kunne antyde en anden opbygning. 2 ventilationsriste mod syd er placeret skjult under terrassen, men 1 rist er synlig der, ligesom de 2 riste mod nord også er synlige. Ristene kunne være udført til installationskanaler eller mindre krybekælderområder, hvorfor undertegnede ikke kan afgøre, om der er begået fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Krybekælderen burde med den nu kendte viden være anført i materialeregistreringen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den manglende krybekælderregistrering medfører ikke i sig selv erstatningsansvar.
Ad 2. Der er for lidt ventilation af krybekælderen: (foto 1, 3 ,4 og 5)	Der var kondens på bygningsdelene ved det udførte hul, og der blev målt 28,3 % relativ fugt i en gulvbjælke der. De 5 stk. Ø 100 mm riste har et areal på 393 cm <sup>2</sup> , men i henhold til Sikkerhedsstyrelsens vejledning bør der være min. en 150 cm <sup>2</sup> rist pr. 6 m og riste på alle sider. Der bør derfor være 8 stk. Ø 150 mm riste eller et areal i alt på 1200 cm <sup>2</sup> og med følgende placering: 3 stk. i hver facade og 1 stk. i hver gavl.
Ad 2. Konklusion:	Ventilationen af krybekælderen er for ringe.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Såfremt krybekælderen var registreret, burde skaden være anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under Beboelse – Stueplan - Sokkel burde være anført: Gul skade: Der mangler ventilationsareal til krybekælderen i gavlene og arealerne i facaderne er for små. Risiko: Der er risiko for fugtophobning og følgeskader på gulvkonstruktionen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udførelse af 6 nye Ø 150 mm ventilationshuller med riste og vinklet plastkanal skønnes at koste kr. 12.000 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en intakt konstruktion.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Trægulve synker p.g.a. råd i gulvkonstruktionen (foto 1, 6, 7, 8, 9, 10 og 11)	<p>Der blev i stuen målt en maksimal nedbøjning på 15 mm. Under de intakte gulvbrædder var der udført dampspærre. Gulvbjælken ved det destruktive hul var opfugtet, og det kunne ses, at flere lister under isoleringen var faldet ned og delvist nedbrudte, hvorfor dele af isoleringen også var faldet ned. Iflg. Dansk Boligforsikrings besigtigelsesnotat er 1 af de 2 langsgående midterremme knækket, men det kan skyldes underdimensionering/ mangelfuldt vederlag. Forholdet bør undersøges nærmere.</p> <p>Det kunne endvidere konstateres, at bunden af krybekælderen er råjord/sandfyld uden udført klaplag eller fugtspærre, og råjorden var meget fugtig. Terrænet har generelt et svagt fald fra syd ned mod bygningen, og klager oplyste, at der skulle være 2 ikke kortlagte markdræn mod syd, men der var ingen omfangsdræn ved bygningen. Endvidere var tagedløb mod nord afsluttet ved terræn, og tagedløb mod syd var tilsluttet provisorisk rør og rende.</p>
Ad 3. Konklusion:	<p>Der er opfugtning og nedbrydning i et væsentligt omfang under stuen, men omfanget af evt. udskiftning af bjælker og remme i hele bygningen kan ikke vurderes ud fra et enkelt inspektionshul.</p> <p>Endvidere er det et krav, at der udlægges en fugtspærre på råjorden, da den opstigende fugt formentlig har været den væsentligste årsag til fugtproblemerne, og samtidig bør det undersøges, om der evt. er overgravede dræn under bygningen.</p> <p>Endelig bør de 2 tagedløb tilsluttes en faskine 5 m fra bygningen.</p>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	<p>Som tidligere nævnt burde de manglende ventilationsåbninger være nævnt, og det burde tagafvandingen også. Men da krybekælderen ikke var tilgængelig, og der formentlig ikke var synlige nedbøjninger af gulvet, kunne der ikke med den daværende viden anføres andre forhold.</p>
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	<p>Med den nu kendte viden burde følgende være anført:</p> <p>Beboelse – Stueplan – Krybekælder: Rød skade: Råjord er ikke afdækket med klaplag eller fugtspærre. Risiko: Der er risiko for fugtopstigning, skimmeldannelse og nedbrydning af trækonstruktionerne i krybekælderen.</p> <p>Beboelse – Stueplan – Krybekælder: Rød skade: Der er opfugtning i og delvis nedbrydning af remme, bjælker og isoleringslister. Risiko: Der er risiko for skadesudvikling med yderligere nedbrydning og manglende bæreevne af gulvkonstruktionen.</p> <p>Beboelse – Tag: Gul skade: Tagvand fra tagedløbene er ikke ført bort til faskine. Risiko: Der er risiko for skadelig fugtophobning ved bygningen og i krybekælderen.</p>

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af faskine og rør fra tagedløbene skønnes at koste kr. 15.000 inkl. moms. Da omfanget af skaderne i krybekælderen ikke kendes, kan overslaget for den del ikke beregnes.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedring for etablering af faskinen. Forbedring af krybekælderen afhænger af skadesomfanget.
Ad 3. Eventuelt:	Intet.