

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12148

Besigtigelsesdato:	Fredag d. 7. december 2012 kl. 11.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede 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):	
<u>Datering, navn og underskrift:</u>	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ventiler i sokkel til lav krybekælder er anbragt for lavt i forhold til terræn. Risiko for fugt-vandskade i underkonstruktion.
Klagers påstand:	Sokkelventiler er ikke anbragt forskriftsmæssigt min. 10 cm over terræn. De er delvist under terrænniveau. Fra højtliggende plantebed trænger vand ind mod indgangsside/væg mod køkken samt fra skotrende. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorved jeg ikke fik mulighed for at forholde mig til det ved hus-handlen. Ligeledes kan det få negativ betydning ved fremtidigt hussalg.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er udført stenkasse langs sokkel således, at overfladevand hurtigt kan sive ned. Desuden er der stort udhæng på stråtaget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr/dis, -1 C°.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist, at det er et dækningsberettiget forhold, og at der ikke er konstateret skader.
Oplysning om ejendommen:	Fritidshus støbt/muret med stråtag fra 1949 med meget væsentlig renovering/modernisering i 2004. (Foto 1 + 2 + 3 + 4) og tegninger indsendt af K.L.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ventilation af krybekælder:	Lav - og dermed utilgængelig - "krybekælder" under køkken-spisestue - opholdsstue. Omgivende terræn ligger højere end hulrummet. Ventilering er derfor ført via Ø-10 cm "stigerør" op over terræn (se K.L.'s indsendte snittegninger). Langs sokkel omkring huset er udført en "stenkasse" ca. 35 cm bred afsluttet med fliseopkant (foto 5 + 6). (Ukendt om der er afløb fra bunden af stenkassen). Langs haveside har stenkasse og belægning hældning hen mod læmur i gavl (foto 7). Ventiler er anbragt tæt på terræn = stenlag (foto 8 + 9). Enkelte sidder lavere således, at KL måtte fjernet sten for at friholde ventilationen (foto 10 + 11). Det skønnes at der mangler en ventil nær gavl (med skorsten) og i køkkenvæg til indgangsside (bilag af K.L. plantegning). Terræn har hældning mod indgangsside, hvor plantebed ligger i højere niveau end stenkasse langs sokkel mod køkkenside (foto 12 + 13). KL har ved gravning af render søgt afbødning af vand mod sokkel (foto 14). Under skotrende ved indgangsside antages periodevis større vandbelastning (foto 15 + 16).
Ad 3. Konklusion:	Følgende fremgår af "SBI-anvisning-189" (1998) side 31: Min. krav er 80 -100 mm fri afstand fra terræn til underkant ventil. Dette er også gældende, hvis der anvendes "forkrøblet" rør (bilag-1). Krav om max. 6 meter mellem ventiler + tæt på hjørner, samt at hver ventil er min. 150 cm². Der oplyses ikke om mulighed for anvendelse af stenkasse. Ligeledes ses det i litteraturen om ældre stråtags-landhuse, at stenbelægning skal have fald bort fra sokkel og have adgang til et drænsystem. (Vedlagt bilag -2 fra "Landhuset"). Som følge af ovennævnte skønnes den i 2004 udførte konstruktion ikke at være helt korrekt udført.

	Det kan ikke uden destruktivt indgreb vurderes, om der er opstået skader i trækonstruktioner.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til ovennævnte forhold. Der burde være anført risiko for alvorlige skader pga. delvis fald ind mod sokkel (indgangsside), og at ventiler er fejl-placeret tæt på/lidt under terræn, med risiko for indtrængende vand og fugtskader til følge. Det skønnes ikke åbenlyst at BS, skulle bemærke underdimensionering og manglende riste, da det vil forudsættes, at B.S. har haft projektmaterialer: - hvilket ikke var tilfældet. I <i>håndbogen</i>'s tillæg (tidligere "Ståbi") side 93 + 98 omtales problemer vedrørende ventilation i krybekældre. EX 5.8 viser præcist det i sagen nærværende problem. B.S. burde således have forhold til de kritiske forhold.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forebyggelse kan udføres med 10 stk. "svanehalse". Skønnet ca. kr. 30.000.- Alternativ løsning med "beskyttelsesringe" i tilpasset højde over terræn. Skønnet ca. kr. 15.000.- Omlægning af terræn skønnes ikke praktisk muligt.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedring af mangler giver ikke egentlige forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Den tidligere tilstandsrapport kan ikke skaffes fra HE-arkiv. I kommunens digitale byggesagsarkiv findes kun ufuldstændige tegninger af huset fra før ombygning i 2003/4. K.L. har omfattende projektmateriale fra professionel udført ombygning i 2003/4.