

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelse den:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	x x
Til stede ved skønsmødet:	xx
xx	5 sider med 9 fotos.
Dato:	Navn:
xx	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende tilstrækkelig ventilation af krybekælder, og ventilationsriste, der er for tæt på terræn.
Klagers påstand:	1. Etablering af tilstrækkelig og korrekt ventilation til krybekælder. Klagers krav er foreløbig skønsmæssigt opgjort til 65.000 kr. med forbehold for forhøjelse efter evt. foretaget syn og skøn.
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvej
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
<p>1. Manglende tilstrækkelig ventilation af krybekælder, og ventilationsriste, der er for tæt på terræn.</p>	<p>Klager har udført nyt gulv oven på det gamle gulv med dampspærre under det nye gulv i den ældste del af huset, hvor der er ventilationsriste til krybekælder.</p> <p>Klager har flyttet beplantning ved sokkel, og enkelte ventilationsriste er rensset for jord, og der er lagt ral ud for ventilationsriste mod vej. Terrænniveauet er efter klagers oplysning ikke hævet.</p> <p>Der er to ventilationsriste i gavl/sokkel mod indkørsel, hvor der er flisebelægning. Ventilationsrist, der er længst hen mod bagdør, ligger helt ned til flisebelægning, som har lidt fald væk fra huset. Ventilationsristen, der ligger længst ud mod vej, ligger lidt under flisebelægningen, som har lidt fald indad mod ventilationsristen.</p> <p>Der er fem ventilationsriste i facade/sokkel mod vej. Tre af de fem ventilationsriste ligger meget tæt på og ned til ralbelægningen, dvs. ved ventilationsrist længst hen mod gavl til indkørsel er der foretaget fordybning i ralbelægningen for ventilationsristen, og de to ventilationsriste længst hen mod fortrappen har ca. 3 og 5 cm afstand ned til ralbelægningen. To ventilationsriste længst hen mod gavl til have har ca. 17 cm afstand ned til terræn.</p> <p>Der er fem ventilationsriste i gavl/sokkel mod have. Ventilationsristene ligger ca. 25 cm over terræn.</p> <p>Der er tre ventilationsriste i facade/sokkel mod have og terrasse. En ventilationsrist ligger ca. 20 cm over terrasse og de øvrige ca. 25 cm over terræn.</p> <p>Ved at lyse ind i nogle af ventilationsristene kan det konstateres, at flere ventilationsriste er helt/delvist tillukket indvendigt af plastfolie og isolering.</p> <p>Der er ikke tegn på synlige problemer med gulvene inde i huset.</p> <p>Der er ikke adgang til krybekælder. Der er ingen lem til krybekælder.</p>
<p>Ad 1. Konklusion:</p>	<p>Forholdene er således, at der er risiko for skader i krybekælderen.</p> <p>Ventilationsforholdene skal ændres, så der bliver en tilstrækkelig og korrekt ventilation af krybekælder.</p>

<p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>	<p>I tilstandsrapporten har indklagede anført under pkt. 2 under bemærkninger vedr. krybekælder: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? "Træbjælker i krybekælder."</p> <p>Under pkt. 2 i tilstandsrapporten Kælder/krybekælder/terræn er der anført: "Ingen bemærkninger."</p> <p>Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført nedenstående punkter vedr. ventilationsriste til krybekælder:</p> <p>1. Ventilationsriste i gavl/sokkel mod indkørsel med flisebelægning og ventilationsrist mod vej tæt på gavlen ligger helt ned til terræn, og ventilationsriste ved hjørne på gavlen ligger under terræn. Karakteren her skal være K3. Note: Der er risiko for, at der kan løbe vand ind i krybekælderen. Der er risiko for fugtskader i krybekælderen.</p> <p>2. Der er to ventilationsriste i sokkel mod vej længst hen mod fortrappe, der ligger tæt på terræn. Der er ca. 3 og 5 cm til terræn. Karakteren her skal være K1. Note: Det vurderes ikke, at der er risiko for, at der løber vand ind i krybekælderen. Det opfylder dog ikke krav om, at der skal være 10 cm afstand ned til terræn.</p> <p>3. Ved at lyse ind i ventilationsriste er der konstateret, at flere ventilationsriste er helt eller delvist tilstoppet af isolering og plastfolie, bl.a. i ventilationsriste mod vej længst hen mod gavlen mod have og i ventilationsriste i sokkel i facade mod have længst hen mod gavlen. Karakteren her skal være K3. Note: Der er risiko for fugtskader i krybekælderen pga. den manglende korrekte ventilation.</p> <p>4. Ud fra det synlige plastfolie, der ses ved at lyse ind i ventilationsriste til krybekælder, er der tegn på, at der kan være plastfolie under isolering mod krybekælder. Karakteren her skal være UN. Note: Plastfolie mod krybekælder kan give kondensproblemer/fugtskader. Forholdene vedr. plastfolien/krybekælderen bør undersøges nærmere.</p>
<p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:</p>	<p>Overslag over udførelse af korrekt ventilation til krybekælder anslås til60.000 kr.</p> <p>Evt. udbedring af skader/følgeskader i krybekælderen indgår ikke i overslaget.</p>

Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet