

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9126

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af xx.xx.2009, betragtes følgende som klagepunkt. 1. Manglende ventilationsriste til krybekælder 2. Fugt i kældervægge
Klagers påstand:	Af klageskema af xx.xx.2009 fremgår det at ejer klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2003. samt brev af xx.xx.2009. Klager over manglende bemærkning i tilstandsrapport, vedrørende ovenstående 2 forhold, med vurdering på at forholdene skulle have været bemærket med karakteren K3
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Af brev af xx.xx.2009, fremgår det, at ved besigtigelsen i 2003 skete besigtigelsen af krybekælder fra lem, fugtforholdene var tilfredsstillende og der kunne ikke konstateres skader, og set i forhold til husets alder vurderes der ikke risiko for skader. Ved besigtigelsen kunne der heller ikke konstateres fugt i kældervægge.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Efter sne og 1 plus grad.
Øvrige forhold:	Siden besigtigelsen i 2003 er kælderen renoveret og malet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 og 2	• Der foreligger 2 tilstandsrapporter på ejendommen 21.11.2003 (xx) og 14.10.2002 (xx) • I xx er registreret følgende relevante forhold: 2.2: K1 Vægputs i vinkælder hult. 8.6: K1 Nedløbsrør utæt. • Af sælgeroplysning side 10 af 13 i rapport xx fremgår af punkt 8.4. at: lille hul ved nederste "knæk" i nedløbsrør mod nordvest. • Nøjagtig tekst fremgår af rapport xx. • Af materialeoplysninger fremgår at der forekommer: kælder, krybekælder og ventileret hulrum. Alle tre forhold kan bekræftes ved gennemgang på stedet. • Hovedejendommen er opført 1919 84 år/ nu 90 år. • Klager oplyser i brev af 18.11.2009 at nærværende kælder først er bygget i 1948/49. • I samme brev fremgår at TRYG er kontaktet og de "arbejder med sagen". • Hvor der klages over fugt i kældervægge er i vinkælder, der er placeret længst mod øst. • Nedløbet der er bemærket i TR er mod NV. • Fra vinkælderen er der en lem ind til en krybekælder med en ca. bredde på 1,2 meter ind under stuen, med form som et L. Den resterende konstruktion er ventileret gulvkonstruktion Tegning vedlagt. • Vinkælderen oplyser klager er renoveret i 2007, ved at der er afrenset, hult puds er fjernet, nyt puds og der er malet og efterfølgende er der opbygget vinreoler af pudset gasbeton. • Det kan konstateres at der er anvendt plastikmaling på de "gamle" kældervægge. • Der kan konstateres let forhøjet fugt i kælderydervægge. • Der forekommer afskallinger af maling i mindre områder på ydervæg, på væg mod krybekælder og på loft. • I krybekælderen kan der konstateres at der er enkelte afskallinger på gamle vægge, der ikke er renoveret for nylig. • Der er ikke mulighed for at inspicere den ventilerede gulvkonstruktion. • Ved og i krybekælder kan der ikke konstateres nogen tegn på fugt, dårlig luft eller anden form for skader, eller nærliggende risiko for skader. • I 2007 er der installeret nyt kondenserende gasfyr, som afløser for et gammelt oliefyr. • Kælderen er opvarmet i begrænset omfang.

	• Ved at gå rundt om huset kan der konstateres 6 åbne sokkelriste mod øst og syd, ingen mod nord. • Disse sokkelriste er ikke placeret de foreskrevne 15 cm over terræn. • Ved sokkelriste ses der ikke tegn på at der har trængt vand ind i den ventilerede gulvkonstruktion.
Ad 1 og 2. Konklusion:	Det utætte nedløb er placeret i kælders modsatte ende, så det har ikke haft nogen indflydelse på fugtforholdene. 1) Vinkælders tilstand med den let forhøjede fugt i kældervæggene og de forekommende partielle afskallinger, henføres alene til den anvendte plastikmaling, der holder på fugten. 2) Der kan ikke konstateres nogen form for skader i krybekælderen eller ved den ventilerede gulvkonstruktion, som skulle have årsag i manglende ventilationsriste. Det er korrekt at der ikke er riste mod syd og det er korrekt at de forekommende riste er placeret lavt. Men det vurderes ikke at have medført indtrængende vand, forhøjet fugt, eller risiko for at noget sådan vil forekomme i fremtiden, (såfremt forholdene forbliver uændrede).
Ad 1. og 2. Fejl og forsømmelser:	1) De forekommende forhold angående: manglende sokkelriste mod syd og de forekomnes lave placering. Burde være bemærket men set i lyset af konstruktionens alder fra 1919 og den forekommende tilstand, vurderes det ikke berettiget. På den baggrund vurderes der ikke begået fejl. 2) Der er ikke noget der viser tegn på skader som ikke er påført kælderen efter den bygningssagkyndiges gennemgang i 2003. Problemet med fugt i kældervægge er den senere påførte plastikmaling. Der er ikke sket fejl eller forsømmelser i forbindelse med nærværende.
Ad 1 og 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	1) Sænkning af terræn lokalt omkring sokkelriste vurderes til kr. 3.125,- incl. moms. Etablering af 2 stk sokkelriste mod syd vurderes til kr. 3.125,- incl. moms 2) Fjernelse af forekommende plastikmaling og maling af vinkælder på ny vurderes til kr. 25.000,- incl. moms.

Ad 1 og 2. Forbedringer:	Forhold omkring sokkelriste vurderes ikke som forbedring. Fjernelse af plastikmaling og maling på ny vurderes som 100 % forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet at bemærke.
