

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10001

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Et værelse opfylder ikke kravet til helårsbeboelse. Indklagede har ikke konstateret, at ydermuren de pågældende steder er en helstensmur uden nogen form for isolering; hvilket burde stå klar for en bygningssagkyndig. Dimensionerne adskiller sig fra sædvanlig ydermur. Værelset er forsynet med radiator og fremstår i øvrigt som en integreret del af beboelsen.
Klagers påstand:	At hverken tilstandsrapport eller energimærke på dette punkt er retvisende og korrekte, og medfører merudgifter, som ikke var påregnelige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Oplysninger om husets konstruktioner og materialer i tilstandsrapporten side 19 + 20 er udelukkende til brug for forsikringsselskabets risikovurdering af skader til brug for tilbud på ejerskifteforsikringen. BB har udført prøveboring i hulmur 2 andre steder i huset og fundet hulmur, men uden isolering. I energimærkning indgår beregning af behov for mer-isolering af husets ydermure generelt, og incl. ydermure om pejsestuen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol
Øvrige forhold:	BB har udført tidligere TR pr. xx.xx..08. Ejerskifteforsikring har afvist dækning af klageforholdet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	Etplanshus opført 1963-64 med delvis kælder. Ensidigt parallel-tag med pap; 129 kvm. (Bilag 1). I 1966 er tilbygget en havestue 14 kvm (bilag 2) + (Foto 1 + 2). Det foreligger ikke oplyst, hvornår og på hvilke betingelser havestuen er inddraget til boligrum. BBR-meddelelse (04.03.10) oplyser: <i>"opført 1964"</i> og <i>"væsentlig om-tilbygning 1966"</i>, boligareal i alt 143 kvm og med 6 værelser. Desuden om arealer: <i>"oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning"</i>. <u>Havestuen:</u> Ydervægge er en-stens murværk (24 cm), som blank mur begge sider og med indbygget blomsterkumme under vinduespartier, (foto 10 + 11 og 8 + 9 + 13). Tagkonstruktion er paralleltag, som over opholdsstue-køkken (foto 7 + 12). Gulv er natur-klinker på betonunderlag (foto 10+11). En radiator er tilsluttet central-varmeanlægget. Vinduespartier er med termoruder. På plantegning ses alle ydermure skraveret og angivet <i>"30"</i> (cm). Ved det lille stykke mur i havestue er angivet <i>"24"</i> (cm), men det er vanskeligt at tolke, om det gælder murtykkelsen eller <i>"hakket"</i> mellem ny og gammel facadeflugt mod vest (foto 2 + 7). Havestuens mur til haven (nord) er udført i flugt med oprindeligt murværk og 24 cm (foto 3 + 6). På kælderplan ses, at fundament under havestue er 25 cm.
Ad 1. Konklusion:	Ydervægge i murværk incl. under karmpartier er uisolerede, da 24 cm ikke giver mulighed for <i>"hulmursisolering"</i>. Tagkonstruktion og gulv under klinker er utilgængelige og kan derfor ikke vurderes. Der spores ikke tegn på kuldebroer på indvendige overflader i havestuen. Det kan visuelt vurderes, at ydermure i havestue ikke er hulmur; og kan derfor ikke hulmursisoleres.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB oplyser at have haft kopi af bilag 2; - dog kun grundplan og lang-facader (ikke gavle og snittegning til højre på tegningen). BB burde i TR side 6 have særskilt litereret <i>"oprindeligt hus"</i> og <i>"tilbygning"</i>. Dermed ville det tydeligere være fremgået af TR side.16 pos. 3: om hovedhus er <i>"hulmur"</i> og tilbygning er <i>"massiv mur"</i>.

	(Det skal dog bemærkes, at bilag 2 ikke konkret viser "hulmur", men blot skravering). BB har iflg. sine 2 tilstandsrapporter besigtiget huset hhv. 1 time 50 min. og 2.0 timer. BB skal til brug for TR ikke måle konstruktioner, men forventes ved sin gennemgang - udvendigt og indvendigt, samt ved dør - vinduesåbning og sammenholdt med tegninger – at kunne observere afvigelser i materialer og konstruktioner. Da der ikke er konstateret skader/skaderisici, skal disse iagttagelser alene noteres side 16+17 under <i>"bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring"</i> i pkt. 3. (Systemet har mulighed for at klikke "massiv mur"). BB har – fælles for hus og havestue – forkert anført "hulmur" også for havestuen. Skønsmanden kan ikke her vurdere konsekvenser af nævnte fejl/forsømmelse.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tilstandsrapporter forholder sig ikke til huses isoleringsstand. Merudgift til ændring af massivmur til "hulmur" afhænger meget af, om der fortsat ønskes "blank" mur indvendigt, eller om der vælges anden byggemetode/materialer. KK har fremsendt tilbud på kr. 66.875.- som inkluderer isolering, men ikke følgeudgifter.
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra forventning om uisolaret hulmur skønnes forbedring at udgøre ca. kr. 10.000.-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Forhold vedrørende Energimærke indgår ikke i skønsmandens vurdering af klagesagen.