

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revne i murværk over garageport. 2. Løs sokkelpuds ved kældervæg 3. Manglende brandhud på teglsten 4. Nedbrudt hovedtrappe 5. Platonplader slutter ikke tæt til sokkel.
Klagers påstand:	Mener ikke TR er tilstrækkelig beskrivende for de nævnte forhold. Ønsker omkostninger dækket til fuld udbedring incl. selvrisko på ejerskifteforsikring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som tidligere anført skriftligt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tåget, tørt + 6 – 10 gr.
Øvrige forhold:	Tidligere TR indeholdt edb-fejl ved udskivning fra HE-sekretariatet. Derfor er der senere fremsendt den korrekte TR fra ankenævnet til skønsmanden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revne i murværk over garageport	(Foto 1+2+3+8 viser huset). Murværk over garageport er forskudt udad pga. længere tids indtrængende fugt/vand til jerndrager, (foto 2+4+7). Dette har medført andre revner og forskydninger på hver side af porten Navnlig langsiden mod nabo har markant forskydning med revner i fuger (foto 2+6+7). Indstøbt jerndrager er gennem årene fugtpåvirket med tæring; ses ved udtaget sten (foto 9).
Ad 1. Konklusion:	Nedbrydning skønnet udviklet gennem mange år grundet manglende udfugning. Ved rustdannelse i jern sker der udvidelse og dermed udskydning af murværk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pos. A. 3.1: "K2"</u> Der er revner i murværk mod nord ved garageport. (Er ikke særskilt opdeling i A og C). Tekst skønnes ikke dækkende for tilstandens alvor. BB har haft tidligere TR (2 år gl.) som oplyste om tæring i jerndrager og øvrigt murværk. Garagemur ikke beskrevet. Kan ses fra naboside (foto 4+5+6).
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	KK har opnået forlig med ejerskifteselskab om dækning – 10.000 i selvrisko og nedslidning pga. ælde.
Ad 1. Forbedringer:	Som reparationsarbejde skønnes der ikke tilført forbedring ved udskift af drager/mur.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	ikke været aktuelt
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Løs sokkelpuds ved kældervæg:	Sokkel har været under reparation og overfladebehandling (foto 1+2+10+12). Partielt ses revner i pudslag fortrinsvis på nordside (foto 23). Ved bankning mærkes hulhed andre steder. Det må antages, at tidl. ejer ikke skønnede behov for mere udbedring. Andre steder mærkes "hulhed", men uden synlige revner.
Ad 2. Konklusion:	Sokkelpuds har været søgt udbedret i et vist omfang. Det kan ikke kaldes misligholdelse, men manglende total udbedring. Større revner og "skruk" i pudslag kan give ind-sivning af nedbør med partiel opfugtning indvendigt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning til sokkelpuds (som det ses i tidligere TR). Det vides ikke, i hvilket omfang sælger har udført udbedring og overfladebehandling for ca. 3 år siden. Det forekommer rimeligt at antage, at der har været nogle synlige revner og løsnet puds, som foto 23.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af sokkelpuds i det omfang, det er løsnet fra vedhæftning. Kr. 3.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedring ved reparation
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Manglende brandhud på teglsten	På hjørne v/indgang (foto 3+15+16+17) ses et partielt område af murværk, hvor flere teglsten har spor af frostskaade. (KK har selv påbegyndt fugning af facader i øvrigt, men stoppet i gavlspids og på hjørnet). De anvendte mursten skønnes hårdbrændt i god kvalitet, men ved lang tids fugt/frostpåvirkning kan " huden " beskadiges således, at sten bliver mere porøse og dermed mere udsat for fugtnedbrydning (foto 16+17).
Ad 3. Konklusion:	Det formodes, at gammel tagrende/nedløb gennem flere år har været utæt og er årsag til skaden. På grund af rimelig styrke/robusthed i sten skønnes det ikke at tilråde udskiftning. Evt. kan udskiftes med tilsvarende gammel sten. Anden form for udskift eller overfladebehandling vil udgøre "kosmetisk gene", da sten med patina næppe kan skaffes.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR nævner ikke skader i mursten, men mørtelfuger. I tidligere TR er anført: <i>"lokalt er murstenenes overflader forvitrede"</i> under "K2"-skader. Skaden skønnes "mindre alvorlig", men trods alt af "konstruktiv betydning"; - derfor karakter "K2".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	1): total udskift med gængse sten ca. 1½ kvm. murværk skønnes kr. 12.000.- 2): partiel udtag af enkelte medtagede sten kr. 5.000.-
Ad 3. Forbedringer:	1): forbedringsværdi skønnet ca. 40 - 50% 2): Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 3. Eventuelt:	Skønsmanden deler ikke forsikringsselskabets opfattelse: skade på brandhud er nedsættelse af funktionen om end det formodes at ske over større tidsrum.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Nedbrudt hovedtrappe	Indgangsrepos og trappe pålagt altaskifer-plader (foto 13+14+15). Kraftig nedbrydning af den bærende armerede beton-konstruktion med rustdannelse og frostsprængning.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes mest sandsynligt, at nedbrydning af beton er sket før pålæg af skifer. Der mangler således færdiggørelse af rust-beskyttelse og betonering. Det kan ikke pt. afgøres, om der er truende svækkelse. Som andet ved det ældre hus, er der ikke overalt udført total renovering.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR: A. 1.3: "K2" – hovedtrappe har defekt beton under klinkebelægning. Klinker er skruk". skønnes dækkende for tilstanden.(Jfr. også tidligere TR). Det skønnes at have været synligt for alle.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	1): total nedhugning/genopførelse med genanvendelse af skiferplader skønnes ca. kr. 25.000.- 2): af/pålæg af plader. rustbehandling og reparation af beton før genlægning etc. skønnes muligt for kr. 10.000.-
Ad 4. Forbedringer:	1): skønnes 40 – 50% forbedring. 2): ingen forbedringsværdi
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Platonplader slutter ikke tæt til sokkel. Derved trænger der fugt ind i kældermure flere steder.	KK har set sig nødsaget til at lade Platon-plader forsegle på korrekt måde i den mellemliggende tid. Der henvises til KK's indsendte foto C1+C2. Der er således d.d. konstateret tæthed mellem sokkel og Platonplader med overpuds (foto10+11+12). Kælderetage er af tidligere ejer renoveret med klinkegulv, isoleringsplader på yder-vægge (ca. 30 mm) og indretning med baderum. Alle overflader er behandlet/malet. På væg i baderum (underskab og hjørne) ses fugtgennemslag (foto 18+19). I trapperum større fugtskjolder (foto 20+21). Der fugtmåles pt. i ydervægge over 20% RF partielt flere steder i diverse rum; såvel ved gulv som højere.
Ad 5. Konklusion:	Ud fra alder/konstruktionsmåde 1938 kan ikke forventes helt tør kælder med indretning til boligformål. Hvorvidt, der er etableret korrekt fugtsikring til u.k. sokkel og omfangsdræn, vides ikke. Det kan derfor ikke afgøres uden destruktivt indgreb, om årsag til fugten alene skyldes manglende tæthed øverst ved fastholdelsen af Platonplader eller ej. Sælger har ingen bemærkninger i TR.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR omtaler ikke Platonplader og kælderen under huset. Tidligere TR beskriver tilstand før den omfattende renovering samt opfugtning af beklædninger. Det skønnes, kælderen fremstod nyistandsat /malet d. xx.xx.02. Det kan d.d. ikke afgøres, om der allerede var opstået synlige tegn på fugt. Punkvis fugtmåling af ydervægge i indrettede kælder-rum forventes udført af BB. Det kan ikke d.d. afgøres, om den havde afsløret "skjult fugt". Utæthed i Plantonplader skønnes at have været synligt og burde være bemærket. Samtidig gav det anledning til udførelse af fugtmåling indvendigt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af Platonplader og indv. malerarbejde dækkes af ejerskifteforsikring – kr.10.000.- selvrisiko.

Ad 5. Forbedringer:	Ingen forbedring ved reparation
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 5. Eventuelt:	Eventuelle fugtgener pga. manglende omfangsdræn falder udenfor HE-ordningen.