

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: KK fremvist liste over 54 klagepunkter til ejerskifteforsikringen. Numre i parentes referer hertil	1): Bundrem uden fugtspærre 2): Kælderydervæg 3): Gavlvinduer med råd i bundtræ 4): Råd i bjælkelag (over køkken) 5): Klinker i køkkengulv uden vedhæftning 6): Fejlmontage af undertag, 7): Manglende ventilation af tagkonstruktion ved indgang. 8): Andre forhold.
Klagers påstand:	BB har - ved ikke at skaffe og kommentere tidligere tilstandsrapport, - givet forkert indtryk af huset. KK ville have forholdt sig til oplysning om, at huset dengang var helt uegnet til tegning af ejerskifteforsikring. BB har ikke givet retvisende billede af husets tilstand på flere punkter, samt givet forkerte sælgeroplysninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Selv med kendskab til gl. TR, ville det ikke have haft betydning for hans rapport. Mener ikke, der er andre synlige skader, end angivet. Føler, at sælger ikke har givet retvisende oplysninger til TR. Troede han var håndværker, der selv havde udført omfattende forbedringer i sin ejertid .
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, blæst, sol.
Øvrige forhold:	TOP-DK Ejerskifteforsikring har tilbudt i alt ca. 900.000.- kr. i erstatning til omfattende udbedringer. Der verserer sag i Forsikringsankenævnet vedr. restværdierstatning etc.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Ydervægkonstr. i tilbygning delvis genbrugsmaterialer Uden fugtspærre (murpap): (pkt. 034)	Oprindeligt hus fra 1917 med tilbygning 1990 + 2000; lovliggjort ændring fra sommerhus til helårshus. (Foto 23+30+31). I lav kælder (under gl. del) er isolering i bjælkelag delvis fjernet (foto 14). Ved overgang tilbygning ses imprægneret bundrem lagt på mur uden murpap (foto 15+16). (KK har senere påsat isolering på rør). Der spores ikke tegn på fugt/grundfugt i konstruktioner d.d
Ad 1. Konklusion:	BB husker ikke, om der var dækkende isolering overalt i loftet. KK har ikke fjernet isolering; mener det fremstod som nu. Opbygning af tilbygningen med konstruktioner og materialevalg kendes ikke, men skønnes delvist ved genbrug.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke d.d. afklares, hvorvidt det var muligt for BB at syne nævnte konstruktionsdetalje.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Kræver større destruktivt indgreb for vurdering. Ejerskifteforsikring har afvist dækning.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Stolpekonstruktion af ydervæg i kælder (ny del) er "problematisk konstruktion" (Pkt. 037)	Hobbyrum i kælder (foto 17+18). På fundament (blokke) er træ - bygning opført på stolpekonstruktion adskilt af vinduer på alle sider (foto 20+21+22). KK har aftaget enkelte beklædninger indv. (foto 18) og udvendigt (foto 19) for syn af dimension/opbygning. Der konstateres ikke visuelle skader, skaderisici.
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke detaljer i byggesagen 1990, hvorledes opbygningen er eller burde være udført. Statisk beregning omtaler "stabilitet af kældervæg" med RHS-søjler indsat til afstivning af jordtryk.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	KK+BB er enige om, at beklædninger var intakte og dermed skjulte udførelsen. Der er ikke d.d. synlige tegn på skader, deformationer m.v.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	ingen
Ad 2. Forbedringer:	ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Gavlvinduer med råd	2 stk. gavl-vinduespartier med løse brædder som sålbænke har råd/nedbrydning (foto 33+34).
Ad 3. Konklusion:	Risiko for nedsivning i vægkonstruktion langs overgang vinduer.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Er ikke nævnt i TR. Skønnes at være ældre tilstand. Med risiko for vand i konstruktion burde det være "K3".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af sålbænke og efterfugning. Ansat til kr. 4.000.- kr.
Ad 3. Forbedringer:	Skønnes forbedring på ca. 60%
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Bjælker i etageadskillelse svækket ved råd (pkt. 006)	I gl. husdel (køkken og opholdsstue) er (og var) bjælker i etageadskillelsen blotlagt således, at underside og 2/3 af sider er synlige og stået ubehandlet - som nu (foto 1 – 8). (KK har fjernet lofts-beklædning i køkkenet (foto 1 - 4) og opsat gipsplader i opholdsstue (foto 5+7+8). Bjælker har generelt spor af "tidens tand" som revner, borehuller og enkelt forankring/afstivning (foto 7). I køkken ses to bjælke-ender med huller og murning fra tidligere rådgreb (foto 1+3). Der har været udfyldning med beton, polyfylla eller lign.
Ad 4. Konklusion:	KK oplyser, at bygningen er opført som vognport; - ikke bolig. Det kan antages, at bjælkelag ikke var dimensioneret til "bolig-belastning". I forb. med ombygning 1990 har man vurderet bjælkers tilstand og omfang af råds-kader og foretaget udbedring/afstivning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	KK+BB er enige om, at bjælker var synlige og ubehandlet som nu. Ud fra kendskab til omfattende renovering af et ældre hus burde bjælkers tilstand være bemærket med "K1" + note.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl. moms:	Partiel udbedring skønnes muligt indenfor ca. 10.000.- KK oplyser at E-forsikring dækker med 30.000.- kr. .
Ad 4. Forbedringer:	Ved partiel reparation ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Klinkegulv i køkken med løsnet ved- hæftning: (pkt. 019)	Køkkengulv er klinker på betondæk. Ved bankeprøve konstateres flere "hule" klinker, (løsnet fra vedhæftning). Dele af fuger er revnet/udfaldet.
Ad 5. Konklusion:	KK+BB er enige om, at klinker og fuger fremstod visuelt intakte. Partiel løsning i fliser kan føre til skade i revner, som ses opstået siden.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Klinkegulve afprøves almindeligvis ved bankning. TR har ingen bemærkning. Det kan ikke d.d. afgøres, om bankeprøve ville have afsløret "skruk".
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Mulighed for partiel udskiftning forudsat samme type klinke kan skaffes; skønnes ca. kr. 6.000.- KK oplyser, at Ejerskifteforsikring har givet tilsagn om dækning i forbindelse med anden skadeudbedring med kr. 8.000.- .
Ad 5. Forbedringer:	ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fejl i undertag (pkt. 009 + 009b + 018+047+053+054)	Udført som 45 grader sadeltag uden hanebånd. Monarfol undertag (gråt), vingetegl med "åben" tagrygning (foto 23+30+31) og bygn.tegninger (vedlagt). Udvendigt er udført "fodblik" med overgang til Monarfol under tagsten med papkant (foto 25+26). Tagrum (kun tilbygning) har adgang ved loftslem/stige i mellemgang. Tagdug er lagt parallelt med ca.10 cm overlapning. Dugen "hænger" (foto13) og er enkelte steder beskadiget (foto 11+13). Folien er ført op over kip uden udluftning. Ved strygning med hånd mærkes, at der ikke er anvendt afstandsliste under lægter. Enkelte steder er Monarfol porøst ved solnedbrydning (UV) (foto 10). Vandret isolering slutter flere steder tæt til folien, (foto 9+12). Folie slutter ikke korrekt omkring skotrende (ved loftslem). Partielle spor af mug/skimmel på dug og spær er tegn på periodevis kondensfugt. Imidlertid ses i tagrum også indblæste avner/blade; evt. fra utæt overlapning i vandret tagdug.
Ad 6. Konklusion:	KK + BB er enige om, at tagrum var meget opfyldt med indbo, men BB mener, det var så meget, at det ikke var muligt at vurdere tagrummet; derfor taget forbehold. KK mener det var muligt fra øverste trin. Manglende ventilation mellem dug-isolering og i kip giver kondensfugt og skimmeldannelser i træværk. Tagdugen er egentlig klimaskærm, der skal holde nedbør ude. Nedbrydning ved sol og manglende dækning giver risiko for skade til andre bygningsdele.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR (p. 4):"der tages forbehold for loftrum pga opmagasinering". Det må antages, at man fra øverste trin kunne syne og fugtmåle dele af tagflader, spær og skotrende til venstre (foto 13). Dermed ville ventilationsforhold ved anvendt Monarfol have skærpet vurderingen; K3 evt. "UN" pga. manglende fuld adgang til vurdering af vigtig konstruktion.

	Usikkert om porøsitet i dugen kunne ses. Manglende afstandslister kan føles gennem grå Monarfol, og ville udløse note om problematik med tagdækning. Hvorvidt samling af spær, vindkryds og stabilitet er korrekte, skønnes ikke at have været visuelt oplagt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Som konstruktionen fremstår d.d. kræves udskiftning af undertag, hvorved øvrige forhold kan udbedres samtidigt. Ejerskifteforsikring har tilbudt dækning i forbindelse med flere andre forhold i tagkonstruktionen med ca. 113.000.- kr.
Ad 6. Forbedringer:	Ud fra oplyst årgang 1990 skønnes forbedring ved korrekt udskiftning af undertag til 60%.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7: Manglende ventilation af tag på vindfang: (038+039)	Vindfang-indgangsparti (foto 23+27+28) + (byggesag xx.xx.2000). Ensidedt tag med zinkpladebelægning. Utilgængeligt tagrum. Der er ikke synlige tegn på utæthed i tagdækning og lodninger. Tæt underbeklædning i udhæng.
Ad 7. Konklusion:	Lukket tagrum, der slutter tæt til husets tagflader, skal sikres god ventilation til det fri. Navnlig pga. diffusionstæt tagdækning. I udhæng er der utilstrækkelig ventilation. Det er skjult, hvorvidt der evt. er sikret ventilation via de 2 tagflader (foto 27+28).
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning. Problematiske konstruktion af denne art bør bemærkes med note og anbefaling af UN.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er ukendt, hvorvidt der faktisk er ventilation øverst. Etablering af ventilation i udhæng kan udføres for kr. 5.000.- Ejerskitteforsikringen har tilbudt kr. 15.000.- til etablering af korrekt ventilation.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8 Andre forhold:	Under fremvisning af anmeldte forhold har KK givet bemærkning til andre konstruktioner, som enten er udbedret og/eller dækket af ejerskifteforsikringen tidligere.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden forholder sig kun til fremviste klagepunkter i den aktuelle tilstandsrapport, som skønnes at have været visuelt tilgængelige på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Forhold vedrørende sælgeroplysning, sundhedsattest, energimærke Er holdt udenfor.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	TR side 4 angiver bl.a.: <i>"Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningens indretning og dele af hovedkonstruktioner er ændret væsentligt siden opførelsen"</i> .
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 8. Eventuelt:	