

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er løbesod på skorsten, som skader spær loft, vægge og gulv m.v.
Klagers påstand:	Skaden er ikke korrekt beskrevet/ for mildt beskrevet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	[...]Mener, at rapporten er retvisende jævnfør det i sagen fremsendte udaterede brev fra
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, 8°C.
Øvrige forhold:	Ifølge klager er ejendommen overtaget den 1. november 2020, og der har kun været fyret i brændeovnen enkelte dage i februar 2021. Klager oplyste, at skorstenene er efterisoleret med Isokern.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der er løbesod på skorsten, som skader spær, loft, vægge og gulv m.v.:	Der er mindre skjolder mod nord på skorstenspiben. I tagrummet ses, at der er tale om to skorstensrør, som går sammen til et i tagrummet, og i tagrummet er der skjolder og løbesod på skorstensrørene. På 1. sal er der skjolder og løbesod på loftet ved skorstenen, og der blev målt 28 % relativ fugt i et loftbræt ved den nordlige skorsten. Der var mindre skjolder på tapetet på de sydlige skorstensvanger. I stueetagen var tapetet demonteret i den ene stue, og i den anden stue med brændeovnen var pudset også afrenset på skorstensvangen, og der var begge steder skjolder /udtrækninger af fugt/løbesod. Begge steder var der også områder med skjolder/løbesod på loftet.
Ad 1. Konklusion:	Der er skader med løbesod og fugt ved skorstenene i stueetagen, på 1. sal og i tagrummet. Skaderne er størst på skorstensrørene og af mindre omfang på lofterne. Da skorstensinddækningen så tæt ud over alt, skønnes skaden at komme indefra eller fra skorstensoversiden. Da det ser ud til, at der stadigvæk er udvikling i skaden på trods af begrænset brug og på trods af den oplyste isolering med Isokern, må det skønnes, at der kommer fugt ind enten gennem utætheder ved skorstensoversiden, eller at der kommer sod og fugt gennem utætheder i Isokern røret.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under 1.16 anført med karakteren K1: "Skorstensoverflade i tagrum fremstår med afskallet puds, løse fuger og løbesodsmisfarvninger. Note: Det vurderes, at forholdet ikke vil kunne give skade på andre bygningsdele". Under 9.1 er der med karakteren K2 anført: "Der er skjolder og revnedannelser i pudsede lofter i stuer. Note: Forholdet er af mindre omfang og vurderes uden nærliggende risiko for yderligere revner." Under 9.1 er der med karakteren K1 anført: "Der er fugtskjolder på loftet på 1. sal i område ved skorstenen og i værelse mod øst. Note: Skjolderne er forårsaget af tidligere utæthed i taget. Der er ikke målt forhøjet fugtindhold på besigtigelsestidspunktet". Endelig er der under Bemærkninger, pkt. 2 anført: "Tagrum....., er besigtiget fra loftlem, pga. manglende gangbro."

	Der er fremlagt fotos fra gennemgangen visende isolering i hele tagrummet og dermed ingen gangbro, hvorfor forbeholdet er korrekt, og hvorfor skorstenen i tagrummet kun er besigtiget fra nordsiden. Med hensyn til 1. sal, så er skaden på loftet beskrevet, men noten er ikke rigtig, da der stadig sker påvirkning med fugt / løbesod. Endvidere er skjolderne på skorstensvangerne på 1. sal ikke beskrevet. Skaderne på stueloftet er beskrevet, dog uden specifik angivelse af løbesodsskader ved skorstenene. Med hensyn til væggene/skorstensvangerne i stueetagen, så kan det på grund af den påbegyndte renovering ikke vurderes, om der var synlige skader, som skulle have været anført.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 9.1 Lofter/etageadskillelser burde anføres UN. Der er fugtskjolder og løbesod på loftet på 1. sal ved skorstenene. Note: Årsagen kan være nuværende eller tidligere fugt- eller løbesodspåvirkninger. Under pkt. 8.1 Indvendige vægge burde anføres: K2. Der er løbesodsskjolder på skorstensvanger på 1. sal.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Som tidligere nævnt kan årsagen være mangelfuld lukning ved skorstenstoppen af arealet mellem Isokern inderside og ydersiden af den udvendige teglmur eller mangelfuld udførelse af Isokern monteringen. Evt. lukning af skorstenstoppen skønnes at koste kr. 7.500 inkl. lift og moms. Udbedring af skorstensvanger på 1. sal sker ved pudsafrensning, fugeudkradsning og oppudsning med specialmørtel. Skønnet udgift hertil er kr. 12.500 inkl. moms. Isætning af Isokern koster ca. kr. 2.050 pr løbende m., og antages isætning på 1. sal, tagrum og skorstenspipe, beløber udgiften sig til kr. 13.000 inkl. moms. (lift er indregnet ovenfor). Såfremt der er monteret Isokern i dette område, og skadesårsagen kun er mangelfuld lukning foroven, udgår sidstnævnte udgift.
Ad 1. Forbedringer:	Isætning af Isokern vil være en 100 % forbedring med en forbedringsværdi på kr. 13.000 i forhold til tilsvarende uisolerede skorstene.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.