

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14069

Besigtigelsesdato:	2014-09-04 – torsdag.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1 Fejl i Tilstandsrapportens pos 8.16, ”Bemærkninger til skorsten”. Oplysningerne i Beskrivelse og Note er ikke udført korrekt.
Klagers påstand:	Krav om betaling af udbedring af skorsten og maler-udbedring i entré.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten indeholder ikke fejl i pos 8.16.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, stille, ca. 20 ⁰ C. Det har ikke regnet i nogen dage.
Øvrige forhold:	K.K. oplyste på mødet: • Skorstenen har ikke isokern og den blev brugt frem til september 2013, hvor oliefyret blev taget ud af drift. • I september 2013 blev der installeret et nyt gasfyr med ny skorsten – den gamle skorsten blev derfor taget ud af drift. • I stuen er der en brændeovn, der anvendes som supplerende varmekilde. • Der var ingen skader på indvendige vægge i gangen ved indflytningen og heller ingen lugtgener af nogen art. • At der er skabt udluftning i skorstenen i forsommeren 2014, hvilket har medført at lugten og fugten har fortaget sig i entreen. • K.K. havde ingen ekspert med ved købet af huset.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1 Fejl i Tilstandsrapportens pos 8.16, ”Bemærkninger til skorsten”. Oplysningerne i Beskrivelse og Note er ikke udført korrekt.	Det kan konstateres at skorstenen ikke har været konstant i brug/varm til den daglige anvendelse af huset efter september 2013, hvor et nyt gasfyr med skorsten er installeret. Skorstenen er efterfølgende kun brugt sporadisk oplyser K.K. Skorstenen har en højde på ca. 12 skifter over tagpaptaget, hvilket giver en højde på ca. 80 cm. Skorstenen er ikke med isokern, og der er ikke noget loftrum i huset, hvorfor skorstenspiiben går gennem tagkonstruktionen og direkte ned i entreen. Der kunne i toppen af skorstenen ses begyndende skader indvendigt i skorstenspiiben – kunne ikke fotograferes. Skorstenen vurderes at være fra husets opførelse og har en del smårevner i murværket. Siderne på skorstenen antages at være påført en eller anden form for klæbemasse som f.eks. Mira, Lip eller andet, der kan anvendes til klinke/flise opsætning. Denne type klæbemasser vurderes ikke at have en dampspærrende funktion, men er mere tæt end mursten og mørtelfuge. Ved besigtigelsen kan det ses at der har været beslag på hjørnerne og et beslag fra en mast, der er oplyst nedtaget af K.K. Det ses at klæbemassen er påført mens masten har været monteret. Skorstensafdækningen er med revne og benene på topafdækningen er revnede, således at armeringen er meget synlig/fritlagt på 2 af benene. Der er begyndende afskalninger på piiben, afskalninger som K.K. mener er tiltaget hen over vinteren 2013/2014 til det aktuelle niveau. Skorsten og murværk var ikke fugtigt ved besigtigelsen. I entreen var der på skorstenspiibens 2 sider mørke skjolder og områder, hvor det malede savsmuldstapet var slået fra således at den bagvedliggende puds var synlig med mørke aftegninger, der vurderes som skimmelsvamp angreb. På forespørgsel oplyste K.K. at der var brugt en plastmaling til malerarbejdet. Der var ikke fugt i overfladen ved besigtigelsen. Billeder fra 2 - 7.
Ad 1. Konklusion:	Med baggrund i ovenstående, vurderes det, at der ved ændringen af skorstenens funktion i september 2013, hvor skorstenen efterfølgende er blevet ”kold” uden opvarmning, vil kulden om vinteren trænge ned i skorstenen og grundet opbygningen vil den kolde luft nedkøle skorstenspiiben et stykke ned i entreen, hvor det antages at den indvendige temperatur vil ligge omkring ca. 20 °C.

	Der vil kunne opstå en kondensdannelse i den øverste del af skorstenen og da den udvendigt – i entreén - er malet med en plastmaling, der ikke er diffusionsåben, vil der ske en kondensering på ydersiden af skorstenen. Den af K.K. oplyste etablerede udluftning af skorstenen vurderes at være medvirkende til udtørre denne. Det vurderes at problemet med fugt i skorstenen primært fremkommer grundet skorstenes opbygning og at den ikke anvendes som tidligere i det daglige, hvor den tidligere var konstant opvarmet og på denne måde blev udtørret. Det vurderes derfor også at der ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten ikke har været fugt i skorstenen, da dette først er kommet efter at den er taget ud af drift, primært i vinterperioden, grundet bl.a. kondensdannelser i kolde perioder. K.K. bekræfter at der ved overtagelsen af huset ikke var hverken lugt eller fugt gener på skorstenen i entreén. K.K. anker over teksten i pos 8.16 under henvisning til at der i noten er angivet at ”murværk er smurt ind i en form for fugemasse”, og at denne tekst burde have haft sit eget punkt med karaktergivning. Skønsmanden vurderer at det er en mindre formel fejl, idet de nødvendige oplysninger er tilgængelige.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med baggrund i ovenstående vurderes det at der ikke er sket fejl eller forsømmelse, da karakteren K2 vurderes at være dækkende for de nævnte og registrerede skader på skorstenen som helhed.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Da der er sket en ændret brug af skorstenen efter overtagelsen af huset, skal der derfor også foretages en ændring af skorstenen, således at der ikke kan opstå kondensdannelser mv. i denne. Dette vil medføre en indvendig isolering af skorstenen f.eks. ved isætning af en isokern, en kontrolleret udluftning af skorsten samt en renovering af selve skorstenen på taget. Malerudbedring af siderne på skorstenen i entreén. Hele opgaven vil være en forbedring og tilpasning af skorstenen til en ny funktion og ikke en udbedring af en opstået eller overset skade. En renovering af skorstenen vurderes at koste kr. 15.000,- incl. materialer, ny afdækning og overdækning. Etablering af isokern vurderes at kunne udføres for kr. 9.000,- overdækning og top er medtaget i renoveringen af skorstenen. Malararbejde på 2 sider af skorstenen i entré vurderes at kunne udføres for kr. 2.500,-.
Ad 1. Forbedringer:	Det hele anses for forbedringer idet brugen af skorstenen er ændret.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.