

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14108

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 7. oktober kl. 10.00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

J.nr.

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende skorsten til 2 pejse
Klagers påstand:	Efter overtagelse af ejendommen blev vi af tredjemand gjort opmærksom på, at skorstenskanaler til begge pejse (udvendige og indvendige) er blevet nedtaget til under tagrygning og uden at være afdækket. Risiko for brand, såfremt vi intetanende havde tændt op. Vi forventede at begge pejse kunne anvendes. Bl.a. viste foto i ejendomsmæglerens salgsmateriale, at der var tændt op i den indvendige pejs. Ved retten i X har vi indgået forlig med sælger og ejendomsmægler om kr. 40.000.- ud af de i alt kr. 72.700.-, som det koster at genetablere skorstenen over taget. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vort krav er således dækning af de resterende kr. 32.700.- til at gøre pejsene lovligt anvendelige. Ejerskifteforsikring har afvist dækningsberettigede forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sælger undlod at oplyse sin viden om, at skorstenspipen, er blevet nedtaget før han overtog forældrenes hus for >10 år siden. Fra loftlem og dele af loftsrummet har jeg ikke set, at skorsten var nedtaget. (Udlagte løse plader som gangbro). Efterfølgende besigtigelse udvendigt fik mig ikke til at "savne" skorsten på taget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, begyndende småregn.
Øvrige forhold:	Enfamiliehus 1971. Gitterspær + bølgeplader (foto 1 + 2)

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14108

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende skorsten til pejse:	Udvendigt fremstår tagflader overalt med ensfarvede tagplader pga. udført overfladebehandling (foto 1 + 2 + 3 + 4). Der ses ingen skorstene; blot aftræk fra gaskedel. Udvendig pejs i overdækning/gavl (foto 5). Pejsespjæld virker. I opholdsstue har nuv. ejer opsat skillevæg således, at pejsen nu er i et værelse (foto 6 + 7). Pejsespjæld virker. Fra loftslem ses skorsten ved gavl. Der er udlagt løse plader, som gangbro (foto 8 + 9). Skorsten med to kanaler er nedtaget/afhugget, men ikke blevet afdækket (foto 10 + 11).
Ad 1. Konklusion:	Ved begge pejse er der ikke sikret afspærring af spjæld. Optænding i pejse vil medføre røg/sodskader i kanaler. Skorsten er i tagrum uden brandsikker tilmuring/lukning. Der er således risiko for brandskade ved optænding. Formålet med nedtagning af skorstenen har i sin tid været, at begge pejses funktion skulle nedlægges.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR bygningsdel 1 har ikke bemærkning til skorstene. Side 18 nævner stålskorsten til gasaftræk. BB har ikke forbehold for besigtigelse af tagrum – helt/delvist. Det er muligt – trods tværbjælke - at se skorstenspiben (foto 8 + 9). Det burde være bemærket med K3 og note om konsekvenserne, hvis pejse bliver anvendt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger 2 muligheder: A): Korrekt afspærring/lukning af adgang til skorstenskanaler fra pejserum, samt tilmuring af toppen på skorsten i loftsrum. Skønnes ca. kr. 15.000.- B): Genopførelse af skorstenspipe gennem taget incl. inddækning, stillads mv. ca. kr. 70.000.-

Ad 1. Forbedringer:	A): Ingen B): Ca. 10 % ud fra alder.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Muligheden blev drøftet, men ikke afgjort.
Ad 1. Eventuelt:	