

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig karakter på skader på skorstenen. 2. Tagplader når ikke ud i tagrende. 3. Ødelagt isolering. 4. Manglende vindbrædder
Klagers påstand:	Ovennævnte forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bemærkninger til skorstenen er korrekt beskrevet og forholdene ved tagplader/tagrende giver ikke nærliggende risiko for skade, idet vandet vil løbe ned i renden. Isoleringen på loft var ikke ødelagt ved huseftersynet (købers kone har oplyst at der har været rotter). Manglende vindbrædder: ikke noget krav på opførelsestidspunktet og er ikke en skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 7°C. Frisk vind fra vest.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fejlagtig karakter på skader på skorstenen.	Skorstenen er en elementskorsten, der er skalmuret fra tagrummet og op. Over tag har skorstenen frostsprængte mursten, udfaldne fuger og en lodret revne ned gennem de øverste skifter af murstenene. Ved overkant af gulv i stueetagen, var der lidt udblomstring på pudset på elementskorstenen. Der kunne dog ikke konstateres fugt på stedet. Der kunne heller ikke måles fugt på elementskorstenen i tagrummet. Skalmuren omkring skorstenen havde forhøjet fugtindhold i tagrummet. Skorstenen er i brug til oliefyr.
Ad 1. Konklusion:	Skalmuren på skorstenen er under nedbrydning. Dette skyldes givetvis vandindtrængen i murværket, med efterfølgende frysning. Udblomstringen ved foden af elementskorstenen skønnes at stamme fra opstigende grundfugt, måske på grund af manglende fugtspærre. Der vurderes ikke at være sammenhæng mellem nedbrydning af skalmuren og fugten ved skorstensfoden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden skønnes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og med noterne er der gjort opmærksom på at skaderne bør udbedres. Karakteren skønnes at være forkert, idet der med skorstens tilstand vurderes karakteren at skulle være K2, idet bygningsdelen skønnes at ville svigte inden for overskuelig tid.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af defekte og revnede sten, samt omfugning af skorstenspiben. Ovennævnte skønnes at kunne udføres for kr. 8.500,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på 80%.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagplader når ikke ud i tagrende.	Tagpladerne er monteret meget uensartet, og tagfoden er således ikke en ret linie. På halvdelen af den ene side af huset når tagpladerne netop ud i tagrenden, medens de på den øvrige del af huset når ca. ud midt i tagrenden. Tagrenden er samtidig monteret lavt i forhold til tagpladerne.
Ad 2. Konklusion:	Pladerne er ikke monteret efter fabrikantens anvisninger, og der vil givetvis kunne komme regnvand ned bag tagrenden i forbindelse med kombinationen regn og blæst. Dette gælder for ca. en fjerdedel af huset, Den resterende del skønnes der ikke at være problemer.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke i tilstandsrapporten nævnt noget om tagafslutningen eller tagrenden. Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fejlen vil kunne udbedres ved at montere alu-fodblik der går ned i tagrenden. Ovennævnte skønnes at ville kunne udføres for kr. 5000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ødelagt isolering.	I skunkrummene lå isoleringen meget uensartet og rodet. Mellem isoleringen lå der diverse andre byggematerialer. I det nordøstlige hjørne af huset var der ikke udført nogen efterisolering, men her var isoleringen sammenpresset. I dette hjørne var isoleringen dækket af et tykt støvlag.
Ad 3. Konklusion:	BB's oplysning om at der havde været undersøgt for rotter i skunkene efter at tilstandsrapporten er udarbejdet, kan ikke afvises og at det er derfor at isoleringen ligger rodet. I det nordøstlige hjørne havde der ikke været nogen inde i flere år, skønnet ud fra støvlaget.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at den sammenpressede isolering i det nordøstlige hjørne, burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af isoleringen på skunkgulvet i ¼ af huset skønnes at kunne udføres for kr. 4.500,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes at være 20% forbedring i ovennævnte.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende vindbrædder	Der er ikke monteret vindbrædder i kanten af isoleringen til at hindre at luften blæser ind i og under isoleringen.
Ad 4. Konklusion:	Selv om der i dagældende bygningsreglement (BR1966) står at isoleringsarbejdet "...skal udføres på en sådan måde, at varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af blæst", skønnes det først efter den første energikrise i 1973, at være blevet sædvane med montering af vindbrædder og endnu senere at vindbrædderne skal fuges langs kanterne.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes derfor at huset er som forventelig på opførelsestidspunktet, og der derfor ikke er krav om at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten. Der skønnes således ikke begået nogen fejl.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af vindbrædder langs tagfod i skunk og langs gavlparti over altan, skønnes at ville kunne udføres for kr. 25.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte i byggeteknisk forstand.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	