

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tag omkring skorsten. 2. Vand i kælder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet.
Øvrige forhold:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede mener ikke, at der er noget at forliges om.
Eventuelt:	Klager nævnte andre fejl/mangler, så som revner over samlinger ved spånplader på vægge, huller i gulv på 1. sal under tæpper, ulovlige el-installationer m.v., som han dog ikke ønskede medtaget i rapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1: Tag omkring skorsten.	
Ad. 1: Klagers påstand	I forbindelse med udskiftning af loftsbrædder i stue har tømrer gjort opmærksom på fugt på skorsten samt loftsbrædder. Ved nedtagning af loft kunne der konstateres opfugtning samt misfarvning. Taksator fra forsikringsselskabet har oplyst, at inddækningen ved skorsten er lavet forkert samt at tagpappen er nedslidt.
Ad 1.: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten er anført, at der ses enkelte afskallede sten på skorstenspipe med karakter K1 samt at tagbelægningen på det flade tag har lidt mosbegrøning.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der er revne i cementinddækningen på toppen samt enkelte afskallede sten, foto 1. Lodret revne i skorstensvange samt begyndende fugeslip ved zinkinddækningen, foto 2, 3 og 4. I stue er loftsbrædder udskiftet. Tagdækningen var med begyndende nedbrydning af overfladen, men ikke nedslidt. Der henstår enkelte vandsamlinger på taget. Skorstenspipe er afdækket med plastfolie, foto 5.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at opfugtningen af skorsten samt loft i stue dels skyldes defekt fugegummi ved inddækningen, afskallede sten, defekt afdækning på skorstenstop samt revne i vange.

	Det kan ikke udelukkes at fugeslipet er mere omfattende nu end på tidspunktet for udfærdigelse af rapporten. Tagdækningens tilstand er i rimelig overensstemmelse med tagets alder, der vurderes til at være ca. 10 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revner i afdækning på skorstenstop, revne i vange samt fugeslip ved inddækninger er ikke anført i tilstandsrapporten. Forholdet burde have været anført som en alvorlig skade. Afskallet sten på skorstenspipe burde ligeledes have været anført som en alvorlig skade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nedbrydning af eksisterende skorstenspipe, opmuring af ny incl. afdækning samt inddækning kr. 13.750. Reparation: Udskiftning af top, beklædning af skorstenspipe med hvid eternit. Samlet udgift kr. 5.000.
Ad 1. Forbedringer incl. moms:	Det vurderes, at opførelsen af ny skorstenspipe vil give en forbedring på ca. kr. 9.000. Reparation vurderes ikke at tilføje ejendommen en forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagerpunkt 2: Vand i kælder	
Ad 2: Klagers påstand:	Kælderen har 3 gange stået under vand i perioden fra overtagelsen og til xx måned. I forbindelse med et besøg i xx måned oplyste den tidligere ejer, at han havde tømt et badekar for vand, hvorfor der stod vand på gulvet. Det har ikke været muligt at konstatere, hvor vandindtrængningen sker, men indtrængningen er p.t. stoppet i forbindelse med den ringe nedbør de sidste 2 måneder.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I forbindelse med besigtigelsen var der ingen synlige tegn på at der har været fugt i kælderen. De misfarvede brædder, der ses når man går ned i kælderen, må have været dækket med bohav eller lignende, idet misfarvning af brædderne ikke kunne overses. De misfarvede brædder har derfor enten været skjult eller der har på daværende tidspunkt ikke været et fugtproblem.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Alle vægge i kælder er beklædt med profilbrædder, som er sat direkte på væg, dog med en afstandsliste på væg. Ved nedgang til kælder er brædder misfarvet ved gulv. I øvrige rum ses mindre misfarvninger, foto 6 - 9. Der er ikke konstateret fugt i brædder. I gavlmur, hvor brædder er fjernet, ses afskalling af puds samt vægge er opfugtet til 18 %, foto 10.

Ad 2. Konklusion:	En kælder, som er opført i 1959 må ikke forventes at være så tæt, at der kan opsættes organiske materialer på disse, uden at der vil kunne ske en nedbrydning. Det vurderes, at fugten skyldes grundfugt samt den megen nedbør i vinterhalvåret 2006/2007.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at der ingen bemærkninger er til kælderen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udskiftning af fugtskadede brædder udgør kr. 10.000.
Ad 2. Forbedringer:	Den foreslåede udbedring vurderes ikke at give en forbedring.