

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 7118

Klagepunkt nr. 1:

Der kunne konstateres følgende:

Løbesod ved/i skorsten.

Ejendommen er et 1½-plans parcelhus opført i 1933 med ca. 45 graders taghældning og udnyttet 1.sal. Tagbeklædning er betontagsten. (foto nr. 1). Ejendommen har et bebygget areal på 72 m² + ca. 8 m² baghus og 58 m² udnyttet 1.sal. Der er fuld kælder på 72 m². På 1.sal er der adgang til mandshøjt skunkrum gennem dør. Her forefindes tillige adgangen til tagrummet gennem udlagt afskærmningsplastik (foto nr.2). I skunkrummet ses på vægforskallingen og på skunkgulv tegn på misfarvning - sandsynligvis hidrørende fra udvasket løbesod (foto nr. 3 & foto nr. 4). Den i loftet placerede plastikafdækning er placeret lige foran skorstenpiben i tagrum (foto nr. 5). I tagrum ses skorstenen pakket ind i mineraluld (foto nr. 6), og som det fremgår af foto nr. 7 er denne ikke ført til kip. Eftersynet kan ikke afgøre om dette tidligere har været tilfældet, men skal dog udtrykke en formodning om at denne isolering har været ført til kip. Ved undertagets sammenbygning med skorsten kan ikke ses tegn på utætheder - ejer oplyser, at der efterfølgende er udført ny skorstensinddækning (foto nr. 8). Der foreligger ikke skorstensfejerattest. I bagved liggende soveværelse ses ingen tegn på defekter/løbesod (foto nr. 9).

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at skorstenen i sin helhed ikke har været synlig ved BB's gennemgang den xx.xx.2006. Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om 2 forhold:
1. Som beskrevet af både KK, og af BB i tilstandsrapporten, har der været utæthed /"gennemkig" ved skorstensinddækningen og dette forhold har medført en vis mængde indtrængende regnvand.
2. Dette indtrængende regnvand har udvasket løbesoden, der har siddet på skorstenens yderside men bag isoleringen. Denne sammenblandede væske har løbet på undersiden af skorstenes udkragede del og herfra ned i skunkrummet.

Fejl og forsømmelser :

BB har i tilstandsrapporten beskrevet manglende undertag ved skorsten samt beskrevet "gennemkig", som vel i normal terminologi må antages at beskrive en utæthed – disse forhold har fået den rigtige karakter K3. Skønsmanden lægger dette til grund, og mener således ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Skønsmanden skal dog ikke undlade at betragte den undladte beskrivelse af misfarvningerne i skunkrummet som en forsømmelse.

Økonomisk overslag incl. moms:

Udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved isætning af isolerende inderkerne i skorsten.
Ny udvendig inddækning ved skorsten er udført.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 20.000

a. - heraf udgør isokern i skorsten.....	kr.	13.750
b. – heraf udgør inddækning ved skorsten.....	kr.	4.500
c. – diverse efterreparationer.....	kr.	1.750

Anslået forbedring

Skønsmæssig anslået forbedring.....kr. 5.000