

8072

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er råd i beklædning i nordgavl, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. 2. Der er revner i skorstenen, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Punkterne er alvorlige skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Råd i beklædningen var ikke visuel på gennemgangstidspunktet, og befinder sig på en højtliggende gavl. Ad 2: xx mener, at beskrivelsen er korrekt i forhold til, hvad der kunne ses i 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, +17°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Træbeklædningen på nordgavlen:	Der er råd i træbeklædningen i nordgavlen forneden, mellem vinduerne samt foroven over vinduerne.
Ad 1. Konklusion:	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes, og bygningsdelen har dermed en alvorlig skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er lavet den xx.xx. 2006 og er dermed næsten 2 år gammel, og grunden til at en tilstandsrapport kun er gældende i 6 mdr., er netop, at udvendigt træværk eksempelvis i løbet af få måneder kan ændres fra at have ingen synlige nedbrydningsskader til at have tydelige nedbrydningsskader. Der har dog iflg. den vedlagte korrespondance været klaget over skaden første gang den xx.xx. 2007, men ud fra det foreliggende grundlag kan undertegnede ikke afgøre, om skaden har været synlig ved gennemgangen forud for tilstandsrapportens udførelse. Der er dog i rapporten konstateret algevækst på træværket (karaktersat K1), hvilket kan medføre nedbrydning af det, især hvis træet ikke er trykimprægneret.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnede omkostninger til udskiftning af træbeklædningen i hele gavlen inkl. malerbehandling er kr. 36.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da bygningen er fra 1965, er den forventede levetid af træbeklædningen overskredet, hvorfor forbedringsværdien skønnes at være 75 % eller kr. 27.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	Tilstandsrapporten er ikke færdiggjort inden for 14 dage fra besigtigelsen, som kravet er, men der er gået 15 dage.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revner i skorstenen:	Skorstenen er vandskuret, og har afskalninger mod øst, syd og nord, samt revnedannelser mod nord. Skorstenen har 2 rør, og det er iflg. det oplyste kun det vestlige rør, som bruges som aftræk for oliekedel og brændeovn, mens brændeovnen tidligere har været tilsluttet det østlige rør.
Ad 2. Konklusion:	Skorstenen har alvorlige revnedannelser på nordsiden og afskalninger på de 3 synlige sider. Det kunne ikke afgøres, om der har været tale om en skorstensbrand, og undertegnede har kontaktet skorstensfejer xx, som dog ikke havde noteret afvigelser eller forhold, som burde udbedres, ved de 3 seneste årsinspektioner.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er noteret, at fuger er løse, og der er frostsprængte sten samt pudsafskalninger i skorstenspipe. Igen har klager første gang oplyst om forholdet den xx.xx. 2007, og da køber har ændret tilslutning af brændeovn til vestlig pipe, kan det ikke udelukkes, at der har været en mindre skorstensbrand her, især da de øverste studs-fuger er sodsværtede på denne del. Revnedannelserne udspringer tilsyneladende midt mellem de 2 piber og er størst i toppen. Med den af xx udførte beskrivelse af løse fuger, finder undertegnede det dog mest sandsynligt, at skorstenen ikke har ændret sig væsentligt siden gennemgangen, og at der derfor skulle have været beskrevet revnedannelser og anvendt karakteren K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnede omkostninger til ommuring af den nordlige del af skorstenen og udskiftning af afskallede sten og afdækning, vandskuring samt stillads kr. 40.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt skorsten skønnes forbedringsværdien at være 40 % eller kr. 16.000,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	