

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Punkt 8.1 er ved allonge af xx.xx. 2004 ændret fra K2 til K1, hvorefter skaden ikke skulle have nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. 2. Punkt 8.16 udgår ved allonge af xx.xx. 2004.
Klagers påstand:	At taget bringes i overensstemmelse med vurdering i allonge af xx.xx. 2004. Tilbud lyder på ca. kr. 200.000 (klagers andel).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da allongen blev udarbejdet var der opsat stillads omkring huset, defekte tagsten var blevet udskiftet, rygning- og grafuger var repareret og inddækninger var udskiftet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 19 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	I lejlighedens lofter på 1. sal er der kraftige fugtskjolder især over vinduer mod øst og syd. I den udnyttede tagetage med loft til kip ses skjolder på loftsbjælke og gulv mod syd. Tagsten fremstår med en del afskalninger og en tagsten ved den sydlige skorsten er gledet ned ad tagfladen. Rygnings- og gratfuger er flere steder revnede og porøse. Der ses foretaget sporadisk reparation af rygnings- og gratfuger samt overstrygning af nogle tagsten.	
Ad 1. Konklusion:	Tegltaget er generelt slidt og en del tagsten ligger meget ujævnt, hvilket har været medvirkende til vandgenemtrængen i de øverste etager. Da tagkonstruktionen ikke er tilgængelig for inspektion tages der forbehold for eventuelle skjulte skader.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den oprindelige tekst og karaktergivning i tilstandsrapporten menes mere retvisende end tekst og karakter i allongen, men som tilstanden vurderes i dag med de kraftige fugtskjolder i lofterne, vil karakteren K3 for tagbelægningen og UN for den lukkede tagkonstruktion være korrekt. I allongen udgår punkterne 8.3 og 8.6 fordi inddækninger omkring kviste samt tagrender m.v. er blevet udskiftet. Ved disse sidstnævnte 2 punkter menes der ikke at være begået fejl.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	På grund af tagbelægningens alder menes en total udskiftning at være hensigtsmæssig i stedet for en "lappeløsning" med reparation af det utætte tag. Skønnede omkostninger (klagers andel) ca. kr. 350.000. Dertil kommer udbedring af fugtskader i lejligheden, som menes at andrage i størrelsesordenen ca. kr. 35.000.	
Ad 1. Forbedringer:	Ved en total udskiftning af den formentlig oprindelige tagbelægning fra 1911, inkl. etablering af undertag vurderes forbedringerne at andrage ca. 80 %.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Den støbte afdækning (topplade) på skorstenspiiben mod nord, fremstår forvitret og revnet.	
Ad 2. Konklusion:	De observerede skader vil medføre yderligere nedbrydning af selve skorstenspiiben, såfremt der ikke foretages udskiftning/reparation af afdækningen.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved at lade punktet udgå i allongen menes der at være begået fejl. Som skorstensafdækningen fremstår i dag vurderes skaden at være til karakteren K3.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af den støbte afdækning vil i forbindelse med den øvrige foreslåede tagrenovering kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 2.000 (klagers andel).	
Ad 12. Forbedringer:	Forbedringen udgør ca. 80 %.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 2. Eventuelt		