

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende angivelse af synlige mangler ved tag. Der er tidligere foretaget forsøg på udskiftning af kar-nappens zinktag, hvilket arbejde ikke er færdiggjort og mangelfuldt. Dette er der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporterne. Tydelig afskalning og revnedannelser i tagsten. Dette er der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporterne. 2. Manglende angivelse af synlige mangler ved vinduer. Adskillige af vinduerne er malet til og kan ikke åbnes. Dette er der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporterne. Adskillige af vinduerne er ikke fæstnet med hængsler, men er alene fastholdt, fordi vinduerne er malet til. Ved forsøg på åbning vil vinduerne falde ud. Dette er der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporterne.
Klagers påstand:	Erstatning for mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ikke enig i klagepunkterne. Ved huseftersynet var der ikke adgang til 1. sals lejligheden inkl. udnyttet tagetage.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 24 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ved karnaptagets tilslutning til vestfacaden mangler puds-reparation i karnappens fulde bredde og i en højde af 7 – 8 cm over taget. De glaserede teglsten på begge manzarder fremstår umid-delbart i rimelig stand, hvorimod tagstenene på de øverste tagflader fremstår med en del afskalninger/revnedannelser og forvittringer. Desuden ligger en del tagsten ujævnt og der er foretaget sporadisk reparation af rygning- og gratfuger samt overstrykning af nogle tagsten. Rygnings- og gratfu-ger er flere steder revnede og porøse.
Ad 1. Konklusion:	Den manglende afsluttende pudsning af facademur over karnaptaget kan medføre opfugtning af murværket og yderligere afskalning. Dog vurderes yderligere skader begræn-sede, idet der er udført fugetætning mellem zink og mur-værk. Tagbelægningen på de øverste tagflader er generelt slidt og en del tagsten ligger meget ujævnt, hvilket menes at have været medvirkende til vandgennemtrængen i den ud-nyttede tagetage og 1. sals lejligheden, som i anden for-bindelse er konstateret. Da tagkonstruktionen ikke er tilgængelig for inspektion, ta-ges der forbehold for eventuelle skjulte skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om den manglende pudsning over karnaptaget, hvilket er en fejl. Under pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning er der givet karakte-ren K1 med bemærkningen: Rygningsmørtel har enkelte revner og småskader/porøse områder enkelte steder, og K2 med bemærkningen: Forskælling (mørtelunderstrykning ved bl.a. gavle) har revner og porøse områder. Bemærkningen om tagbelægningen, herunder overstryg-ningen som fremstod med revner og porøse områder burde efter de vejledende eksempler i håndbogen have haft ka-rakteren K3 i stedet for hhv. K1 og K2. Herved menes der at være begået fejl. Der er ingen bemærkninger om de afskallede, forvitrede og revnede tagsten på de øverste tagflader. Tilstandsvurde-ring af disse tagflader fra terrænniveau bør udføres ved brug af kikkert på grund af husets højde, eller fra 1. salens altan fra stige rejst til tagfod i gavl og via tagvinduer i den udnyttede tagetage. Under bemærkninger om bygningsdele, der normalt er til-gængelige, men som ikke har kunnet besigtiges, er der bl.a. anført: Ingen adgang til lejligheden på 1. sal samt til-hørende udnyttet tagetage.

	Det kan bebrejdes BB, at der ikke i ovennævnte forbehold er en henvisning/bemærkning om de vanskeligt inspicerbare tagflader.
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 inkl. pudsreparation over karnaptag.
Ad 1. Forbedringer:	Ved en total udskiftning af den formentlig oprindelige tagbelægning fra 1911 inkl. etablering af undertag m.m. vurderes forbedringerne at andrage ca. 80 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	En del "oplukkelige" vinduer er sømmet fast til karmene, tilfugtet i samlinger og tilmalet udvendigt og indvendigt. Desuden er udvendige hængsler delvist demonteret på disse vinduer. P.t. er 2 vinduespartier i vestfacaden udskiftet.	
Ad 1. Konklusion:	I forbindelse med ovennævnte er vinduernes funktioner stærkt reduceret, idet disse vinduer ikke kan åbnes.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der i note til bemærkning om vinduernes tilstand anført: Vinduerne er ikke udtjente, men trænger generelt til vedligeholdelse (er tilmalet og bør generelt eftergås funktionsmæssigt). Det kan derfor ikke bebrejdes BB, at tilmalingen ikke er nævnt. Det kan bebrejdes BB, at der ikke eksempelvis i samme note er nævnt demonterede udvendige hængselsbeslag.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eventuel montering af hængselsbeslag hvor disse mangler vil kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 3.000.	
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt		