

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandindtrængning ved brandkam, på grund af for kort afskåret tagkant ind mod brandkammen.
Klagers påstand:	Der er tale om en gammel skade, i tagrummet ses gamle fugtstriber på gavlvæggen under brandkammen. KK har registreret, at der trænger vand ind ved slagregn når vinden kommer fra en bestemt retning. Klager mener at BB skulle have registreret forholdet i tilstandsrapporten. Ca. 1½ år efter overtagelsen og efter at have konstateret indtrængning af regnvand, henvender klager sig til ejerskifteforsikringen. Forsikringen anerkender skaden der er opgjort til Kr. 78.488,00
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er ikke unormalt at se inddækningen udført som her med pudsemørtel. Det er ikke muligt nu ca. 2 år efter huseftersynet, at se hvordan forholdene var.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. 18 grader og overskyet efter regn.
Øvrige forhold:	BB har ikke registreret bygningerne rigtigt, i det bygning 1, litra A både omfatter det oprindelige hus i 1½ plan og en nyere tilbygning med fladt tag. Der burde være to litereringer af beboelsen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Vandindtrængning ved brandkam, for kort afskåret tagkant.	I efteråret 07 er der udført en interimistisk inddækning mellem tag og brandkam med en strimmel påklæbet alu-flex, således at utæthederne er lukket. Den interimistiske afdækning med alu-flex er ikke fjernet i forbindelse med besigtigelsen. Skønsmanden har vurderet, at en stikprøve ikke nødvendigvis ville vise andre forhold end beskrevet her: Det er en traditionel brandkam mellem to ejendomme. Opført i murværk med puds og ført ca. 30. cm over tag og afdækket med teglsten. Tagbelægningen er ældre eternitbølgeplader med 45° taghældning. Overgangen mod brandkammen ligger i en bølgedal, herfra er pladerne ført ca. 1-2 cm ind i pudslaget på brandkammen.
Ad 1. Konklusion:	Over tid er der sket svind mellem puds og tag således, at der er opstået en revne mellem puds og tagplade. Det vurderes, at ved større regnmængder og vindtryk kan vand presses ind i revnen og løbe ned ad gavlen i tagrum og over skråvægge.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere, om der var registrerbare skader ved huseftersynet den xx.xx..2006, men BB burde have vurderet, at der ved den udførte konstruktion er nærliggende risiko for skader fordi inddækningen ligger i en bølgedal og fordi pladekanten kun er ført ca. 1-2 cm ind i pudslaget, og karakteriseret forholdet med K3..
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt en overslagspris på <u>Kr. 51.635,00</u> der er opdelt i to poster: Selve inddækningen til Kr. 39.760,00

	Oppudsning af brandmur Kr. 11.875,00 Og en pris på den udførte interimistiske inddækning på Kr. 11.155,00 Det er skønsmandens vurdering, at prisen på Kr. 51.635,00 er høj, og det vurderes, at der kan udføres en zinkafdækning med skørt af blød zink lagt i en skåret fuge i brandkammen og lukket med egnet fugemasse. Den bløde zink føres ud i næste bølgedal. Samlede udgifter vurderes til Kr. 35.000,00. Skønsmanden mener, at man kan undgå oppudsning af brandkammen.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en konstruktion der løbende kræver vedligeholdelse, og løsningen er væsentlig bedre en den pudsede fuge, så det vurderes at forbedringsdelen udgør 60%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB gør opmærksom på, at det tidligere kulancetilbud på kr. 10.000,00 er bortfaldet, da det forudsatte en accept inden syn og skøn.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.