

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysninger om nedslidte brandkamme, kviste og tegltag.
Klagers påstand:	Betaling for istandsættelse af de nævnte bygningsdele.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til BB's skriftlige forklaring. Hovedindholdet er, at der er tale om sædvanligt slid, samt at de synlige skader ikke har været til stede ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, + 18 °C
Øvrige forhold:	Huset er opdelt i ideelle anparter. KK disponerer over stueetagen og 1. sal. Den anden anpart disponerer over 2. sal og loftrummet. I forbindelse med syns- og skønsforretningen var der ikke skaffet adgang til 2. sals lejligheden, hvorfor en besigtigelse alene kunne foregå indvendigt i stueetagen og 1. sal samt fra jordniveau. Det skal her bemærkes, at man fra husets bagside ikke kan komme på tilstrækkelig afstand fra huset til at kunne overskrue tagfladen og brandkammene. I forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten har der været adgang til øverste lejlighed. Herfra er det muligt at besigtige brandkammene og tagfladerne på nærmere hold gennem ovenlysvinduer, kvistvinduer og lille altangang. (Foto 1, 5 & 6). KK oplyste ved mødet, at fordelingstallet for fællesudgifterne er 2/3 til nederste lejlighed og 1/3 til øverste lejlighed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Brandkamme, tag og kviste.	Ved gadesiden, hvor taget kan overskues og besigtiges med kikkert er observeret følgende forhold: Skorstenen er stærkt forvitret og nedbrudt i top og i sider. (Foto 7). Brandkammene har udbredte fugeudfald.)Foto 2 og foto 7). Dette gælder særligt brandkammen mod nord. Kvisten savner malervedligeholdelse og inddækningerne er nær udtjente. Set på afstand er der begyndende angreb af råd i træværket. (Foto 2 og foto 7). Den udmurede fuge mellem tagsten og brandkammene er forvitret og mangler helt i større omfang. Det er værst ved den nordlige brandkam. (Foto 3 og 7) Der ses ingen synlige skader på selve tegltaget. På facademuren er der fugtspor, hovedsageligt fra overløb i tagerender, men muligvis også fra gennemsvivningerne ved brandkammene. Indvendigt er der i stueetagen og på 1. sal svage fugtaftegninger på ydervæggene i det nordvestlige hushjørne. Ved fugtmåling er der målt stærkt forhøjet fugt i bagmuren. Ydervæggen er med stor sandsynlighed en massiv mur. Ved husets østside (mod haven) er det på grund af højdeforholdene og den manglende mulighed for at komme på afstand af huset vanskeligt at få et klart billede af skadernes omfang. Der kan iagttages et beskedent fugeudfald i brandkammene, ingen større skade på den murede forskelling mellem manzardtaget og brandkammene og tilsyneladende ingen større skade på kvistene. En nærmere undersøgelse vil som minimum kræve en adgang til øverste lejlighed.
Ad 1. Konklusion:	KK nævner i sin redegørelse (bilag 4), at skader af den pågældende art vokser eksponentielt med ventetiden, hvilket kan bekræftes. Sagt med andre ord, vil fugeudfald i murværk øge risikoen for opsuget fugt og accelereret forvitring.

	En istandsættelse af brandkammene, overgangen/ inddækningen mellem brandkammene og tagstenene, samt istandsættelse af kvistene er påkrævet snarest.						
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I den aktuelle tilstandsrapport er anført, at der findes en tidligere tilstandsrapport for ejendommen nr. H. xx (af xx.xx.2001). I den rapport er vedrørende taget anført: 8.7 Kviste K1: Træværket på kvistene savner malervedligeholdelse. 8.16 Skorsten K2: Toppen af skorstenspipecn er defekt. Der forekommer udfaldne fuger i skorstenspipecn. Der er intet nævnt om brandkammene. De pågældende bemærkninger burde have skærpet opmærksomheden om skorsten og kviste. Det er en fejl, at der intet er nævnt om kvistene, og det er en fejl, at skaden på skorstenen alene er benævnt med K1. Det kan ikke vurderes, om skaderne på brandkammene og de murede forskellinger har været så vidt fremskredne ved besigtigelsen for ca. 5 år siden, at de skulle have givet anledning til bemærkninger, men det er ikke usandsynligt, at der på besigtigelsestidspunktet ikke har været markante/ synlige skader. Som tidligere nævnt er skadesudviklingen eksponentiel. Skader som følge af utæthed i tagrender og nedløb er ikke tidligere bemærket. Følgeskaderne viser sig hurtigt, og det er derfor ikke muligt at afgøre, om der har været synlige tegn på besigtigelsestidspunktet.						
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	I sagens bilag 2 er oplyst en overslagspris på reparation af brandmure mod vej og reparation af skorstenen på ialt kr. 100.000,- Den samlede pris for reparation af tag og brandmure ved begge hussider skønnes <table> <tr> <td></td><td>Kr. 160.000</td></tr> <tr> <td>Pris for reparation af skorsten</td><td>Kr. 20.000</td></tr> <tr> <td>Istandsættelse af kviste</td><td>Kr. 90.000</td></tr> </table> Det skal atter bemærkes, at klagers andel er 2/3 af omkostningerne.		Kr. 160.000	Pris for reparation af skorsten	Kr. 20.000	Istandsættelse af kviste	Kr. 90.000
	Kr. 160.000						
Pris for reparation af skorsten	Kr. 20.000						
Istandsættelse af kviste	Kr. 90.000						
Ad1. Forbedringer:	For samtlige bygningsdele er der tale om sædvanlig nedslidning. Skaderne og nedslidningen er ikke anderledes, end hvad der kan forventes ved en bygning af samme alder. Forbedringen ved istandsættelsen skønnes til 95%						

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.