

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Tilstandsrapporten beskriver ikke, at husets tagdækning var i en sådan stand, at det nu ca. 5 år senere helt står til udskiftning.
Klagers påstand:	Tagets tilstand fremstod, således, (da rapport blev udført), at der burde være givet "UN". Dermed havde KK haft mulighed for forhandling om udførelse heraf. Herved var det blevet afklaret, at tagsten er for porøse og fejlbrændt. Egen murermester kunne straks se, der var noget galt med stenene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder at have beskrevet tagets tilstand i h.h. til HE-ordningen. Der ses ikke i dag synlige tegn på, at de enkelte sten er fejlbrændte.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr med kraftig vind.
Øvrige forhold:	<u>KK oplyser:</u> ikke tegnet ejerskifteforsikring, men den specielle "xxxxx køberforsikring" med høj procentvis selvrisiko. xxxx har anerkendt dækning jfr. police-vilkår.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagsten er porøse; vand trænger gennem stenene:	"Schwanenflügelhus" fra 19xx. Ca. 40 grader hældning. Røde fals-teglsten understrøget med mørtel og fastholdt med trådbindere. Indgangsside mod nord. Haveside mod syd. (Foto 1+2+3+4). (På tegning fra opførelsen er anført: "1. sortering falssten"). Spredt over tagflader ses teglsten med frostskeer i overflade; smuldrende eller afskallet i flager. (Foto 5+7+8+9+10). I tagrum fremstår tagsten intakte. På nordside "renere" (foto 11+12 +13) end på sydside, hvor der ses flere hvide skjolder, (foto 14+15). Lægter har kun i mindre grad spor af fugtskjolder (foto 11 –18). Almindelig visuel vurdering af teglsten i tørvejr indikerer ikke porøsitet, der medfører konstaterede utætheder. Fugtskjolder på lægter kan ikke præciseres: kan stamme fra periodevis kondensfugt, utætte fuger mellem sten eller direkte gennem sten. (Understrykning med mørtel indgår ikke i klagesagen).
Ad 1. Konklusion:	Ud fra datidens konstruktionsmåde og materialevalg er det forventeligt, at der ad åre kan komme spredte frostskeer i teglsten. Det medfører behov for periodevis udskift af skadede sten. Ligeledes sker der løbende udfald af understrykningsmørtel, som eftergås ad hoc. Det er ikke forventeligt, at tagdækning som helhed skal udskiftes efter ca. 42 år. Årsag hertil må derfor søges i produktion/kvalitet af teglstenene. Såfremt en undersøgelse viser, der er fejl ved materialet og/eller brændingen, skønnes der at være skjult skadeårsag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR angiver pkt. 8.1: "K2" ...sporadisk på tagfladerne er der en del tagsten med afskallet/nedbrudt overflade.". Det kan d.d. ikke bedømmes, om det fremstod i samme omfang som nu. Ligeledes ej heller, om der i tagrum var synlige tegn på fugtskjolder i lægter m.v. Skade i stens "brændhud" og nævnte lysindfald burde give "K3", da der er risiko for nedbørsskade på andre bygningsdele. Sælgers svar (pkt. 8.0) "ved ikke" efter 5 års ejerskab kunne skærpe opmærksomheden.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tilbud på total udskiftning med alle følgeudgifter er 346.125.00 kr. (Enkelte forhold kan være rent forbedring). .
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra alder og udskiftning af bygningsdele med kortere levetid skønnes forbedring at udgøre ca. 40%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Igen
Ad 1. Eventuelt:	Skønsmanden har ikke kommenteret xxxxxxattest.