

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende beskrivelse af nedskredne tagsten, hul i tagsten ved skorsten, samt ujævne tagsten. KK ønskede ikke andre punkter end dette ene behandlet . Det vil sige senere omtalte mangelfuld ventilation, samt manglende gangbro og nedtrådt isolering, ikke behandles.
Klagers påstand:	KK mener at tilstandsrapporten er ufyldestgørende og at tagets tilstand er betydelig dårligere end angivet i tilstandsrapporten. Idet der mangler beskrivelse af nedskredet tagsten ved gavl mod have (nordøst), samt ujævne/defekte tagsten ved gavl mod vej og endvidere hul i tagsten ved bagerste skorsten (over køkken). KK henviser til at naboen kan bevidne at de nedskredne tagsten har været tilstede i flere år. (se bilag med naboerklæring).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener helt klart, at de nedskredne tagsten ved gavl mod have er sket efter hans besigtigelse og formentlig opstået i januar stormen 2005. Det vil sige i perioden mellem besigtigelsen d. xx.xx..2004 og KK's overtagelse af ejendommen den xx.xx. 2005.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet med snevejr. Derfor dårlig sigtbarhed for besigtigelse af tagflader (jvnf. Fotobilag)
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist dækning med begrundelse af tilstandsrapportens beskrivelse under pos 8.1, med karakteren K2, samt med baggrund i at tagets tilstand ikke kan tilskrives at være i dårligere stand, end tilsvarende tage med samme alder og opførelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Manglende beskrivelse af nedskredne tagsten, hul i tagsten ved skorsten, samt ujævne tagsten. .	Besigtigelse af tagflade udefra var en del forhindret af snedække (se foto nr. 1,2,3, og 4). Foto bilag fra KK, samt fra ejendomsmægler indgår derfor i skønsmandens vurdering. Ejendommen er opført i 1951 og har tagdækning med mørtelunderstrøgne falstagsten af ler (og ikke vingetegl som angivet i brev fra ejerskifteforsikring). Tagstenene har stedvist skævbrændte tagsten, som medføre en vis ujævnhed i tagfladen. Hvilket kan være karakteristisk for tilsvarende tegltage fra denne periode. Der forekommer stedvist skår og afskalninger ("kalkspringere") i tagstenene – stort set som beskrevet i tilstandsrapporten under pos 8.1. Over udhæng ved gavl mod nordøst kan der konstateres et par nedskredne tagsten (foto nr. 2). Da utætheden er i udhænget, forekommer der ikke vandindtrængning på loft. Der kan ikke umiddelbart ses fugtskade på udhængslistes. Ved gavl mod vej (foto nr. 3) er der på et tidspunkt oplagt en tagsten uden "dobbelt vinge" (afslutningssten), som ligger meget ujævnt med åbning for vandindtrængning. Højere oppe langs vindskede kan der ses en større hjørne afskalning på en teglsten. Jævnfør fremsendt naboerklæring af xx.xx. 2005, har de nedskredne tagsten været tilstede ved BB's besigtigelse af ejendommen den xx.xx.. 2004. Ved forstørrelse af foto bilag fra ejendomsmægleres fotooptagelse til salgsoptstillingen, bekræftes naboens udsagn. Tillige kan der ses de ovennævnte skader ved gavl mod vej. Inde fra tagrum kan der konstateres kraftig lysindfald fra hul i flækket tagsten op mod bagerste skorsten (foto nr. 6). Det er fra dette hul KK har konstateres vandindtrængning under kraftig regn. Der kan ikke ved skønsforretningen måles fugt af betydning ved/omkring skorstenens etageadskillelse (foto 7). Fugtskjold på loft i køkken er nu udbedret og har ikke vist sig igen.

	Der er ikke udført ventilation til tagrum, hverken i gavle eller ved tagfod (foto nr. 8). Der forekommer dog ingen fugtspor af betydning (ikke nævnt i tilstandsrapport). Tagflade indvendig har stedvist typiske afskalninger ved understrygning med lysindfald – men tegltag virker i øvrigt tæt (foto 8). Der er ikke udført gangbro, men kun udlagt enkelte løse brædder. Isolering er stedvist defekt og nedtrampet (foto nr. 9). (forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapport).
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at det med en til vished grænsende sandsynlighed, kan dokumenteres via ejendomsmægleres fotooptagelse til salgsoptilling, samt naboerklæringen, at det aktuelle tegltag har haft de af KK påtalte defekter og skader ved BB's besigtigelse af ejendommen. I øvrigt er det skønsmandens opfattelse, at det aktuelle tegltag – udover de omtalte skader ved begge gavle og ved skorsten, ikke afviger væsentlig fra tilsvarende tegltage af samme alder og opførelse. Endvidere at det aktuelle tegltag en rum tid fremover, fortsat vil kunne udføre sin mission som regnskærm for ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at de af KK påtalte skader i tegltaget ved begge gavle, samt ved skorstenen har været visuelt konstaterbare ved BB's besigtigelse af ejendommen og det derfor burde have været bemærket af BB. Alle 3 forhold burde have haft karakteren K3, da der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at de omtalte skader ved begge gavle samt det defekte tegl ved skorstenen kan anslås at kunne udbedres for i alt ca. kr. 3.000,-
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ved udbedring af de aktuelle skader ikke er tale om forbedringer af ejendommen, men opretning af en forventelig tilstand.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen