

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10060

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende beskrivelse af tagets tilstand
Klagers påstand:	Umiddelbart efter indflytning blev det konstateret at taget ikke var tæt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten var der ikke synlige tegn på at taget ikke var tæt, ligesom sælger oplyste at der ikke havde været utætheder i taget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 19 °C, let vind.
Øvrige forhold:	Løfterne i stueetagen er renoveret af køber, hvorfor de oprindelige lofter ikke kunne besigtiges. Køber havde ladet ca. 4 m ² af taget reparere, for at stoppe utætheden.

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende beskrivelse af tagets tilstand	Ejendommen er opført i 1973 med helt fladt tag. På taget er der 4 nedløb, placeret i husets hjørner. Taget er beklædt med tagpap og bedømt ud fra udseendet, kan det ikke udelukkes at tagpappen er det oprindelige og der muligvis har ligget ral på taget. Taget har flere gange været repareret og flere steder er det sket med små lapper, der ikke overholder kravene til minimumsoverlapning. Ved besigtigelsen var der lunke, hvor der stod op til 25 mm vand fra regnskyl dagen før. Tagpladerne under tagpappet virker "bløde" flere steder. Der kunne konstateres en enkelt dampbule på taget.
Ad 1. Konklusion:	Tagpappet er nedslidt og tjenlig til udskiftning. Da pladerne flere steder er "bløde", bør de udskiftes ved samme lejlighed.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke beskrevet noget om tagpappets generelle tilstand. Under "Generelle kommentarer til bygningsens tilstand" står anført at huset virker som fornuftigt vedligeholdt. Det skønnes at være en fejl at der ikke er nævnt at taget skulle påregnes udskiftet inden for en overskuelig fremtid, når andre bygningsdele er fremhævet.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen incl. pladeundertag, skønnes at kunne udføres for kr. 92.500,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udskiftningen skønnes at medføre en forbedring på 80% svarende til kr. 74.000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet