

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10072

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Defekt undertag. 2. Mørnet gavlvindue på 1.sal. 3. Løse fuger/fliser ved badekar.
Klagers påstand:	Ingen af ovennævnte punkter er angivet i TR af 12.03.2009. Dette burde være sket, da særlig pkt. 1 ville have været afgørende for køb af ejendommen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser ansvar under bl.a. henvisning til ukorrekt skades/klagebeskrivelse og ugyldig TR på handelstidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og gråvejr.
Øvrige forhold:	TR af 12-03-2009 (nærværende objekt, som blev forelagt køber ved besigtigelse af 29-08-2009). Dato for købsaftale 09-11-2009. Ny TR af 11-02-2010 udarbejdet af anden bygningssagkyndig.

	Overtagelse pr. 01-04-2010.
--	-----------------------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Defekt undertag.	Ejendommen er en 1-plans ejendom med udnyttet 1.sal opført i 1967 – se foto nr. 1 (sydøstlig gavlfacade). Det nuværende tag er, efter oplysning til skønsmanden ved besigtigelsen, udført i ca. 1984. Tagkonstruktion er A-spær med ca. 45 graders taghældning og belagt med betontagsten på plasticundertag af fabrikat Monarfol. Undertaget ses oplagt uden afstandslisters mellem undertag og taglægter (<i>er nævnt i TR</i>), og der konstateredes på sydvestlig tagflade flere vandrette overrivninger – se foto nr. 2 – ligesom der partielt ved spærhoveder generelt sås områder med kraftig mørnet undertag – se foto nr. 3. Endvidere konstateredes manglende inddækningskrave med rørgennemføring i undertag – se foto nr. 4 – samt generelt utilstrækkeligt overlæg (måltes til ca. 5 cm) mellem undertagsbaner – se foto nr. 5. .
Ad 1. Konklusion:	Undertag på nordøstlig tagflade er OK. Undertag på sydvestlig tagflade er defekt/under nedbrydning og opfylder ikke sin funktion.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har ovennævnte forhold været tilstede ved BB's udarbejdelse af TR af 12-03-2009. Dette burde have været beskrevet, samt givet karakteren K3 og en uddybende note.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da 1.salen indeholder skråvægge mod tagflade, og da det ikke kan anbefales at overstryge tagstenene, skal skønsmanden anvise følgende tiltag på ca. 70 m² sydvestlig tagflade: Nedtagning af tagsten og lægter, fjernelse af eksisterende undertag og oplægning af nyt

	undertag incl. afstandslister herunder inddækningskraver ved rørgennemføring samt etablering af korrekt ventilation ved skråvæg, lægtning og retablering af tagsten. Incl. stillads mv. Skønnet pris for udførelse.....kr. 70.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen af taget skønnes at udgøre ca. 20 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Mørnet gavlvindue på 1.sal..	.Ved enkelt vindue i nordvestgavl ses partiel mørning i bundstykke – se foto nr. 6 - /sidekarm – se foto nr. 7 ligesom vinduet generelt er uden normal vedligeholdelse.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at nævnte skader på gavlvindue i et vist omfang var til stede ved BB's udarbejdelse af TR af 12-03-2009.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Dette burde have været beskrevet, samt givet karakteren K2 og en uddybende note.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af vindue.....kr. 8.600,-
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen af vinduet skønnes at udgøre ca. 30 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Løse fuger/fliser ved badekar.	Ved badekar ses defekte fuger mellem vægfliser og badekar – se foto nr. 8.
Ad 3. Konklusion:	Efter skønsmandens opfattelse har ovennævnte forhold været tilstede ved BB`s udarbejdelse af TR af 12-03-2009.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Dette burde have været beskrevet, samt givet karakteren K3 og en uddybende note.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og ilægning af ny elastisk fuge: Kr.....1.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

