

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedslidt tagbelægning 2. Utæthed i badeværelsesgulvet 3. Råd i 2 kældervinduer
Klagers påstand:	Erstatning for tab i forbindelse med pålægning af nyt tag, tætning af badeværelsesgulv og udskiftning af 2 vinduer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten er bemærket, at der var løs udvendig understrykning. Skråvægge og skunk uden lem kunne ikke besigtiges og tagrum var med plastik. Det er ikke oplyst, at gulvet har været utæt. Råd i vinduer var ikke synlig ved huseftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 14 °C.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er dateret xx.xx. 2003. Ejendommen blev overtaget den xx.xx. 2003. I skrivelse af xx.xx. 2004 frafaldes det oprindelige klagepunkt 2 vedr. el-installationer. Samtidig rejses spørgsmål om utæthed i badeværelsesgulvet. I skrivelse af xx.xx.. 2004 udvides klagepunkterne til også at omfatte råd i 2 kældervinduer. Ejerskifteforsikringen har accepteret skaden på taget. Ved skønsmødet forelå tilbud på udskiftning af tagbelægning til nye vingetegl, hvilket formentlig ikke kan godkendes af grundejerforeningen, idet den nuværende belægning er falstagsten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Nedslidt tagbelægning	På tagflader mod vest ses flere revnede/skårede tagsten. Overstrygning er meget mangelfuld og inddækning omkring kvist er ikke intakt. Mod øst ses også revnede/skårede samt frostskadede tagsten. Indvendige tagflader i loftsrum er dækket med plastik og hvor plastik er skåret op, ses lidt manglende understrygning. I skunk i det nordvestlige hjørne er skrå tagflader og kvistflunk dækket med masonite-plader, hvorfor undersiden af tagbelægningen ikke er inspicerbar.
Ad 1. Konklusion:	Ved kvist i soveværelse er der spor efter tidligere vandindtrængen, men der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold ved skøns mødet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der givet karakteren K1 med bemærkningen: Løs udvendig "understrygning" og K0 med bemærkningen: Plastik uden funktion. Ifølge sælgeroplysningerne har taget ikke været utæt. Den korrekte karakter burde være K3, idet der er tale om nedbrydning og deformation af tagbelægningen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen som formodes at være den oprindelige fra 19xx, kan formentlig udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 140.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Som følge af den nuværende vedligeholdelsesstand, men med skyldig hensyntagen til husets placering og taghældning vurderes forbedringerne ved den nye tagbelægning at andrage ca. kr. 95.000,-.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utæthed i badeværelsesgulv.	Umiddelbart kan der ikke konstateres utæthed omkring gulvafløbet i badeværelset, som efter klagers oplysning "løber over" en gang i mellem. I pladeløft i den underliggende kælder er der spor efter tidligere vandgennemtrængen, men der kunne ikke registreres forhøjet fugtindhold på skøns mødet. Underside af gul afløb er skjult af dette pladeløft.
Ad 2. Konklusion:	Ifølge sælgeroplysningerne er der foretaget ombygning af køkken og bad som medbyg. Faldstammeudluftningen er umiddelbart fra-valgt i denne sammenhæng, hvilket måske kan være medvirkende til at afløbet en gang imellem ikke fungerer.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ifølge sælgeroplysningerne er der ingen problemer med afløbet fra badeværelset. Der er ingen bemærkninger om skader i til-standsrapporten og der har naturligvis ikke fundet funktionsafprøvning sted. Skaden skønnes at være skjult i etageadskillelsen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Råd i 2 kældervinduer	Der er rådforekomst i bagsiden af karm på 2 kældervinduer i østfacaden.
Ad 3. Konklusion:	Efter afgravning og regulering af terræn samt nedhugning af lyskasser er karmtræet frilagt, hvorved skaden er blevet synlig. På tidspunktet for huseftersynet var skaden dækket af lyskassevangen og dermed ikke synlig.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt	