

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 7064

Klagepunkt nr. 1: *Der kunne konstateres følgende:*

Udvendige skader mv. Ejendommen er et 1½-plans hus opført i 1893 med ca. 45 graders taghældning og udnyttet 1.sal. Tagbeklædning er tagskifer. (foto nr. 1).
Ejendommen har et bebygget areal på 90 m² og 14 m² kælder.
I vejfacade ses kraftige defekter i murværk og gesims (fugtophobninger/frostsprængninger) under frontispicevindue til venstre (foto nr. 2).
I sokkel mod gade ses revnedannelser i sokkel samt områder med defekt sokkelpuds (foto nr. 3).
I østgavl ses tilsvarende områder med defekt/afskallet sokkelpuds (foto nr. 4).
Frontispiciens murede kvistsektion ses med mindre bagfald (foto nr. 5).
Udendig hovedtrappetrin ses under nedbrydning/kraftige overfladedefekter (foto nr. 6).
I kælderrum (bagved liggende mur på foto nr. 3) ses lodret revnedannelse i bagmur – bag vandrør.

Konklusion: Det er skønsmandens vurdering, at ejendommen ved BB's besigtigelse den xx.xx. 2002 har haft de skader som er nævnt i TR.
Endvidere opfattes BB's karaktergivning som korrekt (K2 er en alvorlig skade).
Dette støttes af de fotobilag som såvel KK og BB efterfølgende har fremsendt.
Skønsmanden opfatter "bagfaldet" ved frontispiciens øverste del, som hvad der kan forventes af en ejendom med denne alder/byggemåde.
Det skal samtidig bemærkes, at der tilsyneladende ikke på baggrund af TR er sket nogen udbedring/renovering af de nævnte punkter, hvorfor disse skader sandsynligvis har udviklet sig i negativ retning siden 2002.
BB har således i TR fra 2002 afsluttende konkluderet:
"Der skal påregnes omfattende renovering såfremt ejendommen skal leve op til mere nutidige forhold."

Fejl og forsømmelser : Skønsmanden vurderer ikke, at BB har udvist fejl eller forsømmelser i forbindelse med gennemgang af ejendommen eller udarbejdelse af TR.

Økonomisk overslag incl. moms: Udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved en større renovering af ejendommen, og denne udgift kan først nærmere bestemmes efter udarbejdelse af renoveringsplan/projekt og efterfølgende prissætning.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 600.000

Anslået forbedring Skønsmæssig anslået forbedring.....kr. 500.000