

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Oplysninger om tagets alder mangler 2. Remende er med nedbrydning 3. Betonkant i gulvafløb i kælderbad 4. Sætningsskade i udhus
Klagers påstand:	1-4: Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde fremgå af denne. KL's krav er dækning af omkostningerne ved en udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS har i tidligere korrespondance afvist klagepunktet 2. BS har i tidligere korrespondance medgivet, at skaden burde have været noteret med en K1-bemærkning i tilstandsrapporten 3. BS har i tidligere korrespondance medgivet, at skaden burde have været noteret med en K3-bemærkning i tilstandsrapporten 4. Nyt klagepunkt, som BS ikke har været præsenteret for
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	25 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et skræntbygget enfamiliehus fra 1969, opført i teglsten og med fladt tag, dækket af en tagdug. Se oversigtsbillede 1. Tilstandsrapporten er udarbejdet i december 2018 og KL overtog ejendommen i juni 2019. KL har ikke oplevet egentlige skader, men blev i forbindelse med handlen usikker på tilstandsrapporten og fik huset gennemgået af

	en bygningssagkyndig, der udarbejdede et afvigenotat, indeholdende 17 punkter, der efterfølgende er anmeldt til ejerskifteforsikringen og indbragt for klagenævnet. I forbindelse med skønsrådet frafaldt KL de 14 punkter, fastholdt klagepunkt 1, 2 og 3 og medtog et nyt klagepunkt 4, der ikke tidligere har været forelagt for ejerskifteforsikringen eller den bygningssagkyndige.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Oplysninger om tagets alder mangler
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at tagets restlevetid er ukendt, da tagdækningens udførelsestidspunkt ikke er kendt. Det fremgår af sælgeroplysningerne i en tidligere tilstandsrapport fra 2015 at tagbelægningen er udskiftet i 2002. Der ses ingen skader, der kan henføres til tagets kvalitet, se foto 2.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet har været kendt for den bygnings-sagkyndige.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Taget er af tagpap og levetiden skal jf. levetidstabellen sættes til 30 år for taghældninger under 10 grader. Levetiden burde have været anført til over 10 år i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen skade at udbedre
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. Remende er med nedbrydning</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Remenden mod sydvest ses med nedbrudt træ, se foto 3 . Der ses ingen følgeskader.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet har været synligt ved besigtigelsen og BS har tidligere medgivet at forholdet burde have været noteret med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal anføres med en K2-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport: <i>1.5 Udvendigt træværk ved tag</i> (K2) Den udragende remende ved hushjørnet mod sydvest ses med nedbrudt træ. Forholdet er ikke anført og tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan udbedres ved at erstatte det skadede træværk med nyt træ. Omkostningen skønnes til ca. 3.500 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Betonkant i gulvafløb i kælderbad
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Gulvafløbet i brusenichen i kældbadeværelset har en synlig betonkant mellem risten og afløbsskålen, se foto 4. Der ses ingen følgeskader.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet har været synligt ved besigtigelsen og BS har tidligere medgivet at forholdet burde have været noteret med en K3-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal anføres med en K3-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport: 6.4 Gulvafløb (K3) Gulvafløbsskålen i brusenichen i kældbadeværelset er ikke indstøbt i den rigtige højde. Der ses en lille ubeskyttet betonkant mellem risten og afløbsskålen. <i>Note:</i> Beton er ikke vandtæt og der kan derfor trænge lidt fugt ud i terrændækket. Der ses ingen skader Forholdet er ikke anført og tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afløbsskålen kan udskiftes for ca. 12.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Sætningsskade i udhus
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I det indbyggede udhus, i husets sydøstlige hjørne, ses en sætningsskade i murværket. Teglstenene er flækkede, men i øvrigt ses ingen anden skade, se foto 5 .
Ad 4. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal anføres med en K2-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport: <i>2.1 Facader/gavle</i> <i>(K2) Mindre sætningsskade i murværket i det indbyggede udhus ved det sydøstlige hushjørne. Flere mursten er flækkede.</i> <i>Note: Sætningen skønnes at være af ældre dato og udvikles kun svagt.</i> Forholdet er ikke anført og tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skadede sten udskiftes og murværket armeres og fuges om. Omkostningen skønnes til ca. 4.000 kr, incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger