

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagrender er gennemtærede og utætte. 2. Der er råd i kælderdoor. 3. Terrassedøren er utæt.
Klagers påstand:	Klager mener, at forholdene skulle være registreret i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har afvist klagen jf. mail af 14. august 2023 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 18°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen Alm Brand Forsikring har afvist at dække skaden på tagrenderne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagrender er gennemtærede og utætte: (foto nr. 2 og 3)	Der er anvendt galvaniserede ståltagrender. Tagrenderne har mindre områder med bagfald, og der er områder med gennemtæringer i tagrenderne mod øst, syd og vest. Endvidere har enkelte rendejern kraftige tæringer disse steder. Nedløbsrørene er intakte.
Ad 1. Konklusion:	Tagrenderne har ikke været tilstrækkeligt rustbeskyttet fra leverandøren, og bør nu skiftes på de 3 sider. Endvidere bør flere rendejern udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det. Der kan dog være sket en skadesudvikling inden for det seneste 1½ år.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Beboelse -Tag burde være anført: Gul skade: Tagrender mod øst, syd og vest har områder med gennemtæringer, og enkelte rendejern er tærede. Risiko: Der er risiko for fugtskader på betonudhæng og underliggende facade.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af alle tagrender og rendejern, koster i henhold til tilbuddet kr. 36.378 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	I henhold til sælgeroplysninger i tidligere tilstandsrapport fra 2013, er tagrenderne skiftet i 2001. Med en gennemsnitlig levetid på 25 år, dog til mindst 5 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse, vil der være tale om en forbedringsværdi på 81 % eller kr. 29.466 inkl. moms.
Ad 2. Der er råd i kælder-dør: (foto nr. 4, 5 og 6)	Der er råd forneden i karmen i kælderdøren, som vender mod syd. Døren er forsøgt repareret forneden i den venstre karm.
Ad 2. Konklusion:	Døren bør udskiftes til en ny. Den skønnes at være mere end 25 år gammel, da den er med en uisoleret fyldning og 2 lags termorude.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Beboelse - Døre/vinduer/porte burde anføres: Gul skade: Kælderdøren mod syd har nedbrydning forneden i karmen. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af døren skønnes at koste kr. 12.500 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Med en skønnet gennemsnitlig levetid på 35 år er der tale om en forbedringsværdi på 71 % eller kr. 8.875 inkl. moms.
Ad 3. Terrassedøren er utæt: (foto nr. 7 og 8)	Terrassedøren mod vest hænger og er utæt, og det kunne konstateres, at det øverste dørhængsel var løst, idet karmen var flækket, hvor hængslet var iskruet.
Ad 3. Konklusion:	Venstre karmstykke skal udskiftes, hvilket kræver at dørbladet de- og genmonteres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men skaden kan skyldes indbrudsforsøg eller en stormskade med døren i åben tilstand. Tidspunktet for skadens opståen kan derfor ikke fastlægges, og dermed kan det heller ikke afgøres, om der er begået nogen forsømmelser.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Beboelse-Døre/vinduer/porte burde være anført: Grå skade: Terrassedøren mod vest hænger og er utæt, da øverste hængsel er løst og karmen er flækket. Risiko. Der er risiko for at dørbladet løsnes yderligere.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af karmen samt de- og genmontering af dørbladet skønnes at koste kr. 4.000 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 3. Eventuelt:	Intet.