

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der forekommer 4 vinduer i ejendommen, som ikke opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbninger. Dette er ikke anført i tilstandsrapporten
Klagers påstand:	Det er KK's vurdering, at der forekommer 4 vinduer, henholdsvis 3 stk. mod vej og et mod have, alle fra værelse i boligen, som ikke opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbninger. KK har været i kontakt med den håndværker samt rettet henvendelse i -- for at søge rådgivning. Såvel håndværkerne som -- er af den opfattelse, at vinduer ikke opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbninger. Det er KK's vurdering, at forholdet omkring manglende redningsåbninger burde have været anført i tilstandsrapporten og ønsker at gøre BB erstatningsansvarlig herfor.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BB,s vurdering, at der er flugtveje både til venstre og højre for udgangsdør fra værelserne via lukket mellemgang og mener som følge her af, at kravene til redningsåbninger er opfyldt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdet på besigtigelsesdagen var skyfrit. Temperaturen var ca. minus 4-8 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt. Generelt: Ejendommen er et fritlæggende parcelhus i 1 plan, opført i 1978 og har et samlet boligareal på 222 m² jf. BBR-Meddelelsen. Der er i 2008 sket en større renovering af ejendommen, hvor blandt andet vinduerne er udskiftet. Denne sag omhandler 4 vinduer i et parcelhus, som efter KK's opfattelse ikke opfylder bygningsreglementets krav til flugtveje. Det kunne der registreres: Vinduerne, som denne sag omhandler, forefindes i 4 værelser, hvoraf de tre er mod vejen og et mod havesiden. Vinduerne er udført som alu/ trævinduer. Alle fire vinduer vurderes at være isat i 2008, hvor der også kan ses en datering i termoruden. Vinduer er opdelt i 3 vandrette dele samt en lodpost (lodret stolpe), således at der forekommer 6 ruder i hvert vindue. De to midterste ruder i hvert vindue er oplukkelige. De oplukkelige vinduer måler vandret ca. 56 cm i bredden og lodret ca. 35 cm i højden. Når vinduerne er åbent, er afstanden fra bundstykke i karm til bundstykke i rammen ca. 20 cm. Afstand fra gulv og til underkant at oplukkelig del af vinduerne er ca. 130 cm.
Konklusion:	Der var enighed mellem KK og BB i forbindelse med afholdelse af skønsforretning, at vinduerne også forekom i eiendommen i forbindelse med BB's

	gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have anført i tilstandsrapporten, at der forekom fire vinduer i ejendommen, som ikke opfyldte bygningsreglementets krav til redningsåbninger, og anført med en karakter K3 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"I tre værelsesvinduer mod vej samt i et værelsesvindue mod have ses vinduerne ikke at opfylde bygningsreglementets til redningsåbninger.</i> <i>Note: Manglende redningsåbninger vil kunne medføre risiko for personskade, og der gives derfor karakteren K3.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at det ikke er muligt at tildanne de nuværende vinduer, således at de opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbninger. Derfor skal de fire vinduer udskiftes. For udskiftning er 4 vinduer inkl. fugning og indvendig malerreparation i lysning skønnes dette at kunne udføres for kr. 50.000, -
Forbedringer:	Som tidligere oplyst i denne skønserklæring er vinduerne udskiftet i 2008 af tidligere ejer. Iht. "Levetider for bygningsdele, omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen", udgivet af SBI 2012 maj mdr., er levetiden for et alu/trævindue 80 år hvilket svarer til, at hvis vinduerne udskiftes, vil dette udgøre en forbedring på 17 %, svarende til kr.8.500, -
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for, at der kunne opnås et forlig. Dette var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.