

SKØNSERKLÆRING

J. nr.10117

Besigtigelse den:	Mandag den 24. januar 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som inklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager)	
Bilag: (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. rådne vinduer 2. øse fuger pga. fugt og dette er ikke blevet udbedret og har så medført en blotlægning af armeringen.
Klagers påstand:	Beløb kr. 35.000,- inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag fra ankenævnet, mail dateret den 26. november 2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 1 °C. vindstille.
Øvrige forhold:	Klagers bisidder oplyste at vinduerne senest er malet udvendigt i sommeren 2006, samt at de to forhold har været drøftet tidligere mellem sælger og købers bisidder. Der er udført to tilstandsrapporter – en for fællesejet, og en for særejet. Klagers bisidder oplyste at Tag/Ydermure/Fundamenter er fælleseje, og Vinduer er særeje.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
De to klagepunkter: 1. To rådne vinduer, og 2. Løse fuger behandles under et, da rådskeer og skader på murværk er over de samme vinduer.	Bygningen er opført i 1968 med facader i røde mursten. Vinduerne er udført i træ, og vurderes at være de oprindelige – dog vurderes termoruder monteret senere, men i de oprindelige rammer. I gavle mod SØ og NV, hvor de omtalte vinduer er monteret, er vindueshullerne forstærket med armeringsjern indmuret i lejefugerne. Vinduerne har væsentlige rådskeer i bundrammer. Mørtelfuger over vinduerne er udskudte på grund af korrosion i armeringsjern, der ligger meget yderligt. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at skadesbilledet, stort set er det samme på de to modstående gavle. Dog er der udtaget prøver af nedbrudt træ i bundramme og i løse mørtelfuger mod SØ. De udtagne prøver har forværret synsindtrykket i forhold til tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.	
Konklusion:	Tilstandsrapporten for særejet oplyser ikke om skader på vinduer. Det er skønsmandens opfattelse at rådskeerne skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten, og anført med karakteren K2. Tilstandsrapporten for fællesejet oplyser om skader på facader/gavle: <i>"Partielt lidt løse fuger, bl.a. fornedet i gavl modsat garage – K1"</i> Det er skønsmandens opfattelse at denne beskrivelse ikke dækker forholdet med udskudte fuger på grund af korroderede armeringsjern over vinduerne. Forholdet skulle have været beskrevet med karakteren K2, og gerne med en note om årsagen til dette.	
Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at de omtalte forhold har været synlige på besigtigelsestidspunktet. Er dette tilfældet har den bygningssagkyndige begået fejl.	
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til udskiftning vurderes at udgøre: 1. udskiftning af vinduer kr.: 13.000,- 2. reparation af murværk over vinduerne kr.: 15.000,-	

Forbedringer:	Det vurderes den generelle forbedring på baggrund af bygningsdelens alder udgør: 1. vinduer svarende til 50 % af ovenstående pris. 2. murværk svarende til 30 % af ovenstående pris.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt:	Forbedringsandelene er vurderet på baggrund af Forsikring & Pensions Levetidstabeller – Oktober 2001. Der forudsættes at murværk reparerer uden fjernelse af mursten, men ved udskiftning af yderste armeringsjern og fugning.

