

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11050

Besigtigelsesdato:	20. juni 2011, kl.14:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ridsede ruder 2. Misfarvede gummifuger i badeværelset 3. Misfarvede fliser i badeværelset
Klagers påstand:	KK gør gældende, at ingen af de tre nævnte forhold er omtalt i tilstandsrapporten. Forholdene burde være nævnt da de efter KK's opfattelse har afgørende betydning for prisfastsættelsen for ejendommen. KK oplyser, at man næppe havde købt huset såfremt forholdene havde været kendte på forhånd.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB anfører, at alle tre forhold er bagatelagtige og forventelige i et brugt hus. BB anfører, at sådanne forhold ligger udenfor Huseftersynsordningens omfang og derfor ikke skal medtages i tilstandsrapporten. BB anfører, at huset blev synet kl. 8:00 om morgenen. Vinduerne på havesiden har ligget i skygge og på indgangssiden af huset har der været slagskygger fra tagudhænget. BB anfører, at ridser i ruder ikke har kunnet ses unde disse forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Ridsede ruder	Ejendommen er forsynet med mahognvinduer, der er olieret med en pigmenteret olie. KK påpeger, at der er ridser eller formationer af ridser i næsten alle ruder. En glarmester har tidligere fastslået, at ridserne stammer fra en barberbladsskraber, idet de ses i brede bånd, ca. 5 cm fra kanten. Der ses sådanne "skrabe bånd" på ca. 25 ud af husets i alt 35 termoruder. Ved skønsforretningen fremstod huset med nypolerede ruder i klar sol og ridserne var relativt tydelige. Det kunne samtidig konstateres at størstedelen af disse "skrabe bånd" langs kanterne stammer fra olierester eller ikke fjernet oliefilm fra tidligere olieringer af vinduesrammerne. Hovedparten af disse "skrabe bånd" kan enten skrubes af med en medbragt barberbladsskraber eller poleres af med acetone. Da disse olierester blev fjernet, kunne der fortsat iagttages ridser i ruderne, dog i et langt mindre omfang end tidligere. Det er korrekt at disse skyldes brug af en barberbladsskraber, antageligt på ikke tilstrækkeligt rene ruder. Ridserne er kun synlige på helt nypolerede ruder, i klar sol og i en betragtningsvinkel hvor tagudhæng eller tagrenden danner baggrund for ridserne. Under andre omstændigheder kan ridserne ikke iagttages.

Ad 1. Konklusion:	Såfremt de gamle olierester afrenses vil størstedelen af det, som KK i første omgang opfattede som ridser, forsvinde. De tilbageværende reelle ridser kan kun iagttages på helt nypolerede ruder, i klar sol og i en betragtningsvinkel hvor tagudhæng eller tagrenden danner baggrund for ridserne. Under andre omstændigheder kan ridserne ikke iagttages. Forholdet falder derfor ind under sædvanligt slid og andre småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Sædvanligt slid og andre småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget falder udenfor Huseftersynsordningens omfang, jf. tilstandsrapportens side 3. Forholdet <i>kan</i> omtales i tilstandsrapporten med en K0-bemærkning, men det kan ikke siges at være en fejl at forholdet ikke er nævnt, alene af den grund, at BB næppe har haft mulighed for at konstatere det, med mindre at ruderne var poleret umiddelbart inden besigtigelsen. Det er derfor ikke en fejl at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaderne kan udbedres ved at udskifte de ridsede termoruder. Omkostningen skønnes til 28.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsandelen fastsættes til 10 %, med henvisning til Skafor's tabeller.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig under skønsforretningen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Ad 2. Misfarvede gummifuger i brusenichen	Badeværelset er fuget med elastiske fuger i alle hjørner mellem gulv og væg samt i lodrette hjørner mellem to vægge. I brusenichen er dele af hjørnefugerne jordslåede i mindre omfang. Alle fuger er tætte og intakte og har ikke andre skader.
Ad 2. Konklusion:	Omfanget er begrænset til en del af hjørnerne i brusenichen og det er forventeligt i et 8 år gammelt hus. Det falder derfor ind under sædvanligt slid og andre småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Sædvanligt slid og andre småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget falder udenfor Huseftersynsordningens omfang, jf. tilstandsrapportens side 3. Forholdet <i>kan</i> omtales i tilstandsrapporten med en K0-bemærkning, men det kan ikke siges at være en fejl at forholdet ikke er nævnt. Det er derfor ikke en fejl at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved at skære de misfarvede fuger op og fuge dem om. Omkostningen herved skønnes til ca. 600 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsandelen fastsættes til 50 %, med henvisning til at en udskiftning er en levetidsforlængende reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig under skønsforretningen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Ad 3. Misfarvede fliser i brusenichen	Badeværelset er beklædt med matgrå fliser, 15 x 15 cm, på hele gulvet. I hjørnet af brusenichen er der tre fliser, der er misfarvet af rustlignende pletter. KK oplyser at man uden held har forsøgt at afrense pletterne med mange forskellige typer rengøringsmiddel.
Ad 3. Konklusion:	Pletterne er synlige, men har i øvrigt ingen praktisk betydning. Forholdet falder derfor ind under sædvanligt slid og andre småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Sædvanligt slid og andre småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget falder udenfor Huseftersyns-

	ordningens omfang, jf. tilstandsrapportens side 3. Forholdet <i>kan</i> omtales i tilstandsrapporten med en K0-bemærkning, men det kan ikke siges at være en fejl at forholdet ikke er nævnt, alene af den grund, at BB næppe har haft mulighed for at konstatere om pletterne skyldes almindeligt skidt, der kan fjernes ved almindelig rengøring. Det er derfor ikke en fejl at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved at udskifte de misfarvede gulvklinter. Omkostningen skønnes til ca. 750 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsandelen fastsættes til 10 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig under skønsforretningen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

