

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14073

Besigtigelse d.	22.08.2014.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig : (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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Hoveddørspartiets tilstand. 2. Stuegulvets tilstand.
Klagers påstand:	Nye hoveddøre og nyt gulv i stuen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er udført i overensstemmelse med håndbogens retningslinier for udarbejdelse af tilstandsrapporter under Huseftersynsordningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt og 18°.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Hoveddørenes tilstand.	Hoveddørene er de oprindelige fra husets opførelse i 1966. Dørene er utætte på grund af manglende/ mangelfulde tætningslister. Der er nogen skævhed i dørene. Der er ikke fundet angreb af råd, kun en let mørning i overfladen. (Foto 2,3,4).
Ad 1. Konklusion:	Tætningslisterne er mangelfulde, men ud over det adskiller dørene sig ikke negativt i forhold til tilsvarende intakte døre i huse af samme årgang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De manglende/ mangelfulde tætningslister

	burde være medtaget med karakteren K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning/montering af tætningslister, justering af døre: Kr. 4.000,-. Alternativ ifølge KK: Nyt facadeparti med 2 døre: Kr. 30.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Udskiftning af tætningslister er en del af almindelig vedligeholdelse. Dette medfører ingen forbedringer. Forbedringen ved udskiftning af facadepartiet skønnes til 50%.
Ad 2, Stuegulvets tilstand	Stuegulvet er lamineret askeparket. I et hjørne af stuen er parketgulvet delamineret som følge af fugtpåvirkning. (Foto 5,6,7). I tilstandsrapporten er med karakter K1 bemærket, at der er skadet trægulvbelægning i stuen ved vinduer, men at skaden er i mindre omfang og uden betydning for gulvets funktion. Af sælgers oplysninger fremgår, at der er en lille vandskade på gulvet i stuen, samt at en radiator er fjernet grundet utæthed. KK har oplyst, at en ny radiator blev opsat som en del af købsaftalen. Da radiatoren blev taget i brug, slog gulvet sig og ikke kun under vinduerne i stuen, men også i den modsatte ende af stuen. KK oplyser, at der ikke er foretaget supplerende undersøgelse med henblik på at fastslå skadesårsagen eller skadesårsagerne.
Ad 2. Konklusion.	Skadebilledet tyder på, at der kan være tale om konkurrerende skadesårsager. 1. Mulig rørskade. 2. Skade som følge af manglende/mangelfuld fugtspærre i terrændækskonstruktionen.

	3. Tidligere udsivning fra utæt radiator. En partiel reparation af gulvet i stuen vil være meget synlig og skæmmende.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser.	Skaden på gulvet i stuen har ifølge KK udviklet sig siden BB udførte tilstandsrapporten. Det er derfor ikke muligt at afgøre, om der på dette punkt er fejl eller forsømmelser forbundet med udfærdigelsen af tilstandsrapporten.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 24 m2 parketgulv: Kr. 60.000,-
Ad.2. Forbedringer.	Forbedringen skønnes at udgøre 20%.
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tilbudt en kulanceerstatning på kr. 4.000, hvilket KK dog har afvist.
Eventuelt	Ingen bemærkninger.