

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14100

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 1. oktober 2014, kl. 10:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætte vinduer 2. Utætheder ved kvist over køkkenvindue 3. Nedbrudt træ i flere vinduer
Klagers påstand:	1. Overmalede tætningslister skulle have været anført i TR. Skaden dækkes af ejerskifteforsikringen. KL's krav er selvrisikoen på 5.000 kr. 2. Skaden skulle have været anført i TR. Skaden dækkes af ejerskifteforsikringen. KL's krav er selvrisikoen på 5.000 kr. 3. Skaden skulle have været anført i TR. Skaden dækkes af husforsikringen. KL's krav er selvrisikoen og afskrivningen, der er opgjort til 26.400 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Forholdet er overset. BS har tidligere tilbudt at betale 3.300 kr. til KL. Beløbet blev ved skønsforretningen forhøjet til 5.000 kr. 2. Forholdet afvises. Sælger oplyser, at taget er tæt. Kvisten kan ikke ses fra terræn 3. Vinduer undersøges stikprøvevist. Forholdet afvises
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, regn. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre villa i 1 ½ plan, opført i 1928. Huset er gennemgribende istandsat umiddelbart inden KL overtager ejendommen. Se oversigtsfoto 1 og 2.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Utætte vinduer
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Vinduerne er ældre termoruder i trærammer. Termoruderne er uden datostempling i alu-profilen, men de skønnes at være 30 – 40 år gamle, skønsmæssigt ca. 1980. Tætningslisterne i næsten alle rammer er overmalede og profilerne er stivnede, se foto 3 og 4. Tætningslisterne er ikke tætte.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet har været identisk ved husefter-synet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skal noteres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 3.2 <i>Vinduer</i> i en ret-visende tilstandsrapport. Skaden er ikke anført, og tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er fremlagt et tilbud på udskiftning af tætningslister på 16.625 kr, incl. moms. Prisen vurderes rimeligt.
Ad 1. Forbedringer:	Afhjælpningen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Utætheder ved kvist over køkkenvindue
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	KL oplyser, at der i januar 2014 trængte vand ind omkring en kvist på 1. sal. Vandet løb gennem etageadskillelsen og ned i køkkenet. Se foto 2. Der er tale om en pludselig skade, hvor der kun én gang er trængt vand ind. Skaden kan skyldes revner i zinkinddækningen, defekte fuger, bagfald eller uheldige kombinationer af vindretning og nedbørsforhold. Skaden er udbedret.
Ad 2. Konklusion:	Skaden er udbedret og det kan ikke vurderes om forholdet har været synligt ved huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket ikke kan betragtes som en fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningen er opgjort til 25.265 kr. Ejerskifteforsikringen har dækket skaden med fradrag for en selvrisiko på 5.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Afhjælpningen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Nedbrudt træ i flere vinduer
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Vinduerne er ældre termoruder i trærammer. Termoruderne er uden datostempling i alu-profilen, men de skønnes at være 30 – 40 år gamle, skønsmæssigt ca. 1980. Der ses råd i 9 vinduer, se foto 5, 6, 7 og 8. På 1. sal: 1) Værelse mod sydøst, vindue i S-gavl 2) Værelse mod sydvest, vindue i S-gavl 3) Værelse mod sydvest, vindue mod V 4) Badeværelse, vindue mod Ø I stueetagen: 5) Køkken, vindue i S-gavl 6) Stue, 3-fagsvindue i karnap mod V 7) Stue, 1-fagsvindue i karnap mod V 8) Stue, 3-fagsvindue i facade mod V 9) Stue, 1-fagsvindue i karnap mod S Nedbrydningen er tydelig og fremskreden.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet skønnes at har været identisk ved huseftersynet. Det synes usandsynligt, at skaden er udviklet så kraftigt på 1 ½ år.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skal noteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 3.2 <i>Vinduer</i> i en retvisende tilstandsrapport. Rådskaden i vindue, markeret pkt. 2, er beskrevet i tilstandsrapporten. Øvrige 8 forhold er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er fremlagt et overslag på en reparation hhv. udskiftning af de mest skadede vindu-

	er. Overslaget er på 56.250 kr, incl. moms. Prisen vurderes rimeligt.
Ad 3. Forbedringer:	Vinduerne skønnes at være fra ca. 1980 og sættes til en alder på 35 år. Restværdien fastsættes, jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, til 75 %. (SfB(31) / 35 år / almindelig vedligehold / beskyttet miljø). Forbedringsværdien er således 25 %, svarende til 14.062 kr.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger