

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14156

Besigtigelse den:	2. marts 2015 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Ikke til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	Navn:

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende angivelse af utilstrækkelig redningsåbning i vinduer i soveværelse i tagetage. 2. Udvendigt terrænniveau er i gulvniveau. Der klages over, at der i tilstandsrapporten i 2010 er givet karakteren K1. Bygningssagkyndig, der har gennemgået ejendommen 09.11.2014 angiver fejlen til K3.
Klagers påstand:	1. Dækning af udskiftning af vindue i tagetage, anslået til 10.000 kr. 2. Kompensation for K1 kontra K3, idet terrænfaldet ikke kan udbedres 50.000 kr., som opgøres på baggrund af et evt. prisnedslag ved køb i 2010. I alt 60.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn/tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Manglende angivelse af utilstrækkelig redningsåbning i vinduer i soveværelse i tagetage.	Der er ikke tilstrækkelig stor redningsåbning i vinduer i soveværelse i tagetage. Ved plastvinduet fra 2006 i kvist er der fri åbning på ca. 39 cm i bredden og 86 cm i højden. Rammen kan kun åbnes ca. vinkelret ud. Ved trævindue i gavlen er den fri åbning på ca. 28 cm i bredden og 86 cm i højden.
Ad 1. Konklusion:	Efter min vurdering er redningsåbningerne så små, at der er risiko for personskaade ved brand. Der bør etableres løs post i trævinduet i gavl mod øst. Det vurderes, at ved den løsning bliver redningsåbningen så stor, at der ikke skal anføres i en tilstandsrapport, at der er risiko for personskaade ved brand. En ændret redningsåbning, som beskrevet ovenfor, er meget tæt på at opfylde bygningsreglementets krav, som er min. 50 cm i bredde, og en bredde og højde på 150 cm tilsammen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter min vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført, at der ikke var tilstrækkelig stor redningsåbning i soveværelse i tagetage, og at der er risiko for personskaade ved brand.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af løs post i bestående gavlvindue i tagetage3.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Udvendtigt terrænniveau er i gulvniveau. Der klages over, at der i tilstandsrapporten i 2010 er givet karakteren K1. Bygningssagkyndig, der har gennemgået ejendommen 09.11.2014 angiver fejlen til K3.	Gulve i huset i stueplan er ca. 2 cm over udvendig betonkant/flisekant rundt langs facader/sokkel. Betonkant/flisekant har godt fald væk fra huset, og der er også ral + fliser på terræn tæt på huset. Der kan ved tjek ikke måles fugt indvendigt i pladebeklædning ved facader. Facade mod vej og facade mod have er hver især målt til ca. 12,5 m i længden. Gavlfacader har overdækning.

Ad 2. Konklusion:	Ved husets opførelse i 1864 var der ikke et krav om minimum sokkelhøjde til terræn og gulvhøjde i forhold til udvendigt terræn. Det vurderes ikke, som klager også anfører, at det er muligt at ændre på den nuværende forskel mellem gulv og terræn.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under pkt. A 1.1. 'Udvendigt terrænfald' er anført med karakteren K1: "Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skader eller usædvanlig opfugtning i murværk." Ud fra det konstaterede vurderes det, at karakteren K1 - i sammenhæng med noten - ikke har været en forkert vurdering.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet