

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Revner/bevægelser i facade
Klagers påstand:	KK overtager ejendommen d. 01.11.2020, og efter ca. 14 dage opdager de da de er i gang med at renovere huset, at lysningspanelet i vinduerne i karnap ikke slutter tæt med vinduer i den ene side (i både stueplan, og på 1. sal). KK oplyser at åbningen imellem lysningspanel og vindue var dækket at tape (KK mener det var malertape). KK har haft en murer til at se på forholdene som mener det kan skyldes at der ligger et jern profil over vinduerne som er rustet. Da der udvendig på huset er synlig fremspring i muren burde BB have registreret det i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at ejendommen stod tom på nær nogle få møbler (dødsbo). BB har ikke set revnerne mellem lysningspanelerne og vinduet ved besigtigelsen. BB mener at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, da der er givet en K2 på facaderne pga. mange murstens- og fugeskader, samt revner og afskalninger ved gesimskanter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet tørt, blæsende -3°C Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre ejendom fra 1932, som fremstår med en del slidtage, og den bærer tydelig præg af begrænset vedligeholdelse de senere år. Ejendommen var ved syn & skøn under renovering (af ny ejer) i flere rum. Vinduerne i karnap er fra 1999.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Revner/bevægelser i facade
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Indvendig ses der i stueplan en kileformet åbning med 1mm nederst, og med 8mm åbning øverst imellem lysningspanelet og vinduet i højre side (set indefra). Øverste lysning har ligeledes kileformet åbning med de 8mm i højre side, og ingen åbning i venstre side. (foto 02-04) På 1. sal er åbningen imellem lysningspanelet og vinduet 6mm nederst og 13mm øverst i højre side. I venstre side, ses der ikke en åbning men malingen/fugen på panelet indikere at der har givet sig 1-2mm (foto 05-08) På lysningspanelet i begge vinduer ses der spor efter fuge/maling som indikerer at vinduet og lysningspanelet har været sat helt sammen på et tidspunkt. Udvendig ses murværket flere steder med fugeudfald, og flere steder er der revner i murværket, også i muret stik (overligger) over karnapvinduer i front og set smalle på vest siden. På karnappen er gesimsen mod syd med revne, ujævnhed og hælder ud i den vestlige ende. Murværket under gesimsen (muret stik) hælder ligeledes ud. Dog i mindre grad end gesimsen. (foto 09-10) Gavltrekanter på karnappen er med nyere murværk, som vurderes at være mureret om inden for de sidste 10-15 år. (baseret på foto fra Google Maps)
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at forholdene indvendig ved lysningerne ikke har været synlig ved BB,s besigtigelse, da det som det oplyses af KK var sat tape hen over åbningen.

	Det vurderes at de udvendige skævheder i facaden/gesims på karnappen har været synlige ved BB's besigtigelse af ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 er skadesbegrebet defineret i 5 hovedgrupper, hvor den første er fysiske skader. Håndbogen beskriver følgende under dette punkt: <i>Fysiske skader, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen, herunder ved hjælp af enkle tekniske redskaber til ikke destruktive undersøgelser og orienterende målinger. Den nedre grænse for forhold, som skal registreres, er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen. Dette skal ikke forstås som den enkelte forbrugers subjektive vurdering, men som målestok for den bygningssagkyndiges professionelle skøn over omfanget af registreringsforpligtelsen.</i> Det vurderes at forholdet med facade og gesims, kan give anledning til usikkerhed for forbrugeren i bedømmelse af ejendommen, hvorfor det burde have været nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten står følgende under pkt. 2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 - Ydervægge ved oprindelig bolig på alle sider med mange murstens- og fugeskader. Der er revner og afskalninger ved gesimskanter. Skævhederne i facade og gesims er således ikke beskrevet i tilstandsrapporten og det vurderes på baggrund heraf at BB har begået fejl ved ikke at registrere det.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet med skævhederne burde have været beskrevet som følgende: K3 – Der er konstateret skævheder i gesimsen og i muret stik over øverste vindue i karnap mod syd.

	Note: Forholdet vurderes at skyldes rust i bagvedliggende armering, og det skønnes at give risiko for følgeskader ved fugtindtrængninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udbedring ved: Nedtagning af gavltrekant, øverste vindue, facade til muret stik over nederste vindue, udskiftning af stålbjælke, opmuring, fugning montering af ny vindueslysning og montering af eksisterende vindue igen, skønnes at udgøre kr. 73.600,00 inkl. moms. Prisen indeholder leje af stillads, som udgør kr. 3.200,00 inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes at der ved udbedringer ikke er tale om forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen