

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 4190

Oversigt over klagepunkter :	1. Der klages over vinduesparti i soveværelse, forhold herom er ikke beskrevet i tilstandsrapport
Købers påstand :	Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet de omtalte skader om vinduet i soveværelset i tilstandsrapporten.
Den bygningskyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige kan ikke erindre at han kunne se skadeforholdene som beskrevet i den udarbejdede rapport af arkitekt xxxxxxxxx, men kan ikke udelukke at forholdene om de skæve vindue har været tilstede under besigtigelsen, men har ikke bemærket det under gennemgangen af ejendommen.
Øvrige forhold :	Køber oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Sælger var ikke til stede under besigtigelsen under udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter :	Der kunne konstateres følgende :
Ad. 1-	Ved besigtigelse af vinduesparti i soveværelse mod syd/vest kunne der konstateres, at vinduesparti er skæv og buer ind i soveværelset se billede 1. Der kunne ligeledes konstateres ved pålægning af vaterpas bagfald på rulleskifte se billede 2. Der kunne ligeledes konstateres mindre utæthed og fugeslip i fuge under vinduesparti se billede 3. Der kunne ligeledes konstateres mindre vindrevner i vinduesparti, men igen tegn på råd, alder ca. 30 år. Ved besigtigelse kunne det ligeledes konstateres, en revnedannelse under rulleskifte stedvis i murværket mod syd/vest, samt påbegyndende fugeudfald i

	murværk under vinduespartier se billede 3. Der er foretaget reparation af overgang til stern på tag af nuværende ejer se billede 4. Ved indvendig besigtigelse kunne det konstateres lidt udbøjning ved vindusbundstykke, samt mindre sætning, der var nedtaget en afdækningsliste mellem facaderem og vinduesoverligger, her kunne konstateres at rem er understøttet på vindueskarme se billede 5. Det kunne ligeledes konstateres, at rem havde mindre deformation over vinduerne og havde ikke fuld kontakt til opklodsning på vinduerne, det blev efterfølgende ved kontakt til nabo der har hus af samme type konstateret, at vindueskarme er bærende og er monteret ovenpå bagvægselementer af træ. Naboen oplyser ligeledes, at have kendskab til denne deformation i soveværelset og oplyste at den var af ældre dato og er sket gradvis hen over årene. Radiator var nedtaget og der var udlagt ny gulvbelægning i soveværelse, samt loftbeklædning var nedtaget i soveværelse se billede 5. Der kunne ligeledes konstateres bag nedtaget radiator og ved siden løs tapet samt misfarvninger og aftegninger fra tidligere fugt, der var ikke tegn på aktuelt fugt, der var ligeledes ikke tegn på nyere gennemgang af fugetætning under vindue, hvorfor fugtpåvirkning skønnes at være ældre og evt. fra utæthed i tag se billede 6.
--	---

Ad. 1- Konklusion :	Skønsmanden mener, at det var mulig for den bygningssagkyndige at kunne se forholdene omkring vindueskonstruktionens skævheder på besigtigelsestidspunktet. Årsag til konstruktionens udbøjning kunne under besigtigelse ikke vurderes, vil kræve et destruktiv indgreb som køber ikke ønskede udført. Tagets sætning kunne den bygningssagkyndige under besigtigelsen ikke umiddelbart konstatere pga. bygningens placering på grunden. Ved visuel besigtigelse kunne den bygningssagkyndige ikke umiddelbart konstatere en sætning af vinduespartiet. Den bygningssagkyndige kunne visuelt se, at sålbænke ikke er udført i henhold til normale vejledninger, det bemærkes dog, at fuge i rulleskifte er lavet med fald mod facade.
Ad. 1- Fejl og forsømmelser :	Det vurderes at skævhederne ved vinduespartiet burde være nævnt i tilstandsrapporten men karakteren UN undersøges nærmere. Med hensyn til sålbænkenes udformning kunne disse ligeledes have været nævnt i tilstandsrapporten med bemærkning om, at disse ikke er udført i henhold til normale vejledninger under note.
Ad. 1- Økonomisk overslag incl. moms.	I overslaget er forudsat en bibeholdelse af vinduer, der er afsat økonomi til opretning og efterfuge ved sålbænk, samt afsat beløb til afdækning af sålbænk med zink og med vandnæse. Der er ikke afsat beløb til udbedring af andre skader som der formodes at kunne fremkomme ved åbning af konstruktionen. Der er afsat i alt kr. 15.000,-
Heraf forbedringer :	Forbedringer heraf udgør kr. 8.000,-