

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over råd i skydedørsparti ved kælderen. Ad. 2. Der klages over råd i rækværk ved kældertrappe. Ad. 3. Der klages over råd i dørkarm ved kældertrappe. Ad. 4. Bundglaslister mod syd og vest skal udskiftes. Ad. 5. Vinduespartiet i stuen hænger meget. Ad. 6. Punkteret blyrude i kælderen – punktet udgår, jfr. K.K. og B.B.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, udarbejdet i forbindelse med hans køb af huset. Tilstandsrapporten er af xx.xx.2006, det vil sige 14 ½ måned gammel. Ad. 2. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapport, udarbejdet i forbindelse med hans køb af huset. Ad. 3. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapport, udarbejdet i forbindelse med hans køb af huset. Ad. 4. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapport, udarbejdet i forbindelse med hans køb af huset. Ad. 5. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i

	tilstandsrapport, udarbejdet i forbindelse med hans køb af huset. K.K. har nu indhentet et tilbud fra tømrermester, der samlet opgør omkostningerne til en udbedring af ovennævnte punkter til kr. 36.000,-, excl. moms. K.K. mener at B.B. bør betale for udbedringerne af ovenstående.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. forklarede at han havde besigtiget vinduer og døre ved hans besigtigelse, inkl. skydedøre og han ikke konstaterede rådskeer ved prøvestikning. Ad. 2. B.B. forklarede at ved hans besigtigelse konstateredes ikke rådskeer. Ad. 3. B.B. forklarede at ved hans besigtigelse konstateredes ikke rådskeer. Ad. 4. B.B. forklarede at ved hans besigtigelse konstateredes ikke rådskeer. B.B. nævnte dog som kommentar til alle punkter, at han har nævnt under generelle kommentarer, side 5/13, at vinduer m.m. skønnes at være de oprindelige, hvorfor nogen reparation / udskiftninger må forventes indenfor en overskuelig fremtid. Ad. 5. B.B. mener ikke forholdet udgør en skade, det vil sige, det er ikke en fejl der skal nævnes i en tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, ca. 10°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Ad. 1. Bygningen er opført i 1969 og skydedørspartiet skønnes at være det oprindelige. Ved prøvestikning i bunden af skydedørspartielt kunne konstateres råd / begyndende råd i toppen af bundkarmen på det midterste stykke, mellem den faste og den gående del, ca. 15 cm, samt et mindre stykke i den gående dør. Se billede 2 + 3. Ad. 2. Der konstateredes råd / nedbrudt træ i bunden af hjørnestolpe i rækværk mod kældertrappen. Se billede 4 + 5. Ad. 3. Ved besigtigelsen kunne konstateres at de 2 sidekarme til kælderdoor, nærmest er "nedstøbt" i pudslaget ved dørtrinnet. Ved prøvestikning – helt ned i bunden af karmene – kunne konstateres mindre nedbrydning / råd ca. 4 – 8 mm. Se billede 6. Ad. 4. Ved besigtigelse af glaslister på kælder- og stuevinduer syd-vest, konstateredes påbegyndende vindridser i trælisterne, samt at topforseglingen partielt havde lidt slip. En enkelt bundglasliste ved vinduet i stueplan var knækket / vredet. Ingen direkte råd / nedbrudt træ. Se billede 7. Ad. 5. Vindues- / skydedørspartiet i stuen, mod terrassen, skønnes at være det oprindelige. Ved besigtigelsen konstateredes nedbøjning øverst, midt på partierne. Se billede 8. Synligt, når man stod i stuen og kiggede udad og fokuserede på forholdet.

	K.K. oplyste, at de havde konstateret forholdet ved at skydedørspartiet (1. parti) ikke havde kunnet åbne ved deres overtagelse af ejendommen. (Det oplystes endvidere, at tidligere ejere ikke havde benyttet skydedøren, idet der var anden adgangsmulighed til terrassen). K.K. havde fået tømrer til at høvle noget af overkarm m.m., samt justeret døren, så den kunne åbne / lukke ved syns- og skønsforretningen. Se billede 9.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Den bygningssagkyndige skal vurdere om der er skade eller nærliggende risiko for skade på en bygningsdel. I forbindelse med besigtigelse / vurdering af døre – vinduer – træværk skal dette ske ved prøvestikning i træværk, ud fra sine egne erfaringer for mest udsatte punkter – bygningsdele. Bunden af et skydedørsparti er udsat og her skal foretages prøvestikning. Forholdet nedbrudt træ ved syns- og skønsforretningen skønnes tydeligere nu efter flere har undersøgt det, end ved B.B.'s tidligere besigtigelse. Det har dog et omfang, så det skønnes at have været flere år undervejs. Ad. 2. Træ-rækværket på kældertrappen er primært forankret ved de 2 indstøbte jernstænger i betonvagen, samt ved facademuren. Det er korrekt, der er tydelig råd i bunden af hjørnestolpen, der dog primært skønnes at fungere som forbindelsesstolpe mellem ende- og siderækværk. Selvom omfanget af nedbrudt træ skønnes tydeligere nu end ved B.B.'s besigtigelse, skønnes det flere år undervejs.

Ad. 3.

Der er oprindeligt, ved husets opførelse, udført en uheldig dør-konstruktion, der alt andet lige vil give fugt – skade i bunden af dørkarme.

Ved syns- og skønsforretningen konstateredes meget lidt nedbrudt træ og kun i et omfang, hvor det ikke kan vurderes, hvor tydeligt det har været 1 år tidligere.

Sidekarmene bør nederst skæres af i et par cm's højde.

Ad. 4.

Bundglaslister skønnes at være de oprindelige, der er udført i træ, jfr. datidens byggeskik.

Generelt skønnes vinduer – døre fornuftig vedligeholdt gennem årene og listerne fremstår med den slitage – ælde, der må forventes ud fra alderen.

Det er korrekt det vil være en god idé, at udskifte dem til alu-glaslister.

Ad. 5.

Ved syns- og skønsforretningen var de indvendige dækbrædder, samt del af isoleringen over vindues- og dørpartiet nedtaget, hvorved det var muligt at kontrollere at det ikke var den overliggende rem, der trykkede ned på vindues- og dørpartiet.

Primær årsagen skønnes derfor at være konstruktionens egenvægt, at såvel glas som overramme.

Dette forhold ses ofte ved ældre større vinduespartier og når der er tale om vinduespartier, skønnes forholdet uden konstruktiv betydning.

I nærværende partier skønnes termoglassene at være de oprindelige, uden tegn på punktering m.m.

I dette tilfælde er der også tale om et skydedørsparti og her vil forholdet give lidt

	øget vedligeholdelse, herunder ad åre tilpasning – justering, herunder eventuelle afhøvlinger for fuld funktion i skydedørens levetid. Det kan være svært visuelt, at vurdere hvor synlig en nedbøjning over vinduespartierne er, når der er monteret gardiner m.m. og besigtigelsen foregår i et normalt møbleret hjem. Ved syns- og skønsforretningen sad der stadig gardinstænger og kroge og der blev forevist et billede fra salgsopstillingen, der viste der hang samlet gardiner fra loft til gulv 3 steder, ved endestykkerne og ved midterpartierne. Vedrørende selve skydedøren havde tidligere ejer ikke benyttet denne og ej vedligeholdt denne, så den kunne ikke åbne. Nuværende ejer har fået døren tilpasset – lister / karme m.m. høvlet til og døren fungerede. B.B. kunne ikke erindre om der havde været greb m.m. på døren ved hans besigtigelse. Der er ikke nævnt noget om skydedøren i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med mindre nedbrudt træ i bunden af skydedøren burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K2. B.B. har skærpet undersøgelsespligt vedrørende nedbrudt træ i bunden af et skydedørsparti, idet det normalt er udsat, hvorfor forholdet burde være konstateret ved prøvestikning. Ad. 2. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K2, for lidt nedbrudt træ i bunden af stolpen. Forholdet er ikke så svækket at det skønnes

rækværket vil forgå indenfor overskuelig tid, men risiko for personskade (K3).

Ad. 3.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet ikke burde være nævnt i en tilstandsrapport.

Selvom selve udførelsen / montage af kælder døren / karmene oprindeligt er udført lidt uheldig, så viser umiddelbart prøvestikning nederst i karme ikke væsentlig tegn på træ-nedbrydning, når der henvises til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ad. 4.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med glaslister ikke burde være nævnt i en tilstandsrapport.

Der er ikke p.t. direkte skade i glaslister, hvorfor der ej heller skønnes dette for over 1 år siden.

Vedrørende eventuel udskiftning til alu-liste er dette fremtidig vedligeholdelse, det p.t. ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.

B.B. har dog på side 5/13 i tilstandsrapporten overordnet kommenteret vinduerne m.m.

Ad. 5.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at nedbøjning over vinduespartier ikke nødvendigvis burde være nævnt i tilstandsrapporten, idet forholdet ikke som så er en direkte skade i forbindelse med Huseftersynsordningen og jfr. kontrollen ved syns- og skønsforretningen ej heller vil udvikle sig væsentligt.

Vedrørende skydedørspartiet er det syns- og skønsmandens opfattelse, at denne skulle have været afprøvet af B.B. ved besigtigelsen.

Vedrørende prøvestikning for råd / svamp er partiet godt beskyttet og der sås ej heller skader heraf.

	Når skydedøre ikke kunne åbne - var fuld funktionsdygtige, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapporten; som: Skydedør i stue kan ikke åbne og eventuel en note, at den savner justering / tilpasning , karakteren K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til udbedring, udlusninger af råd / nedbrudt træ i bundkarm og gående dør, inkl. af- og påmontering af skydedør, skønnes til. Kr. 12.500,-. Ad. 2. Udskiftning af hjørnestolpe ved gelænder / rækværk ved kældertrappen, skønnes til. Kr. 3.000,-. Ad. 3. Afskæring af nederste karme, 1 – 2 cm ved kælder dør og eventuel fugning / oppudsning, skønnes til. Kr. 2.000,-. Ad. 4. Udskiftning af 4 stk. glaslister på vinduer - syd, samt 1 stk. skydedørsparti – vest til nye alu-glaslister, skønnes til. Kr. 3.000,-. Ad. 5. Tilpasninger / justeringer af skydedørsparti, inkl. afhøvlinger og kontrol af træværk, glas m.m., skønnes til. Kr. 2.500,-. Der må påregnes normal løbende vedligeholdelse, men forholdet – yderligere nedbøjning, aftager normalt ad åre.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. Ingen forbedring. Ad. 2. Ingen forbedring. Ad. 3. Ingen forbedring. Ad. 4. 100 %.

	Ad. 5. Ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ønskes ikke.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.