

7100

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. PVC-vinduer i stue og køkken er utætte og køkkenvindue skævt monteret. 2. Vindue i badeværelse er råddent i hjørnerne. Vindue i værelse i stueplan er råddent og gavlvinduer i overetagen er rådne. Begyndende råd i Veluxvindue. 3. Der er råd i vindfangspartiet. Råd i bærende stolper ved indgangspartiet. 4. Råddent sternbræt ved skotrende mod vest, samt tegn på råd inde på loftet forinden ved skotrenden. 5. Vandindtrængning ved skorstenen. 6. Råd i rygningssafslutninger ved karnap.
Klagers påstand:	Ovennævnte forhold burde være omtalt i tilstandsrapporten, men er det ikke.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: PVC- vinduerne var kun 4 år gamle og havde ikke synlige fejl ved gennemgangen. Ad 2: Trævinduerne er kontrolleret stikprøvevis og badvinduet var indvendigt dækket af deponerede genstande. Ad 3: Skaden på indgangspartiet burde være nævnt i rapporten, hvorfor der er fremsendt erstatningstilbud på dette. Skaden på stolperne er af bagatelagtig karakter. Ad 4: Skaden ved skotrenden burde være omtalt, hvorfor der er fremsendt erstatningstilbud på udbedring af denne. Ad 5: Fejlen var der ikke ved besigtigelsen. Ad 6: Forholdet er af bagatelagtig karakter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet og +15 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. PVC-vinduer i stue og køkken er utætte og PVC-vinduet i køkkenet er skævt monteret:	Vinduerne var demonteret og udskiftet til nye. Det kunne konstateres, at de var fremstillet i januar 2002, og der blev ikke fundet nogen skader ved inddækninger eller murværk omkring dem. I vinduerne var der monteret ekstra tætningslister. Iflg. xx åbnede og lukkede stuevinduet korrekt. Iflg. Xx og xx var køkkenvinduet skævt monteret.
Ad 1. Konklusion:	Demonteringen vanskeliggør en nærmere undersøgelse. Det kunne ikke konstateres, om vinduerne har været utætte, og da sælgeren ikke har nævnt noget, er det sandsynligt, at den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at konstatere evt. skader bortset fra det skævt monterede køkkenvindue, som måske kunne justeres. Vandindtrængning kan være forårsaget af utætte gummilister omkring ruderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da vinduerne kunne åbnes og lukkes, og da der ikke var og er synlige tegn på fugtindtrængning eller muligheder herfor, må en evt. fejl betragtes som skjult, hvilken den bygningssagkyndige ingen ansvar har for.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vindue i badeværelse er råddent i hjørnerne. Vindue i værelse i stueplan er råddent og gavlvinduerne i overetagen er rådne. Begyndende råd i Veluxvindue.	Det demonterede badeværelsesvindue havde råd indvendigt i hjørnerne i rammen, og værelsesvinduet i stueetagen havde råd forneden. Gavlvinduet mod øst havde råd i hjørnet i underkanten af rammen, mens gavlvinduet mod vest havde begyndende mørhed forneden. Veluxvinduet havde malingsafskalning og mørkt træ, men ikke råd.
Ad 2. Konklusion:	Veluxvinduet har ikke råd, men er ældet, som beskrevet i tilstandsrapporten. Da nedbrydningen af de 2 gavlvinduer er ganske lille, er det sandsynligt, at den K1 fejl, der er beskrevet i tilstandsrapporten, har været korrekt i xx 2006. Derimod er der råd i badeværelsesvinduet og værelsesvinduet mod øst, og begge er dermed delvist nedbrudte bygningsdele.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Veluxvinduet og de 2 gavlvinduer skønnes korrekt beskrevet, mens de 2 vinduer i stueetagen ikke er korrekt omtalt og ikke er givet karakteren K2. Med hensyn til opmagasineret materiale foran badeværelsesvinduet, så har den bygningssagkyndige ikke beskrevet dette under utilgængelige konstruktioner, og normalt kan der heller ikke stå mere i en vindueskarm, end det relativt nemt kan fjernes, så bemærkningen kan ikke undskylde den manglende skadesregistrering.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af badvindue og værelsesvindue skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da vinduerne er ca. 30 år gamle skønnes forbedringsværdien at være 65 % eller kr. 6.500,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der er råd i vindfangspartiet. Råd i bærende stolper ved indgangspartiet:	Vindfangspartiet og de 2 bærende stolper var demonteret og udskiftet til nye bygningsdele. Der blev fremvist diverse demonterede dele, og parterne var enige om at der havde været råd i vindfangspartiet i både vinduer og dør. De 2 demonterede stolper har råd forneden, og en af dem havde råd ca. 40 cm fra nederste kant.
Ad 3. Konklusion:	Det kunne ikke konstateres, om de fremviste bygningsdele havde været monteret det pågældende sted, men efter parternes oplysning, er det sandsynligt. Vinduerne og døren er så nedbrudte, at de burde have haft karakteren K2 og stolperne, som er bærende, burde have haft karakteren K3.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde have været.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen skønnes overslagsmæssigt at beløbe sig til kr. 22.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	På vinduer og døre skønnes der at være en forbedringsværdi på 60 %, mens der ingen forbedringsværdi er på de 2 træstolper. Den samlede forbedringsværdi anslås således at være kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har været forligsdrøftelser, men man har ikke kunnet nå til enighed.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Råddent sternbræt ved skotrende mod vest samt tegn på råd inde på loftet forneden ved skotrende:	Forholdet var udbedret udvendig med nyt sternbræt, ny inddækning og tilpasset tagplade ved skotrende. Det blev fremvist et bræt med råd i. Indvendig på loftet var der fugtskjolde, men ikke råd i trækonstruktionerne. Parterne var enige om, at der havde været udvendig skade her.
Ad 4. Konklusion:	Den dårlige afslutning af skotrenden gav risiko for skader på andre bygningsdele, og den rådne stern var en nedbrudt bygningsdel.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er omtalt, at skotrenden har overfladetæring, og at der mangler fugleklodser langs den. Den mangelfulde afslutning af den burde have været nævnt og givet karakteren K3, og den nedbrudte stern ved vestfacaden er ikke omtalt i rapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udgiften til udbedring anslås at beløbe sig til kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke kunnet opnås forlig om udbedringserstatning på denne skade.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Vandindtrængning ved skorsten:	Der var ruststreger på rørør og brændeovn i stue. Den udvendige inddækning var udbedret.
Ad 5. Konklusion:	Det kan ikke afgøres om inddækningen udvendigt har været synligt utæt, men ruststregerne indvendigt er så omfattende, så problemet må antages at have været synligt her også ved bygningsgennemgangen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og de indvendige ruststriber burde have været omtalt og givet karakteren UN, hvis der ikke var fugt at konstatere på gennemgangsdagen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af inddækning og malingsudbedring af rørør og brændeovn skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Råd i rygningsslutninger ved karnap:	Grattenderne var udbedret med Rufakit, men der blev fremvist en delvist nedbrudt trættætningsklods.
Ad 6. Konklusion:	Det kunne ikke konstateres, om alle 3 grattætninger havde set ud som den fremviste. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af bagatelagtig karakter, da der ikke er risiko for skade på andre bygningskonstruktioner, og da udgiften til udskiftning er ubetydelig. Ud fra dette kan den manglende omtale ikke betegnes som en fejl.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.