

**Skønsmandens erklæring**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | Ad 1): Manglende udluftning i bundglaslister på alle husets udvendige døre og vinduer.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Klagers påstand:                    | <p>Denne fejlkonstruktion er årsag til, at der er opstået rådskader samt, at der er risiko for, at det vil fortsætte fremover.</p> <p>Mener det burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>Sælger er Aps, som i mellemtiden er likvideret.</p> <p>Skade på fløjdør blev konstateret og anmeldt til ejerskifteforsikringen, da det begyndte at regne ind; pr. 2006.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Huset var under omfattende renovering og tilbygning. Karmpartier var fabriksnye; enkelte endnu ikke isat og fugning manglede en del.</p> <p>Jeg gik ud fra som givet, at karmpartier var i en sædvanlig korrekt kvalitet og konstruktion.</p>                                                                                                                          |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørt, solskin, ca. 10 gr. +                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Øvrige forhold:                     | Ejerskifteforsikring i xx har dækket partiel udskiftning af sprosse i et fløjdørsparti, men afvist alt andet.                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                 | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1: Manglende udluftning af bundglaslister: | <p>Ældre hus; (dødsbo), som blev totalt renoveret/istandsat og tilbygget af entreprenør med salg for øje i 2001-2002. (foto 1 - 6).</p> <p>Præ-fab karmpartier som døre og vinduer med isatte termoruder. Der ses ingen fabrikationsmærkning i træ og glas eller andet, der kan henvise til fabrikat eller fabrikant.</p> <p>KK oplyser, at have malet alle karmpartier i 2005-06 pga. meget afskallet maling på udsatte dele af karmpartierne.</p> <p><u>Fløjdør i sydgavl</u> er partielt udbedret v/taksator for xx. Men der er ved udbedring ikke samtidig sket ændring af bundglaslisten på den udskiftede sprosse, (foto 5+12+13+17+18).</p> <p><u>Vinduesparti til soveværelse sydgavl</u> (foto 5) har nedbrydning i bundkarm og delvis op i lodpost og lodkarme, (foto 15) Den ene bundglasliste er tilsvarende med råd (foto 7). Tætningsliste er let "forskudt" (foto 16).</p> <p><u>Øvrige døre og vinduer</u> har på udsatte steder afskallet maling, (foto 11+14) og rustpletter fra stifter.</p> <p>Bundglaslister: er alle udført ens; med "drypkant", foto 17+18). Der er ikke udført udfræsning i underkant til ventilation. Samling med lodrette lister er udført tæt (foto 11+15).</p> <p>Kalfatringsfuger er mørtelfuger lodret og elastisk fuge let tilbagetrukket i bunden. Under døre er tilbagetrækning ca. 20 – 25 mm. Karmtræ er uden not i bunden, (foto 7+13).</p> <p><u>Indgangsdør</u> er fyldningsdør. Fyldninger er efterhånden stærkt "udbuede" af ukendt årsag (foto 21+22+23+24).</p> |
| Ad 1. Konklusion:                             | <p>Konstruktionen afviger i detaljer fra, hvad der normalt ses på det danske byggemarked. Derfor skønnes det, at være af udenlandsk herkomst.</p> <p>Den hurtige nedbrydning (4-5 år), der er konstateret i de 2 mest udsatte karmpartier, giver formodning om, at træværk ikke er korrekt imprægneret/ behandlet ved fabrikationen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <p>Nedbrydning i bundkarmtræ på vinduet skønnes ikke at have forbindelse til manglende ventilation i bundglaslister, da der er korrekt hældning og afstand under vinduesrammer (foto 7+19).</p> <p>Ved stikprøver er der ikke konstateret begyndende nedbrydning i træværk eller punktering af termoruder iøvrigt.</p> <p>Kun destruktiv analyse kan afklare årsag til konstaterede nedbrydninger.</p> <p>Det generelle indtryk er, at alle karmpartier er behæftet med forhold, der vil medfører nedbrydning fremover.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                         | <p>I tilstandsrapporten har sælger anført: <i>"nye udv. døre og vinduer overalt"</i>.</p> <p>BB bemærker side 11, at kældervinduer ikke var isat samt, at kalfat-ringsfugning og sålbænke ikke var færdiggjort.</p> <p>I "generelle kommentarer" side 4 oplyses, at renovering er <i>"håndværks-mæssigt korrekt med grundlæggende sunde bygningsdele"</i>.</p> <p>Det er skønsmandens opfattelse at dette er anprisning uden dækning, da BB ikke har detail-kendskab til byggeriet.</p> <p>"Håndbogen" (side 29) tager udgangspunkt i almindeligvis "brugte" døre/vinduer.</p> <p>Håndbogens kapitel 5: "Ståbi" er (jfr. Vejledning side 2 af 2) ikke obligatorisk viden for de bygningssagkyndige, men hjælpeværktøj.</p> <p>I kap. 5.4 (side 2 af 4) er vist eksempler på den historiske udvikling af bundglaslister.</p> <p>Det forventes ikke, at BB skal vurdere kvaliteten af træværk, søm og beslag.</p> <p>Underside af bundglaslister og bundkarme er muligt at se og/eller føle, hvis man er særlig opmærksom på forholdet.</p> <p>Ud fra situationen – nyt byggeri – forekommer det, at BB'er ikke altid foretaget kritisk detailvurdering af, hvad der almindeligvis forventes at være fabriksprodukter under branchekontrol-ordningen.</p> |
| Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | <p>Udskiftning af alle bundglaslister således, at de svarer til, hvad der kræves for gældende garanti-ordning for vinduer og termoruder.</p> <p>Skønnes muligt indenfor kr. 16.000.-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Forbedringer:                                 | <p>Skønnes ca. 40% forbedring i forhold til leveret fejlkonstruktion .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 1: Evt. forligs-drøftelse:                       | <p>Ingen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |