

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i vindue og vindueskarm i sydgavl. 2. Råd i yderdør og dørkarm ved bryggers (sydgavl) 3. Gamle fugtskader/mug/begyndende råd i samtlige vinduer mod nord, vestvendt Velux-vindue og tre vinduer mod øst.
Klagers påstand:	Udskiftning af vindue og dør med råd. Indv. malerbehandling af vinduer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da huseftersynet blev foretaget for 2 år siden, var der ikke råd i vinduer eller døre nogle steder, og med hensyn til vinduer indvendigt, var der "spor"/misfarvning forneden på grund af kondens nogle steder (K0), men ikke begyndende råd.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt ca. 25 °C.
Øvrige forhold:	Der pågår p.t. malerarbejde af vinduer og hoveddør indvendigt og udvendigt, hvorfor der skal ses bort fra de 3 østvendte vinduer beskrevet under klagepunkt 3. Klager oplyste, at bryggersdøren fremstod nymalet ved overtagelsen af ejendommen i 2004.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Råd i vindue og vindueskarm i sydgavl.	Det ene af i alt 3 oplukkelige rammer i vinduet i soveværelset på 1. sal er rådskadet i tapsamlinger mellem bund- og siderammer. Endvidere er der misfarvninger i rammer og bundkarme indvendigt.	
Ad 1. Konklusion:	Soveværelset på 1. sal er oplyst etableret i klagers ejerperiode, tidl. indgik værelset i opholdsstuen på 1. sal. Rådskaden menes at være opstået på grund af mangelfuldt vedligehold og uhensigtsmæssige udluftningsvaner (kondens). Vinduesrammerne i dette vindue bør udskiftes og den nyere termorude genanvendes i de tilpassede rammer. Indvendig overfladebehandling er endvidere anbefalet overalt.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om rådskader i vinduer i tilstandsrapporten. Den rådskadede tapsamling kan kun registreres ved oplukning af dette vindue og da registrering af skader ved vinduer foregår ved stikprøvevis kontrol, kan det ikke forventes, at alle vinduer åbnes i forbindelse med huseftersynet. Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af vinduesrammer skønnes at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 5.000 inkl. moms.	
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring udgør ca. kr. 1.000, når termoruden genanvendes.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Råd i yderdør og karm	Bryggersdøren fremstår med sporadisk delaminering i den udvendige krydsfinerplade, samt med udtørningsrevner og afskallet overfladebehandling på karmtræ. Endvidere er tapsamlinger mellem karm og bundstykke blotlagte.	
Ad 2. Konklusion:	Døren er (ligesom vinduet under pkt. 1) placeret i sydgavlen, hvor der ikke er udhæng på tagkonstruktionen. Skaden tilskrives mangelfuld vedligeholdelse. Opretning vurderes at kunne ske ved udskiftning af krydsfinerpladen, afslibning af karme inkl. imprægnering af de nederste ca. 20 cm samt fugning af tapsamling og udvendig malerbehandling. Som døren fremstår nu vil karakteren K2 være dækkende for tilstanden, idet nedbrydningen vil fortsætte, såfremt der ikke iværksættes opretnings- og vedligeholdelsesarbejder. Som tidligere nævnt fremstod døren nymalet ved overtagelsen af ejendommen.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om bryggersdøren i tilstandsrapporten, men derimod karakteren K2 om delaminering i terrassedøren. Hvorvidt døren var nymalet ved huseftersynet vides ikke, men en nylig overfladebehandling kunne have skjult de nu konstaterede skader.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring som ovenfor anført skønnes at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 3.500 inkl. moms.	
Ad 2. Forbedringer:	Forbedring udgør ca. kr. 1.000.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 2. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Gamle fugtskader m.v.	I de vinduer, som endnu ikke er nymalede indvendigt, kan der konstateres sorte misfarvninger på rammer og karme. I forbindelse med den visuelle besigtigelse samt indstik i træværket kunne der ikke konstateres rådskader.	
Ad 3. Konklusion:	Skaderne menes opstået som følge af mangelfuld vedligeholdelse og utilstrækkelig udluftning. Da huseftersynet ikke omfatter bygningernes normale vedligeholdstilstand vil bemærkninger eller karaktergivning af ovennævnte forhold ikke altid kunne forventes i en tilstandsrapport. Misfarvninger på vinduer ses i mange huse og bedømmes ofte som værende af kosmetisk betydning, og derfor ikke nødvendigvis skal medtages i tilstandsrapporten. Disse sorte misfarvninger er dog et symptom, der indikerer en igangværende skadesudvikling og sammenholdt med den manglende indvendige overfladebehandling af vinduerne burde forholdet have været bemærket i rapporten med karakteren K1 og en note.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der menes at være begået fejl under dette klagepunkt.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og indvendig overfladebehandling vurderes at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 11.000 inkl. moms.	
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringer vurderes at udgøre kr. 4.000.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 3. Eventuelt		