

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende aftræk fra emhætten i køkken 2. Manglende udluftning fra badeværelse og soveværelse, samt badeværelse ved indgangsparti. 3. Afslutning ved tagpladerne mod nord går ikke ud over vindsmeden 4. Nedbøjning af udhængsspæret 5. Huller i tagpladerne over køkkenet samt manglende fugleklodser 6. Manglende afslutning med tagpap ved vinduerne over indgangspartiet og råd i lægte under tagpladerne 7. Råd i bagdørspartiet 8. Manglende gummifuger omkring 2 vinduer 9. Fugtaftegning på parketgulv samt på væggen mod brusenichen i børneværelse
Klagers påstand:	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, frisk vind og 19° C
Øvrige forhold:	Undertegnede har lagt klagepunkter sammen der omhandler samme emne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende aftræk fra emhætten	Emhætten er forsynet med ekstern motor, der er anbragt i tagrummet. Afkastet fra motoren sker til tagrummet.
Ad 1. Konklusion:	Afkast fra emhætte skal ske til det fri over tag for at undgå fugtproblemer i tagrummet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af hætte i taget og føre aftræk hertil skønnes at koste kr. 2.000,- incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer i ovennævnte.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende udluftning fra badeværelse ved soveværelse, samt badeværelse ved indgang.	I badeværelse ved soveværelse var der af klager blevet monteret ventilator med tilhørende hætte over tag. I badeværelse ved indgang var der ingen aftræk.
Ad 2. Konklusion:	Aftræk fra badeværelse er et krav i henhold til bygningsreglementet, også selv om der er vinduer.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af aftræk over tag skønnes at kunne udføres for kr. 2 x 3.000,- incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Afslutningen ved tagpladerne mod nord går ikke ud over vindskeden	Ved kippen er der et mindre stykke lodret gavlparti. Her går beklædningen ind bag vindskeden. Ved begge gavle når tagpladerne ikke ud over vindskederne, hvorfor disse er ubeskyttet.
Ad 3. Konklusion:	Tagafslutningen er ikke udført på en måde der sikrer vindskederne mod råd.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af alukapsler og ændring af de små beklædningspartier skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,- incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Nedbøjning i udhængsspæret	På udbygningen på østsiden af huset hænger det nordlige udhængsspær op til en 20 – 40 mm.
Ad 4. Konklusion:	Udhængsspæret hænger sandsynligvis i lægterne. Antal og/eller dimension af lægter skønnes at være underdimensioneret.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at ovennævnte ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Opretning og forstærkning af udhængsspæret skønnes at kunne udføres for kr. 6.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedring i ovennævnte.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Huller i tagpladerne samt manglende fugleklodser.	Huset har forskudte tagflader, hvorfor taget mod vest støder op til en lodret beklædning. Sammenbygningen mellem tagflade og væg er udført på en sådan måde at montagehullerne i tagfladen er synlige. I tagrummet er forsøgt tætnet med skum. Ved toppen af de lodrette flader er sammenbygningen med tagfladen udført med zinkkapsel. Zinkkapselen har ikke tilstrækkelig bredde og mangler tætning (fugleklodser) mod tagfladen. I vindfanget kunne konstateres gullige skjolder som følge af at fugt trænger ind.
Ad 5. Konklusion:	Sammenbygningen mellem tagflader og lodret beklædning er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af en håndværksmæssig korrekt sammenbygning, skønnes at kunne udføres for kr. 24.000,- incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer i ovennævnte.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende afslutning med tagpap ved vinduerne over indgangspartiet, samt råd i lægte under tagpladen.	Tagfladen foran det højsiddende østvendte vindue i vindfanget er udført med tagpap. Tagpappen mangler afslutning ind mod vinduet, ligesom pappen ikke er ført op over lægterne der ligger i kanten. Der er begyndende råd i lægterne.
Ad 6. Konklusion:	Paptaget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til afslutningerne både mod vindue og mod lægter.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at ovennævnte ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændring af paptaget, således det er håndværksmæssigt korrekt, skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer i ovennævnte.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Råd i bagdørsparti	Karmen omkring bagdøren er stærkt nedbrudt af råd.
Ad 7. Konklusion:	Dørkarmen skal udskiftes. Råddet kan være en følgeskade af det under spørgsmål 6 besvarede.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at ovennævnte ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af dørkarmen skønnes at koste kr. 5.000,- incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Der skønnes at være 20% forbedring i ovennævnte.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Manglende gummifuger omkring 2 vinduer og fugeslip ved øvrige vinduer.	Der mangler gummifuger over de 2 højtsiddende vinduer i vindfanget. Gummifugerne ved de øvrige vinduer har fugeslip i større eller mindre grad. Under vinduerne ligger fugerne glat med vinduet.
Ad 8. Konklusion:	Gummifugerne med fugeslip skønnes at være de oprindelige og er ikke længere tætte. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt at fugen under vinduet ligger glat med vinduets forkant. Dette vil nedsætte vinduets levetid.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at ovennævnte ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Fugning af de 2 manglende vinduer og udskiftning af fugerne skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,- incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på 40 % i ovennævnte. Heri er indregnet at der ingen forbedring er i de manglende fuger.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Fugtaftegning på parketgulv samt væggen mod brusenichen i børneværelse	I nederste hjørne af brusenichen er en klinke gået itu. På trægulvet i værelset ved siden af er der en mindre fugtaftegning.
Ad 9. Konklusion:	Der skønnes at være årsagssammenhæng mellem den defekte klinke og skaden på gulvet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at den defekte klinke ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af den defekte klinke skønnes at kunne udføres for kr. 2.000,- incl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedring ved ovennævnte.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Intet