

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: se oversigtsfoto 1.	1. Manglende beskrivelse af husmår og skaderne herefter 2. Der manglende fugle-/skumklodser medført træk ind under taget, 3. Flexslange i tagrum er uisolaret Punkt. 3 er tilføjet af KL ved besigtigelsen.
Klagers påstand:	KL har efter overtagelsen af huset registreret forhold, som KL mener burde fremgå af tilstandsrapporten. KL's krav er udbedring af skaderne. KL forklarer, at: - Kort tid efter indflytning får de mistanke om, at de har mår på loftet. De bestiller herefter en skadedyrsbekæmper, som tjekker loftet, hvor der findes friske ekskrementer samt meget ødelagt isolering. Skadedyrsbekæmperen opstiller mårfælde den 28-08-2023. - KL oplever træk langs ydervæggene, og huset er svært at varme op. Kun ved at supplere med meget kraftig fyring i brændeovnen i stuen kan KL holde varmen. - KL kontakter Tømrermester for tilbud på nyt tag og isolering af loftet hvor tømrermestren forklarer at isoleringen er ødelagt af mår samt tømrermester mener der er bygningsfejl. - Forholdet er anmeldt overfor ejerskifte, og KL oplyser, at der er givet tilsagn på 20.000,00 kr. for udbedring af isolering på den del af taget, som er med bjælkespær og paralleltag over vindfanget mod nordøst. KL har dog ikke accepteret tilsagnet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder at rapporten er retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr med solskin Temp. 17°C
Øvrige forhold:	Enfamiliehus i 1 plan. Ydervægge er af murværk og indervægge af træ eller letbeton. Huset er fra 1964 BS besigtiger. 16-12-2022 KL køber huset. 04-04-2023 KL overtager huset. 01-08-2023

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. (Manglende beskrivelse af husmår og skaderne herefter) se foto.2-3-4-5-6-7	I tagrummet er gangbroen udført af gamle overskudsmaterialer, som er løst udlagt, hvilket gør det umuligt for skønsmanden at besigtige loftrummet i fuldt omfang. Fra loftslemmen ses der stedvis tegn på mår, såsom ekskrementer og ødelagt isolering. Der ses også ødelagt isolering efter arbejde med installationer, såsom udskiftning eller fornyelse af indbygningslampedåser Bla. omkring loftslemmens kant.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en grå skade. BS burde også have taget forbehold i feltet tilgængeligheden, for den interimistiske gangbro.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering; Grå skade. Skade: Isoleringen ligger ujævnt og er stedvis ødelagt, samt der er ekskrementer fra skadedyr i isoleringen ses i nærheden af loftslemmen. Risiko; ujævne og skadet isolering medfører et øget varmetab. Tilgængelighed: Tagrummet er begrænset besigtiget fra loftslemmen ind i tagrummet, da gangbroen er interimistisk bygget og ikke alm. farbar.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af skadedyr og efterladenskaber samt udbedring af isolering med granulat. Det skønnes at kunne udføres for kr. 13.000, - inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. (Der manglende fugle-/skumklodser medført træk ind under taget) se foto.8-9-10-11-12-13	Udvendigt langs tagrenden ses der stedvis udfaldene og løse skumfugleklodser, især på nordsiden. Ved murværket mod nordvest er der en åbningsspalte mod udhængsbeklædningen, og ved nærmere visuel undersøgelse med en tomstok kan man fornemme bagsiden af indvendige vægge samt at åbningerne er uisolerede. KL oplyser, at da de overtog huset, var der sorte aftegninger indvendigt på ydervæggene langs lofterne. Dette kan dog ikke ses i dag, da KL har opsat nye væg plader på ydervæggene, tapetseret og malet i forbindelse med en indvendig istandsættelse. De sorte aftegninger kan dog stadig ses i mellemgangen, hvor KL ikke har istandsat. Aftegningerne ses som heksesod på skillevægge og loft samt på den uisolerede loftslem. Mellemgangen har direkte forbindelse med vindfanget og stuen med terrassedøren, hvor der kan være kraftig gennemtræk, når yderdør og terrassedør står åben. Vindfanget kan derfor have en lavere temperatur i fyringssæsonen, som kan mødes med strålevarmen fra brændeovnen i stuen og dermed skabe en termisk reaktion, der giver de sorte aftegninger (heksesod). Vindfangets vægge er ikke ydervægge og kan derfor ikke sammenlignes med kuldetræk ved ydervæggene, men loftet kan i sammenlignes med det, KL oplever som kuldetræk.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse hvis man ser bort fra KL istandsættelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet; Skum-fugleklodser kan sidestilles med fuglegitre ved tagfod i vejledning 7 (Hvad skal ikke fremgå i en tilstandsrapport) og kan derfor ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Forholdet omkring åbningsspalten i murværket mod udhængsbeklædning er ikke registreret i tilstandsrapporten, men burde noteres med en gul skade
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Gul skade; Mod udhængsbeklædning er der åbning i murværket som mangler isolering og tætning. Ses ved facadeudhæng mod nordvest. Risiko; Skaderne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Udbedring med isolering og opmuring med tilpasset mursten Det skønnes at kunne udføres for kr. 8.000, - inkl. Moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. [Flexslange i tagrum er uisolaret] se foto.14-15	I tagrummet fra loftslemmen ses to uisolaret aftræksslanger. KL oplyser, at de ikke har foretaget ændringer eller udbedringer i tagrummet.
Ad 3-7. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 3-7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en gul skade:
Ad 3-7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering (karakter): Gul Skade: Aftrækskanalen i tagrummet er uisolaret/mangelfuldt isoleret ses fra loftslem mod syd og nord siden. Risiko: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen og i tagrummet, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele.
Ad 3-7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Udbedring ved isolering af aftræksslanger. Det skønnes at kunne udføres for kr. 2.000, - inkl. Moms.
Ad 3-7. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 3-7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3-7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.