

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Skimmelvækst i loftsrum
Ad 1. Klagers påstand:	KK sender hermed sin klage som følge af, at KK har konstateret en kraftig skimmelvækst på deres loft som følge af mangelfuld ventilation, der var og er visuelt konstaterbar. Ventilation i tagbund er tildækket, og der er ikke etableret ventilation i tagryg i forbindelse med, at der blev lagt nyt tag i 2008. Der var ingen anmærkninger om forholdet i tilstandsrapporten på købstidspunktet. KK mener derfor, at tilstandsrapporten udarbejdet i 2017 er mangelfuld udarbejdet af BB. KK har skriftligt rettet henvendelse til 88 og rettet krav på at få forholdene udbedret og i samme ombæring tilbudt, at BB kan komme og besigtige ejendomme uden dog at have modtaget nogen respons. KK's krav er at få forholdene udbedret eller få dækket udgifterne til udbedring.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ikke kommenteret punktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit - 10°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Skimmelvækst i loftsrum
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen, et 1-plans parcelhus, er opført i 1952. I 2008 er taget udskiftet, og der er etableret nyt tagpaptag, som listedækning på krydsfinerplader. Der forefindes 2 tagrum, idet der på et tidspunkt er foretaget en tilbygning. Ved besigtigelse aftagrummene, dog kun muligt ved loftslem i det første på grund af lav højde kan det ses, at der flere steder er misfarvning på undersiden af krydsfinersundertaget. Se foto 3- 4 - 5. KK har haft [REDACTED] til at foretage skimmelundersøgelse, der viser, at der er massiv vækst flere steder. Ved besigtigelse i tagrummet kan der i begge tagrum konstateres en mindre ventilationspalte mod syd/vest, men der ses ikke lysindfald eller skønnes ventilationsspalte mod nord/øst. Se foto 6 - 7 - 8. Med henvisning til tagets hældning $> 10^\circ$ burde der også være en ventilationsmulighed ved kippen (toppen) eller på anden måde sikre ventilation aftagrummene, og her kunne syn- og skønsmanden kun se runde ventiler i nordvest gavlen og denne var tilmuret i sydøst gavlen. Foto 9. Ventilation af de 2 tagrum skønnes derfor utilstrækkelig, hvilket skønnes at være årsagen til misfarvningen/skimmelvæksten. Ved den udvendige besigtigelse af tagudhængene er der åben mellem udhængsbrædderne op mod tagpladen, der tyder på, at der er ventilation, men det har ingen praktisk betydning, når der ikke er etableret tilstrækkelig ventilationssalte indvendigt i

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	tagrummet. Se foto 10.
Ad 1. Konklusion:	Der bør etableres mere ventilation af tagrummet og med henvisning til konstateret massive skimmelvækst en skimmelsanering af de 2 loftsrum.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om ventilation af tagrummene. Selvom der er gået 4 år siden BB's besigtigelse i 2017, så er taget fra 2008, hvorfor syn- og skønsmanden skønner, at der også har været skjolder ved BB's besigtigelse, der burde være bemærket i tilstandsrapporten. BB burde derfor have vurderet, hvad årsagen hertil var, og her er det almindelig kendt, at utilstrækkelig ventilation kan give skjolder/misfarvning på træværk evt. skimmel. Ved besigtigelse/undersøgelse af ventilation af tagrum burde BB så have vurderet, om forholdet var mindre alvorligt (K1) eller alvorligt (K3/UN). Idet der er delvis/begrænset ventilation til tagrum kan syn- og skønsmanden ikke entydigt vurdere, hvor tydelig skjolderne har været ved BB's besigtigelse, idet vi bl.a. har haft et par meget fugtige efterår i de seneste år, men forholdet med begrænset ventilation burde være registreret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.11, karakteren K3: Der bemærkes nogle mørke skjolder på undersiden af tagspærene/krydsfiner, og ventilation af de 2 tagrum skønnes under dagens normer og mangler helt ved tagfoden mod nordøst. Note:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Manglende ventilation kan give risiko for kondens og skimmelvækst.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet 2 tilbud på skimmelafræsning og etablering af ekstraventiler. Arbejdet udføres indvendigt fra, hvilket syn- og skønsmanden også skønner billigst, idet tagpapdækning ligger som liste tagpapdækning. Tilbuddene skønnes i den høje ende, men er nok ud fra markedet på nuværende tidspunkt. Billigste tilbud lyder på kr. 187.400,25 25% moms <u>kr. 46.850,00</u> I alt inkl. moms k[. 234.250,25
Ad 1. Forbedringer:	Idet der blot er tale om skimmel/sanering og etablering af ekstra ventilation, skønner syn- og skønsmanden ikke, der er levetidsforlængelse, der kan vurderes som forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.