

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mugdannelser på væg der kan være forårsaget af fejlagtig udførelse af isolering af loftsrum og tag, idet isoleringen er lagt helt ud til tagfladen uden mulighed for ventilation.
Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige har ikke oplyst om ovennævnte i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige gav på grund af fravær ikke forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sne og temperatur omkring frysepunktet.
Øvrige forhold:	Hulmur og udvendig beklædning af skunkrum var demonteret ved skadestedet ved syns- og skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Fotos nr. 1, 2 og 3 Foto nr. 4 Foto nr. 5 Foto nr. 6 Foto nr. 7 Foto nr. 8 Foto nr. 9 Foto nr. 10	Der kunne konstateres mugdannelse på væg i stue, hvor køber oplyste at billede havde hængt. Fugtmåling viste at murværket ved syns- og skønsforretningen var tørt. Fra loftsrum over hanebånd kunne det konstateres at der ikke var isoleringsspalte over isoleringen i skråvæg. Spæret over isoleringen viste maximalt udslag på fugtmåleren. Loftsrummet over hanebånd var udluftet gennem tudsten. Skunkrummet på første sal havde ikke adgangsmulighed i form af lem eller andet. Ydervæggen var tør hvor der var åbnet til det fri, men indersiden af isolering føltes fugtig. Isoleringsafslutningen af skråvæggens nederste del viser ligeledes heller ingen luftspalte over skråvægisoleringen
Ad 1. Konklusion:	Da der ikke er ventileret hulrum mellem overside isolering og underside tagdækning kan der ske ophobning af fugt i tagkonstruktionen. Syns- og skønsmanden vurderer at denne kondensfugt kan drive ned af konstruktionen og ende i ydermuren, der hermed opfugtes. Ved syns- og skønsforretningen var der lukket op til konstruktionen fra det fri og derfor ventileret i skunkrummet og hulmuren. Syn- og skønsmanden vurderer at hulmur, skunkrum og skråvæg har været utilgængelige på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorimod den manglende luftspalte vurderes at have været synlig fra tagrummet over hanebånd. Syns- og skønsmanden vurderer at forholdet er gældende for hele huset og ikke kun ved den konstaterede mugdannelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningskyndige kunne have konstateret den manglende ventilationsspalte fra tagrummet over hanebånd.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Isoleringstykkelsen af skråvæggen skal formindskes ca 50 mm således at der skabes den fornødne ventilation. Afhængig af om den "skjulte" del af spær og lægter er intakt eller ej vil der være to yderligheder for udbedring. Spærkonstruktionens stand konstateres ved fuldstændig fjernelse af isolering i et mellemrum mellem to spær. 1. Med intakte spær/lægter: Det vurderes at den eksisterende isolering kan "trækkes" ud til loftsrum henholdsvis skunkrum, og at ny tyndere isolering kan monteres fra tagrum og skunkrum uden at tagsten og lægter skal demonteres. Dette forudsætter at der skabes adgang til hele skunkkonstruktionen udefra i både nord- og sydside. Dette vurderes af syns- og skønsmanden at kunne udføres for ca: 30.000 kr inkl. moms 2. Med defekte spær/lægter: Det vurderes at der med defekte spær/lægter kan blive tale om i princippet at udskifte tagkonstruktionen. Dette vurderes af syns- og skønsmanden at kunne udføres for ca: 170.000 kr. inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Ved udbedringsforslag 1: Ingen forbedring Ved udbedringsforslag 2: Forbedringsværdien vurderes at udgøre ca.: 35 % da taget p.t. har ligget i 21 år.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Syns- og skønsmanden valgte at gennemføre syns- og skønsforretningen selvom indklagede ikke var mødt op.