

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder ved ejendommens tag, samt tydelige tegn i ejendommen på, at der tidligere har været henholdsvis fortsat er utætheder, der medfører vandindtrængning i ejendommen.
Klagers påstand:	Der henvises til skrivelse fra advokat xx af xx og xx 2007, samt undersøgelse af xx fra Teknologisk Institut.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til skrivelse af xx.xx. 2007, og gør opmærksom på, at det kun var muligt at stikke hovedet op af loftlugen, men som bemærket i tilstandsrapporten, var det ikke muligt at foretage et eftersyn af tagrummet. Alt så tørt ud set fra lugen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	16 grader og sol med lette skyer.
Øvrige forhold:	KK er indflyttet i ejendommen xx.xx. 2007 med overtagelse xx.xx. 2007. KK oplyser, at man beboer ejendommen, men på grund af registret skimmelsvamp sover familien i en campingvogn opstillet på ejendommen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Utætheder ved ejendommens tag, samt tydelige tegn i ejendommen på, at der tidligere har været henholdsvis fortsat er utætheder, der medfører vandindtrængning i ejendommen.	Ejendommen er utraditionel i sin tagkonstruktion, idet den er opført omkring en langsgående (Ø-V) og en forskudt tværgående (N-S) teglstensmur, der går op over tagene. Murene var oprindelig afsluttet med et rulleskifte. Med tiden er rulleskiftet og underliggende murværk nedbrudt og har forårsaget utætheder hvor taget blev afsluttet mod murkronerne. For ca. 3 år siden har sælger inddækket en del af murkronerne med cedertræ og udført nye inddækninger, disse skønnes at være tætte. KK oplyser, at der ikke har været vandindtrængning i perioden fra xx.xx. til i dag. Soveværelset, som er den primære årsag til klagen, er beliggende ved det nordvestlige hjørne og på vestsiden af tværgående N-S mur. På østsiden er badeværelse og mellemgang beliggende. Soveværelset har oprindelig haft skrålofter som i det øvrige hus, men er ændret til nedsænket vandret loft, hvorved alle fugtskaderne er blevet lukket inde. I forbindelse med TI's undersøgelse for skimmelsvamp, er der foretaget destruktive indgreb i soveværelset. Væg til væg tæppe er fjernet og i gulvet er der skåret to huller. Tapet på vægge er fjernet flere steder. Hvor tapet er fjernet ses udbredt angreb af skimmelsvampe og på gulvet ses misfarvning på gulvbrædder i hjørnerne modsat døren. Det fremgår af fotodokumentation fra BB, at der ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten var væg til væg tæppe, at der var monteret et fast bord langs facaden under det lille vindue og en dobbeltseng stående ud fra gavlen. KK bekræfter denne møblering. I loftet er etableret en luge opmålt til 30x32 cm. Isoleringen over loftet er 25 cm mineraluld. Ved først at stikke den ene arm op med en lampe, og derefter hovedet delvis op gennem luge og isolering, kan man skimte at tapetet er slået fra og at der er udbredt angreb af skimmelsvamp. På spær nærmest murkronen ses gamle fugtskjolder.

	Der var ikke tegn på utætheder eller ny fugt. Ved besigtigelse af tagrum over mellemgang og badeværelse fra en normal størrelse loftlem, som er beliggende på østsiden af tværmuren, kunne det konstateres, at der var tørt og ingen tegn på utætheder. I stuen modsat soveværelset var der stedvis gamle fugtskjolder på loftprofilbrædderne op langs væggen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til fugtskaderne i tagrummet over soveværelset er afhjulpet med de nye inddækninger af murkroner (for ca. 3 år siden). Og at taget nu er tæt. Det er ligeledes min vurdering, at på grund af faste tæpper, møblering med fast inventar og intakt tapet på væggene, var det ikke muligt at registrere de nu blotlagte skimmelsvampeskader og fugtskjolder i det lukkede tagrum og på vægge i soveværelset.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har registreret de visuelt tilgængelige fugtskjolder på loftet i stuen. Pos nr.: 5.1 <i>Lofter, K1 Mindre skimmel/fugtaftegninger på loft i stue ved nordvæg.</i> <i>Note: Stammer fra tidligere utæthed ved murkrone ifølge ejer.</i> KK fremviser gamle fugtskjolder i et fast skab i mellemgangen. Det ligger udenfor ordningen at åbne faste skabe, så dette er ikke en fejl eller forsømmelse. BB har under bemærkninger side 4 pos. 2 gjort opmærksom på at: <i>Spidsloft over værelse mod nordvest (soveværelse) kun er inspiceret fra inspektionslem, ca. 0,4x0,4 m.</i> På baggrund af de beskudne adgangsforhold vurderer skønsmanden at tagrummet er utilgængeligt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	I henhold til TI's undersøgelse er der tale om skimmelvækst i et omfang, hvor det anbefales, at skimmelvæksten fjernes, og de berørte bygningsdele fjernes. Der er tale om specialistarbejde og udskiftning af bygningsdele i et større omfang, som ikke er nærmere afgrænset i dag.

	Det er derfor ikke muligt, at udarbejde et overslag på det foreliggende grundlag.
Ad1. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.