

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skimmelsvamp i soveværelset i ydervæggen og under gulvlister samt under vinyl i gangen.
Klagers påstand:	Klager mener ikke at forholdet er nyt, hvorfor det burde være anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS afviste, at der havde været synlige tegn på fugt og skimmel ved gennemgangen i august 2023 jfr. mail af 15. april 2024 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	17 °C, overskyet.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skimmelsvamp i soveværelset i ydervæggen og under gulvlistes samt under vinyl i gangen:	Den indvendige vægbeklædning på den massive teglstens ydermur i soveværelset var fjernet, men det blev oplyst, at der havde været et træskelet beklædt med træbeklædning bag tapetet. Væggen var blevet pudset op og den var nu tør. Ved soklen sås, at væggen var funderet på syld- og teglsten. Endvidere var gulvet fjernet, og der var gjort klar til udstøbning af nyt betongulv med varmeslanger i. I entreen var der lavet hul i den indvendige vægbeklædning, og her kunne det konstateres at der var monteret en indvendig gipsplade oven på en cellotex-beklædning, som var monteret på den massive ydervæg. Konstruktionen var tør nu, idet der kun blev målt 17,2 % relativ fugt i væggen, men cellotex-beklædningen havde fugtskjolde og skimmel som tegn på tidligere fugtskade. I stuen blev der målt 19,0 % relativ fugt foruden på ydervæggen i den gamle del, der sandsynligvis har samme opbygning som i entreen, men der var ingen skjolder eller lignende at se indvendigt, hvorfor der ikke visuelt kunne konstateres nogen skade. Udvendigt var der pudsede teglstensfacader og langs soklen var der støbt en vandret betonkant med en bredde på ca. 40 cm ud fra facaden. Tagnedløbene på hver side af facaden endte på terræn ca. 1 m fra facaden.
Ad 1. Konklusion:	Den udførte vægbeklædning er en fejlkonstruktion, som giver stor risiko for fugt- og skimmelskader, og især den indbyggede cellotexbeklædning er kendt for skjulte skimmelskader. Den indvendige beklædning bør derfor fjernes overalt og væggen puds, mens evt. efterisolering skal foretages udvendigt. Endvidere bør vinylbelægning fjernes på de betongulve, der ifølge energimærket er uisolerede /dårligt isolerede. Udvendigt bør tagnedløbene føre til kloak eller faskine min. 2 m fra facaden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke har været indvendige fugtskjolder, ikke er målt over 20 % fugt i væggene, og da der kan have været god udluftning af de tidligere beboere, har der måske ikke været nogen tegn på skader. Sælger har heller ikke oplyst noget om fugtskader. I tilstandsrapportens materialebeskrivelse er der dog ikke anført, at der er massiv mur med indvendig pladebeklædning, hvilket burde være oplyst. Endvidere burde tagvandsafledningen på terræn være anført som en skade, selv om den kun skønnes at have lille eller ingen indflydelse på vægskaderne.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Med den nu kendte vægopbygning, burde følgende være anført under BEBOELSE-Stueplan- indvendigt: Rød skade: Bagmurene i den gamle del er generelt monteret med træplader eller cellotex-plader bag de indvendige gipsplader. Risiko: Der er risiko for fugt- og skimmelskader, især da der ikke

Skønsmandens erklæring

	skønnes at være fugtspærrer mellem sokkel og væg. Under BEBOELSE-TAG burde være anført: Gul skade: Mod vest og øst slutter tagnedløb oven på terræn, ca. 1 m. fra facaden. Risiko: Der er risiko for fugtskader på soklen og følgeskader ved fugtopstigning i væggene.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedbrydning af den indvendige beklædning på de massive ydervægge i den gamle del inkl. reparation af gulv og lofter, oppudsning og maling af teglvæggen samt flytning af el- og varmeinstallationer skønnes at koste kr. 140.000 inkl. moms. Rørlægning fra nedløbsrør til 2 faskiner, skønnes inkl. faskiner at koste kr. 15.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.