

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Efter aftale med køber og den byggesagkyndige er klagepunkterne reduceret til følgende: 1 Skimmelsvampeangreb og fugt stedvis ved vægge i soveværelse, i hjørne i vægområde mod badeværelse, i spisestue og under køkkenelementer. 2. Nedbrydning af gulv i spisestue og i soveværelse.
Klagers påstand:	Køber mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet ovenstående punkter i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige mener ikke, at skaderne var til stede ved undersøgelsen for ca. 2 år siden. Den byggesagkyndige mener, at der ikke visuelt var tegn på skimmel eller lignende, og er vant til at udarbejde retvisende rapporter.
Øvrige forhold:	Køber oplyser, at han har malet væggene ned til gulvkant, dog ikke under køkkenelementer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1 Skimmelsvampeangreb og fugt stedvis ved vægge i soveværelse, i hjørne i vægområde mod badeværelse, i spisestue og under køkkenelementer.	Ved undersøgelse af væg mod badeværelse kunne der konstateres fugt i området (Billede 1). Der kunne måles fugt ved håndklædetørrer i badeværelse. Der kunne kun måles fugt i en bredde af ca. 1 meter. Der kunne ikke måles fugt på ydervæg, på facade og indvendig på ydervæg (Billede 2). Ved fugtmåling under køkkensektioner (Billede 3) og ved tilstødende væg ved bryggers kunne der konstateres varierende fugt i varierende højde op til ca. 40 cm. Ligeledes på væg ind mod pejs måles fugt. Der kunne ligeledes måles lidt fugt i mindre væggeadskillelse mellem stue og spiserum. Ved fugtmåling i soveværelse på vestvæg kunne der konstateres fugt til ca. 70 centimeters højde samt lidt misfarvning med mørkt område i fodlistehøjde (Billede 4). Ved besigtigelse af udvendig gavl mod vest kunne der konstateres manglende sokkelpuds, mindre bagfald på terræn ind mod bygningen (Billede 5 og 6). Mod nord kunne der konstateres flisebelægning vandretliggende (Billede 2).
Ad1. Konklusion:	Det vurderes, at de nævnte forhold ikke kunne give den byggesagkyndige anledning til at foretage efterkontrol ved fugtmåling. Med hensyn til fugt i soveværelse kan det ikke udelukkes, at fugt på gavlvæg kan være opstået pga. utilfredsstillende sokkelløsning og terræn med fald ind mod bygningen.

	Fugten i væg mod badeværelse kan evt. hidrøre fra et utæt rør ved bagvedliggende håndklædetørrer. Fugt ved indvendige vægge og facadevægge kan være forårsaget af delvis utilfredsstillende fugtspærre under vægge mod sokkel, evt utilfredsstillende kapilarbrydende lag og en gulvkonstruktionsopbygning med mere eller mindre diffusionstæt opbygning. Virkning heraf kan give fugtvandring gennem beton til vægge.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene omkring sokkel mod vest med utilfredsstillende sokkelpuds og fald ind mod bygning burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2 med risiko for skade på sokkel og facadepuds.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til opgravning langs sokkel, afrensning af sokkel, oppudsning med ny mørtel, efterpudsning og nødvendige efterreparationer samt terrænregulering: kr. 10.000.
Ad1. Forbedringsandel:	20%
Ad2. Nedbrydning af gulv i spisesstue og i soveværelse.	Ved fugtmåling af gulv i hjørne mod badeværelse kunne der konstateres fugt i yderste del af gulvbelægningen samt under køkkenskabsområdet og ved væg mod bryggers (Billede 1 og 3). Med hensyn til gulv ind mod badeværelse er der let misfarvning samt lidt blødt træ enkelte steder. Ved fugtmåling af gulve i soveværelse kunne der konstateres fugt ca. 20 centimeter ud fra væg mod gavl samt langs facade mod syd.

Ad2. Konklusion:	Det vurderes, at den bygningssagkyndige under besigtigelsen har beskrevet forholdene retvisende ud fra de oplysninger, køber har givet under syns- og skønssagen om information om, at et klaver har været placeret på omtalte væg mod badeværelse.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.