

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd/skimmel/fugt i køkken, soveværelse og stue.
Klagers påstand:	Ovennævnte burde have været nævnt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, vindstille og 5° C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Råd/skimmel/fugt i køkken/soveværelse og stue.	Ejendommen har ydervægge der er muret op af letbetonblokke (gasbeton). Udvendigt er huset overfladebehandlet med maling der skønnes at være plastmaling (ikke diffusionsåbent). Plastmalingen skallede af flere steder. Ved en enkelt afskalning ved fundamentet kunne konstateres at der var murpap på soklen. Køkkenet er et "snedkerkøkken", dvs. at det ikke er opbygget med elementer med bagbeklædning. Køkkenet er opbygget med forstykke og bordpladen hvilende på dette og en liste bagest i skabene. Bagsiden af skabet er således ydervæggen. På væggene i skabet kunne konstateres fugt ca. 0,5 meter op fra gulvet. Væggene var forneden sorte, hvilket skønnes at skyldes mug/skimmelsvamp. Køkkenet vender mod øst. I soveværelset var tapetet fjernet på væggen mod nord. Her kunne der ikke måles fugt, men det kunne anes at der tidligere havde været fugt under tapetet. På badeværelset kunne der på væggen mod nord måles forhøjet fugt under vinduet. Ejeren oplyste at den tidligere ejer ikke kunne have haft åbnet vinduet, da grebene var defekte. Fugerne mellem fliserne under vinduet havde begyndende dannelse af skimmelsvamp. I bunden af skab mod nordvæggen var der skimmelsvamp på bagklædningen. I stuen var tapetet løsnet på østvæggen og der kunne måles forhøjet fugtighed i væggen ca. 0,5 meter op. I trægulvet op mod væggen kunne ikke måles nogen forhøjet fugtighed.
Ad 1. Konklusion:	Med den overfladebehandling som huset har fået, kan ophobet fugt ikke diffundere ud. "Membranen" er anbragt på den forkerte

	side af væggen. Fugt fra boligen kondenserer i væggen og skal afgives igen til boligen. Når væggen er fugtig bliver den mere kold og med kold og stillestående luft i skabene og hjørner i værelserne, vil der dannes skimmelsvamp på overfladen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skimmelsvampen i skabene skønnes at have været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og det skønnes at være en fejl at det ikke er bemærket i skabet under vasken. De øvrige steder vil det kræve at skabene bliver tømt eller tapetet fjernet for at skimmelsvampen kan konstateres.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det skønnes nødvendigt at foretage to ting for at komme skimmelsvampen til livs. 1. Fugten i ydervæggene skal fjernes ved at facaden afrenses og overfladebehandles med en diffusionsåben behandling. Dette skønnes at kunne udføres for kr. 60.000,- incl. moms. 2. Bagsiden af skabene skal isoleres og beklædningsplade monteres for at overfladen bliver varmere. Dette skønnes at kunne udføres for kr. 6.000,- incl. moms. (Heraf udgør skabet under vasken kr. 1.500,-)
Ad 1. Forbedringer:	I facadebehandlingen (1) skønnes at være en forbedring på 90%. I isolering af skabene skønnes ikke at være nogen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	