

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11055

Besigtigelsesdato:	Den 24.07.2012, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter: Jævnfør advokatfirma xx.	1. Fugt og skimmelsvamp bag forsatsvægge på kælderydervægge grundet forkert opbygning.
Klagers påstand:	BS skal erstatte udgifterne til udbedring og genetablering af en isoleret kælder.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS afviser krav, idet der ikke var synlig skade at se.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskinsvej, ca. 20°C.
Øvrige forhold:	Klager har fjernet forsatsvægge i værelser og efterfølgende malet m.m. Har desuden monteret friskluftventiler. Vaskerum er stadig som på købsdagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	SS kunne ikke konstatere fugt i værelserne, da forsatsvæggene var fjernet. I vaskerummet fandtes forsatsvæggene stadig bag skabsinventaret, men her var ikke fugt eller skimmel at se. Det kunne dog konstateres at opbygningen af forsatsvæg var opbygget på indvendige kældervæg med en grundmursplade på betonen og dernæst en stålægtekonstruktion med 50 mm stenuld og 13 mm gips.
Ad 1. Konklusion:	SS har modtaget fotos fra klager. Disse fotos viser kælderydervægge efter at man har nedtaget forsatsvægge. Der ses tydelig skimmel-svampevækst på ydervæggene. Som Teknologisk Institut må SS konkludere at forsatsvæggen er forkert opbygget. Grundmurspladen skal sidde udvendigt. Beton af denne årgang (1943) er ikke vandtæt og der forekommer desuden revner i kælderydervæggene. Isoleringen bør ligeledes placeres udvendigt. Dette for at undgå kondens. Ved denne kælder er der udvendigt opbygget indgangsparti samt terrasse med murværk som hindrer en gennemgående udvendig beklædning af kældervæggene hvorfor en indvendig beklædning vurderes at være løsningen, men uden grundmursplade og med ventilation bag beklædningen. Beklædningen skal således udføres med fri afstand til gulv og loft og fri afstand bag isoleringen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ingen bemærkninger til kapitel 2, kældre. BS har fået oplyst: "Ydervægge påsat systemplaton fugtskærm, 50 mm Rockwool + gips" som skrevet står side 13, pkt. 2.7. Da der ikke er nogen synlig kant på platonskærmen, da vurderes BS at have forsømt at spørge ind til placeringen eller/og at have følt efter ved oversiden af beklædningen, hvor der var afstand til kælderloft. Herved ville det være muligt at konstatere at der manglede luft op mod væggen samt at platonpladen sad indvendigt. Observationerne vurderes dernæst at skulle resultere i en bemærkning om fare for skimmel-svampevækst.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til nedrivning af forsatsvægge, demontering af inventar, udførelse af nye vægge incl. malerarbejde, genopsætning af inventar og fjernelse af affald skønnes til kr. 75.000.

	I beløbet er vurderet kr. 12.000 til skimmelrensning som ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække. Forsikringen har dog ikke sat beløb på og der vil blive fratrullet selvrisko på kr. 30.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.