

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ejendommens murforhold 2. Manglende isolering i etageadskillelse mod loftsrumsrum.
Klagers påstand:	Det fremgår af tilstandsrapportens side 18 og 19 at der, for så vidt angår yder- og indervægge, er tale om bagmur med tegl&kalksandsten og formur tegl & kalksandsten, imidlertid har det vist sig at huset er opført over et træskelet og har således ikke bagmur af tegl & kalksandsten. Endvidere klages der over at BB har oplyst, at der er 100 mm isolering i loftsrumsrum - der er ingen isolering.
Klagerens økonomiske krav:	Der foreligger en salgsvurdering fra en ejendomsmægler dateret d. xx.xx.2003. Vurderingen har til formål at fastslå ejendommens kontante salgsværdi efter at forholdet omkring de lette bagvægge er kendt. Ejendommens kontante handelsværdi er vurderet til kr. 400.000,00. Ejendommen er erhvervet til kr. 465.000,00. Klagerens krav kan således fastsættes til kr. 65.000,00 Kravet vedrørende isoleringen af etageadskillelsen i loftsrumsrum er ikke fastsat at ejer. Der må gøres opmærksom at forholdet ikke henhører under tilstandsrapporten, men under det udarbejdede energimærke.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Skaden afvises. Det henvises til at sælger i "Sælgers oplysninger" oplyser at indvendige vægge består af masoniteplader og at der i rapporten er anført at disse er selotexplader som ikke er fastsiddende overalt. Det pointeres at der ikke skal nedtages beklædningsplader for at se hvad der er bag disse, idet der ikke må udføres destruktivt indgreb i ejendommen. Ejendommens ydervægge er udført i ca. 32 cm tykkelse - formuren består af 11 cm røde teglsten. Hvordan bagmuren er bygget op kunne ikke konstateres uden destruktivt indgreb. Der er foretaget to borer i facademurværket for at konstatere om der er hulmure og om disse er isolerede. Der kunne konst. ca. 6 cm hulmur

	uisoleret.
Vejrlig ved besigtigelsen:	Tørvejr

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende
Ad 1.	Ydermurene er skalmurede med rødstenspetringer (5,5 cm teglsten) med bagvedliggende 11 cm pudsede kalksandsten. Der var ved besigtigelsen demonteret en del af pladebeklædningen i stue for en nærmere undersøgelse af bagvæggens opbygning. Bagvæggen er opbygget af en stolpekonstruktion med påsømmede planker på udvendig side (mod hulmur). Mellem stolperne er der opsat træbetonplader. Bagvæggen er på den indvendige side beklædt med bløde træfiberplader. Beklædningspladerne er bulende og stedvis mindre løse. Indvendige bagvægge ved bad og alle skillevægge er opført i pudsede kalksandsten. Ydermure har varierende tykkelser fra 32 - 37 cm.
Ad 1. Konklusion:	Der kan ikke umiddelbart konstateres om huset har let bagvægskonstruktion uden at der foretages desktruktivt indgreb i bagvægge. Ved vindues- og dørfalse/murtykkelser er der ingen identifikationer, der kan henføres til en let bagvægskonstruktion. Endvidere må det påpeges at skillevægge er opført i kalksandsten, hvilket er med til at indikere at bagmuren, med alt sandsynlighed, må være pladebeklædt murværk. BB var ikke tilstede ved skønsmødet. Det er uvidst om der er anvendt et checkscope ved undersøgelsen af hulmuren. Dette forhold bør undersøges nærmere. Såfremt et scope har været anvendt kunne bagmurens konstruktion havde været klarlagt idet hulmuren er uisolaret. Ved besigtigelse i loftsrummet (ingen oplag i loftsrummet) ved gavl mod vest kan det umiddelbart konstateres at bagvæggen i stue er opført som let konstruktion. Formuren ses

	forankret til let bagvæg. BB kunne ved en nærmere besigtigelse i loftsrummet have konstateret den lette bagvægskonstruktion. Det er min opfattelse, at BB ikke har haft mistanke om at bagvæggen var udført som let konstruktion fordi huset ud- og indvendig ikke indikerede at en sådan konstruktion forefandtes. Der ses ingen udkradsede studsfiger i facaden umiddelbart over sokler. Endvidere indikerer vindues- og dørfalser ikke at der var en let bagmurskonstruktion. De murede og pudsede skillevægge opfordrer ikke til tvivl om bagvægskonstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering at BB ikke har begået ansvarspådragende fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten - dette ses i lyset af ovenstående forhold.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der er ingen reparationer at foretage - se under klagerens økonomiske krav.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen