

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der er klaget over, at der ikke er indvendig isolering i lejligheden, trods beskrivelse heraf under punkt 3.6 i tilstandsrapporten. Under punkt 3.6 i tilstandsrapporten fremgår det, at "SA + AA: Der er foretaget indvendig isolering, dog uden priming af skruehoveder, hvilket har medført at skruehoveder virker som små kuldebroer som fortsat vil fremtræde på indvendige vægge. Dog kan det kosmetiske gennemslag skjules med special-primer.
Klagers påstand:	Der er for så vidt ikke tale om en skade – men det er ikke korrekt, at der er foretaget indvendig isolering, som anført af den byggesagkyndige. Der er kun foretaget delvis indvendig isolering. Det er et forhold som efter klagers opfattelse har betydning for prisfastsættelse af ejendommen. Kravets størrelse er kr. 100.000,-, der er prisen for en indvendig efterisolering.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. (Deres jurist) har påpeget at manglende isolering ikke er en skade – i Huseftersynsregi, samt at der i øvrigt er tale om et skjult forhold, idet den bygningssagkyndige ikke på baggrund af en visuel besigtigelse kan konstatere om der er isoleret bag gipspladerne. Bemærkningen under punkt 3.6 i tilstandsrapporten beskriver manglende "priming" af skruehoveder – det er skaden og ikke det forhold at der er isoleret indvendigt (er alene anført for at præcisere skaden).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt, 20°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ----	Ad. 1. Ved besigtigelsen af stuelejligheden kunne ved prøvebankning konstateres indvendig pladebeklædning på generelt alle ydervægge. Visuelt kunne ved vindues- og døråbninger ses at facadetykkelsen varierede en del – de var ikke lige bredde fra facade til facade og efterfølgende kontrolmåling viste tykkelser fra ca. 34 cm til ca. 41 cm. Se billede 2. I stuen og værelse mod nord-øst er der foretaget fysiske indgreb i facaden i forbindelse med skimmelsvampeundersøgelse er her er facadekonstruktion med indvendig gipsplader og henholdsvis forskalling og puds i stuen og puds / teglsten i værelset. Se billede 3. Der konstateredes ingen isolering. Den endelige facadeopbygning kunne ikke yderligere fastslås, uden yderligere fysiske indgreb. 1. sals lejligheden er ikke besigtiget, men det er oplyst i bilagsmaterialet – skimmelrapport, at der er konstateret indvendig isolering bag gipspladerne. Endvidere kunne der på endevæggen – øst i stuen, anes mørke pletter på væggen – udfor søm- / skruehoveder til opsætning af gipspladerne. Se billede 4.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Der er ikke foretaget fysiske indgreb i alle væggene, hvorfor nedenstående ikke kan siges med sikkerhed, men det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der ikke er isolering bag gipspladerne, disse er blot opsat på væggen, eventuelt for at rette dem op eller lignende, i forbindelse med en

	istandsættelse af lejligheden. Det er samtidig syns- og skønsmandens opfattelse, at eventuel isolering ikke har noget med en Huseftersynsrapport at gøre, med mindre der er tale om en skade på isoleringen eller en føleskade heraf. Ønskes der oplysninger om den bygningsisoleringsmæssige tilstand, kan / skal der udarbejdes et Energimærke, hvilket der dog ikke er udarbejdet i nærværende handel, idet lejligheden er registreret som ideel anpart, hvorved der ikke er et lovkrav herom, hvilket dog ikke er til hindrer for at der havde været udarbejdet et sådan. I nærværende sag er det alene formuleringen under punkt 3.6, der er tvivl om. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er en meget bred formulering og at den ikke fortæller art – omfang, hvor lidt / hvor meget og i det hele taget om den er god eller dårlig. Formuleringen bruges udelukkende til at forklare de sorte mærker, der opstår som følge af kuldebros-effekt, der kan opstå når der typisk foretages indvendig isolering og typisk hvor pladerne forankres. Dette forhold kan ses uafhængig af det udførte arbejde, hvad enten der kun efterisoleres med indvendige plader og / eller 50 mm – 100 mm isolering. En lignende beskrivelse af forholdet ses i en tidligere udarbejdet tilstandsrapport for lejligheden i 2001. Ud fra de forskellige facadetykkelser er det syns- og skønsmandens opfattelse, at det er nærliggende at tro, at der har været foretaget efterisolerende arbejder i forbindelse med istandsættelsen af ejendommen, hvorfor afkrydsningen under side 12/13, punkt 3.1: "Massivt murværk". "Formur – murværk med puds".
--	--

	"Bagmur – let pladekonstruktion". Er korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der er valgt en uheldig formulering i skadesbeskrivelsen, punkt 3.6 i tilstandsrapporten, men at den generelt ligger inden for rammen af hvad der kan besigtiges ud fra en visuel besigtigelse og konkluderes ud fra samme. Der er ikke udtalt noget om god – eller dårlig efterisolering.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til en indvendig efterisolering af ydervæggene, inkl. nedtagning af eksisterende plader, opsætning af 50 mm isolering / stålriger, dampspærre og nye gipsplader (120 m²), skønnes til. Kr. 120.000,- excl. badeværelset.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. Idet der ikke konstateredes direkte isoleringsbatts bag nuværende beklædning, sættes forbedringen til 100 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ad. 1. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	