

	Skønsmandens erklæring J. nr. 4214
Oversigt over klagepunkter:	Der klages over, at der ikke er anført i tilstandsrapporten, at der er utætheder i gulvkonstruktionen i terrassen, hvor der er underliggende kælderrum.
Klagers påstand:	I den tilstandsrapport, som lå til grund for klagers køb af ejendommen, er ikke omtalt utætheder i terrassegulvet. BB har tidligere udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, hvor forholdet er nævnt. Klager mener ikke, at utæthederne er udbedret, idet der stadig finder vandindtrængen sted. Det økonomiske krav er kr. 15.412,50, svarende til klagers andel på 45% af udbedringsomkostningen på i alt kr. 34.250.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skaden var udbedret, da han genbesigtigede ejendommen i xxxx 19xx, idet de gulvfliser på terrassen, som manglede ved hans tidligere besøg, var pålagt i xxxxx 19xx. BB konstaterede ikke opfugtning af lofter i kælderen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart vejr.
Øvrige forhold:	KK har ikke tegnet ejerskifteforsikring.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4214
Utætheder i terrassegulvet	Der kunne konstateres følgende: Terrassen er ca. 3 m dyb og ca. 6 m lang. I dybden er ca. 2 m af terrassen overdækket og den yderste ca. 1 m er uoverdækket. Belægningen på terrassen er 20x20 cm klinker, som er fuget med cementmørtel. På selve terrassen fremtræder klinkebelægningen intakt. Dog er der skår i en mindre del af klinkerne - særligt de uafdækkede klinker. Fugerne mellem klinkerne fremtræder relativt intakte. Der kan ikke registreres synlige utætheder i klinkebelægningen. På trappen fra terrassen til terræn savner en stor del af klinkerne vedhæftning til underlaget. På KK's foranledning er foretaget udhugning i det øverste trin angiveligt for at konstatere, hvorvidt der er indbygget fugtspærre i konstruktionen. Det ses ikke at være tilfældet. I kælderen befinder to rum sig under terrassen. Det ene er et badeværelse, hvor loftet er beklædt med gipsplader. Beklædningen er iflg. underboen opsat efter udarbejdelsen af den seneste tilstandsrapport og består af to lag 13 mm gipsplader på underlag af rigler samt dampspærre og isolering. Der målttes lidt højere fugtindhold i loftet under den uafdækkede del af terrassen i forhold til den afdækkede del. I det andet rum er loftet beklædt med brædder. Også her målttes lidt højere fugtindhold i brædderne under den uafdækkede del af terrassen i forhold til den afdækkede del. Loftet havde en bulet overflade, som formentlig skyldes, at brædderne har udvidet sig på grund af fugtpåvirkning. Det vurderes ikke, at hulrummet over lofterne i nogen af de to rum er ventileret.
Ad. 1. Konklusion:	Det vurderes, at der fortsat finder vandindtrængen sted gennem terrassens gulvkonstruktion i mindre omfang. For at sikre en fuldstændig tæthed af

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4214
	terrassegulvet bør der indbygges en vandtæt membran i konstruktionen. Dette kan ske ved at påføre et vandtætningsmiddel på overfladen af klinkerne. En bedre løsning er imidlertid at fjerne klinkebelægningen og påføre en vandtætning på underlag af den afrensede beton og derefter påklæbe nye klinker. Der bør i forbindelse med udbedringen sikres ventilation mellem betonpladen i gulvkonstruktionen og de nedhængte lofter.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	I den tidligere tilstandsrapport, som KK udarbejdede d. xx.xx.99, har han under afsnit 3.6, Andet, med karakteren K2, anført: "Enkelte fliser mangler på terrasse i stueetagen. Iflg. ejer er fliser afmonterede grundet lidt vandindtrængen - er lovet udbedret inden salg." Iflg. BB var de manglende fliser genmonteret ved hans genbesigtigelse af ejendommen d. xx.xx.2000. Dette bestrides da heller ikke af KK. Det er ikke muligt for skønsmanden at afgøre, hvorvidt lofterne under terrassen var opfugtede ved BB's besigtigelse af ejendommen d. xx.xx.2000.
Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Der er indhentet tilbud på udbedring af terrassen. Tilbudet lyder på kr. 34.250. KK's andel heraf udgør kr. 15.412,50. Efter skønsmandens opfattelse er prisen rimelig for ophugning af de eksisterende klinker, påføring af fugtspærre samt montering af nye klinker.
Forbedringer:	Af den samlede pris vurderes forbedringen at udgøre kr. 17.125, svarende til 50%.