

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapporten er misvisende i sin formulering vedrørende skader på altaner.
Klagers påstand:	KK mener at tilstandsrapporten kun angiver skader på altanen i stueplan og at altanen på 1.sal også burde være nævnt. Efter snefald mellem jul og nytår 2005 startede de nu synlige skader, fugt i øverste del stuevægge (stuk) og loft samt saltudblomstringer på undersiden af altanpladen. Fugt i nederste del af væg til højre for altandøren på 1.sal. KK oplyser at disse skader ikke var tilstede ved overtagelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afvisning af klagen i henhold til skrivelse af xx.xx.2007. BB bemærker at teksten i TR kan misforstås hvis man vil, men vil fastholde at registreringen er tilstrækkelig klar og omfatter begge altaner. Selv lægmand kan se, at der er revner i begge altaner. Bemærk at hovedoverskriften i tilstandsrapporten under pos. nr. 3.4 er Altaner – i flertal.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt og 20 grader.
Øvrige forhold:	Under min gennemgang og efter at BB var gået, husker KK, at de har afrenset overfladen på altanen på 1.sal. Altanen var overfladebehandlet med et malingslignende lag, hvor betonrevnerne også kunne ses. KK har kun besigtiget ejendommen forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og efterfølgende opnået et afslag i købesummen på ca. halvdelen af et specificeret beløb på Kr. 35.000, for skader nævnet i den efterfølgende tilstandsrapport.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tilstandsrapporten er misvisende i sin formulering vedrørende hvor skaderne er registreret.	Ejendommen har 2 identiske altaner placeret over hinanden. Stueplan: Der er blotlagt kantjern på altanen i stueplan, og der er revner i altanpladen. I stuen ses større fugtskjold i stukkant og overligger over hjørnevindue og løstsiddende tapet. 1.sal: Der kunne konstateres revner i over- og underside af altanplade. Revnerne forløber typisk over de indstøbt profilbærejern og er opstået på grund af rustdannelse. Altanpladen er tidligere blevet repareret, ses på overfladen i et område på ca. 80 cm fra facademuren. Altankanten er ligeledes tidligere repareret med nyt betondæklag. Der er sket en del udvaskning af betonsalte som ses på undersiden af altanpladen på 1.sal. Der kunne måles fugt indvendig i nederste del af ydervæg til højre for altandøren, og tapetet var løst. Gamle fugtpletter på gulvet foran altandøren, men ingen fugt.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra de givne forklaringer er det skønsmandens vurdering, at de nu meget synlige tegn på skader ikke var tilstede ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten, men alene revner i over- og undersiden af altanpladen både i stueplan og på 1.sal, samt afskalninger på bærejern på altanen i stueplan. Skønsmanden vurderer at tilstandsrapporten er retvisende i forhold til de skader der kunne registreres ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Altaner: K3 skade, der omfatter blotlagt kantjern på altanen i stueplan, med en note om reparation for at forhindre hurtig nedbrydning og svigt. K3 skade, der omfatter revnedannelser i altanplade og værn.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke der er sket åbenlyse fejl eller forsømmelser, idet registreringen omfatter <u>altaner</u>, hvor der specifikt for den underste altan er registreret blotlagte armeringsjern i undersiden. Og i ny skaderegistrering er registreret revner i altanplade og værn, denne skade har også efter KK's oplysninger kunnet ses ved begge altaner. Det er indlysende, at havde registreringen været præciseret som gældende for <u>begge</u> altaner, havde oplysningerne være helt utvetydige.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at det er nødvendigt at foretage en undersøgelse af profiljernenes bæreevne for at kunne fastlægge udbedringsudgifterne, og at disse kan være ret omfattende.
Ad1. Forbedringer:	Skønnet til 75% på en 67 år gammel bygningsdel.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	KK oplyser at saltudblomstringer fra altanpladen og fugt indvendig i stuen først optræder efter kraftigt snefald i julen 2005. Indvendige fugtskader har ikke udviklet sig siden. Skønsmanden gør opmærksom på at bærejern, i altanerne kan være svækket, så bæreevnen er væsentlig nedsat, ikke mindst i betragtning af den lange periode, der er forløbet siden 2005. Der kan være risiko for nedstyrtning.