

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bagfald på balkon samt hul i belægningen 2. Bagfald på gulv i badeværelse 1.sal så vandet ikke kan løbe væk. 3. Optrængende vand gennem kældergulv i store og lille rum. .
Klagers påstand:	Udbedring til: Punkt 1: 56.250 kr inkl. moms Punkt 2: 54.375 kr inkl. moms Punkt 3: 25.625 kr inkl. moms I alt: 136.250 kr inkl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige har ikke tilføjelser, men spørger til den foreliggende syns- og skønsrapport som indklagede ikke har været en del af. Syns- og skønsmanden oplyser at dagens syns- og skønsforretning er en anden og at dagens syns- og skønsmand udarbejder sin egen erklæring uafhængigt af om han er enig eller uenig i det foreliggende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 20 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Bagfald på balkon samt hul i belægning. Foto 3 Foto 4 Foto 5 Foto 6 & 7	Der var på besigtigelsestidspunktet stående vand i altankarrets vestligste hjørne. Ved at fjerne tapereparation kunne der konstateres et lille hul på ca. 6 mm i diameter under tapen. I hjørnet mod vest kunne konstateres nedbrud i nederste del af træbeklædning og en ikke særlig håndværksmæssig udført tætning med plastisk fuge. På loftet i stuen nedenunder kunne der konstateres svage striber på underside af drager og lidt skjolder på loftsbeklædning. Tilstandsrapporten har ingen omtale af forholdet.
Ad 1. Konklusion:	Altankarret er ikke udført hensigtsmæssigt med forkert fald og risiko for fugtpåvrkning af træbeklædning og syns- og skønsmanden vurderer at konstruktionen ikke er tæt p.g.a. det omtalte hul. Hullet befinder sig udenfor den zone hvor der normalt står vand således at den vandmængde der trænger igennem ikke er så voldsom.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden regner det forkerte fald som en konstruktionsfejl, der har været til stede på besigtigelsestidspunktet og som kunne konstateres. Det vurderes at hjørneløsningen har været synlig, men måske uden malingsafskalninger. Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om det omtalte hul har været synligt på besigtigelsestidspunktet i xx 2005. Med opbygningen af altanen og den følgerisiko der vil kunne være for fugtindtrængen i hjørnet mod vest ville syns- og skønsmanden anvende K3 om forholdet.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En udbedring vil omfatte demontering af vægbeklædninger, fjernelse af gl. glasfiberkar inkl. underlag og ny opbygning med nyt underlag med korrekt fald og afløb og montering af beklædning. Syns- og skønsmanden vurderer at dette kan udføres for 50.000 kr. inkl. moms. Skaden kan være større. Når der lukkes op til konstruktionen kan det vise sig at den underliggende/bagvedliggende konstruktion er fugtskadet. Dette kan ikke fastlægges/afvises på det nuværende grundlag, hvor der ikke er udført destruktive prøver.
Ad1. Forbedringer:	På baggrund af det foreliggende materiale synes det sandsynliggjort at altanen er udført i 1980 og således er 28 år gammel. En almindelig levetid for denne konstruktion vurderes til at være 20-30 år. Det vurderes derfor at 80% af udgifterne vil være forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Bagfald på gulv i badeværelse 1. sal så vandet ikke kan løbe væk. Fotos 8 til 14 Foto 15	Det kunne ved påvirkning med bruser uden for badekar og anvendelse af waterpas konstateres er der er svagt fald mod adgangsdør. Klager påpeger at samling mellem toilet og gulv og samling mellem toilet og afløbsinstallation ikke er udført korrekt. På loftet i stuen nedenunder kan der ikke konstateres nogen tegn på utætheder. Tilstandsrapporten har ingen angivelser om fald på badeværelsesgulv.
Ad 2. Konklusion: Foto 10	Badeværelset vurderes på baggrund af det foreliggende materiale at være udført i 1980. I 1980 skulle vinylgulvet: 1) være vandtæt og 2) gennemføringer skulle være tætte og 3) der skulle være fald mod gulvafløb. Ad 1) Gulvbelægningen vurderes at være tæt. Ad 2) Det kan ikke uden demontering af toilet og kappe over tilslutning konstateres om samlinger mellem toilet og gulv/afløbsinstallation er udført tæt. Den tidligere syns- og skønsforretning har konstateret at de ikke er tætte, men det er sket ved hjælp af destruktiv prøvning. Ad 3) Gulvet er udført "vandret" uden faldopbygning mod gulvafløbet placeret ved kanten af badekarret. Denne udførelse er ikke så usædvanlig på tidspunktet selvom der skulle være fald. Den store vådpåvirkning vil normalt være i badekarret indenfor et badeforhæng Syns- og skønsmanden vurderer at der ikke er sket vandgennemtrængning, da der ikke kan konstateres skjolder eller lignende i etagen nedenunder.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningskyndige kan ikke lastes for eventuelt utætte samlinger, da disse vil være skjult under besigtigelsen. Den manglende faldopbygning til gulvafløb burde have været nævnt i tilstandsrapporten eventuelt med en supplerende note.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vil være nødvendigt at demontere inventar og for at sikre at ny gulvbeklædning føres op af vægge vil det også være nødvendigt at demontere vægbeklædninger. Herefter skal der laves ny gulvopbygning med fald og ny gulvbelægning pålægges og inventar og vægbeklædning tilpasses og genmonteres. Syns- og skønsmanden vurderer at dette kan udføres for 55.000 kr inkl. moms
Ad2. Forbedringer:	Badeværelset er efter det foreliggende udført i 1980 og har således en levetid på 28 år bag sig. Det vurderes at der for en sådan konstruktion normalt vil være en levetid på ca. 30 år. Forbedringsandelen vurderes derfor at udgøre ca. 80 %.
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad3. Optrængende vand gennem kældergulv i store og lille rum. Fotos 16 til 20 Foto 21 Foto 19 Foto 22	Der kunne konstateres fugt på gulve og løbestriber på væg, og der blev påvist hvor det drypper fra loft. Sælger har oplyst at der var grundvandspumpe. Denne kunne ikke lokaliseres og der kunne ikke findes el-installation til den. Køber har selv ladet udføre grundvandspumpe i kælder. I tilstandsrapporten er omtalen: 2. Kældre/krybekælder/terrændæk 2.1 Gulvkonstruktion: K3 <i>I sydøstlig kælderrum ses der i hjørne anmærkninger af fugt på gulv og væg.</i> 2.2. Vægge K2 <i>På kælderydervægge ses der en del afskalninger som følge af at kælderydervægge antageligvis ikke er 100% tætte.</i> <i>Note; Sælger har dog forsøgt , v.h.a. brønd på gårdsplads, at reducere vandpåvirkning mod kælderydervæg.</i> Tilstandsrapportens sælgeroplysninger er udfyldt: 2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja hvor? Besvaret med Nej.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at der trænger vand ind i kælderen, dels som slagregn på facade der trænger ind ved loft og kældervinduer, dels som fugt der trænger op gennem gulv. Det vurderes at forholdet også har været til stede ved besigtigelsen i xx 2005. Det kan ikke umiddelbart fastlægges hvor slagregn trænger igennem facade. Når vandet trænger op gennem kældergulv vurderes det at der er større vandpåvirkning nedefra som bør drænes bort,

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningskyndiges beskrivelse er dækkende.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	For tætning af facade/afledning af slagregn vurderes dette at kunne udbedres for 12.500 kr inkl. moms. Hvis der er en tilstoppet eksisterende dræning som kan lokaliseres vurderes denne at kunne renses for 12.500 kr inkl. moms. Såfremt den eksisterende dræning ikke kan lokaliseres eller er brudt sammen kan det i stedet være nødvendigt at etablere nyt dræn. Dette vurderes at kunne etableres for 30.000 kr inkl. moms.
Ad3. Forbedringer:	Tætning af facade og rensning af eksisterende dræn vil være 100 % reparation uden forbedringsværdi. Etablering af nyt dræn vil med hensyntagen til vurderet alder på eksisterende muligt dræn være 100 % forbedring.
Ad3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad3. Eventuelt	