

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	I klageskriftet er henvist til byggeteknisk rapport af 02.06.2020 fra [REDACTED] Opdeling og nummerering nedenfor refererer derfor til denne rapport. 1. Altangang, værn og bræddebelægning 2. Utætte tagrender mod syd og nord. 3. Fejl ved vindsheder mod øst og vest. 4. Fejl ved inddækning langs rygning. 5. Skader ved tagbelægning. 6. Skader ved karnap - nedbrydning og defekt rude. 7. Fejl ved vindue og træfacade mod øst. 8. Fejl ved aftrækskanal i tagrum. 9. Skade ved sokkel mod nord. 10. Skade i trægulv i stue. 11. Fejl ved gulvkonstruktion i underetage. 12. Fugtskader på vægge i underetage. 13. Skader ved trægulv på terrassen.
Klagers påstand:	Klager henviser til rapport af 02.06.2020 fra [REDACTED], hvori der redegøres for byggetekniske forhold, der ikke er behandlet i tilstandsrapport H20 -- af 20.02.2020, men som skønnes at mangle i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige har ikke kommenteret rapporten punktvis, men henviser til, at flere punkter ikke kan betragtes som skader, da der ikke kan observeres følgeskader som følge af tilstanden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr med solskin. Temperatur ca. 10 °C
Øvrige forhold:	Udover de nummererede klagepunkter, indeholder- rapport - under punkt 3 - en anke over at bygning C ikke er behandlet i tilstandsrapporten. Skønsmanden er enig i denne betragtning. Bygningen er vist på foto nr. 20 i denne erklæring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Altangang, værn og bræddebælgning	Altangangen på bygningens østside består af 21 x 145 mm terrassebrædder i hårdt træ. Brædderne er understøttet langs facaden og langs altangangens forkant, der er søjleunderstøttet. Foto nr. 1 og 2. Brædderne har et frit spænd på ca. 1 meter. Værnet består af balustre i stål og er afsluttet foroven med en håndliste i hårdt træ. Mellem balustrene er der placeret vandrette rundjern med en indbyrdes afstand på ca. 33 cm. Foto nr. 2.
Ad 1. Konklusion:	Afstanden mellem understøtninger på altanbrædderne er større end det normalt udføres. Resultatet er en fjedrende bælgning, men der skønnes ikke at være fare for gennemtrængning - og dermed risiko for personfare - da der er tale om brædder i hårdt træ. Værnet langs altanen repræsenterer derimod en risiko for personskade. Børn vil kunne kravle gennem gitteret - eller over gitteret - og derved risikere at falde ned på jorden under altanen. Værnet bør derfor sikres med lodrette balustre, så børn ikke kan få fodfæste på de vandrette stænger eller ved at montere en indvendig glasplade i en splintfri kvalitet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være fejl, at gelænderet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, da der er tale om en sikkerhedsrisiko, der skal behandles. Derimod anses det ikke for at være en fejl, at den fjedrende bælgning på altanen ikke er omtalt, da der ikke vurderes at være en sikkerhedsrisiko involveret.

	Den sagkyndige skal beskrive en eventuel skade eller risikoen for en skade. At leverandøren eventuelt foreskriver en tættere afstand mellem understøtningerne medfører ikke nødvendigvis en bedømmelse i tilstandsrapporten. Den sagkyndige forventes ikke at undersøge monteringsanvisninger eller andre forordninger vedrørende de enkelte bygningsdele, men at bedømme forholdene ud fra egen erfaring og vurdering.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstanden for rækværket kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Gelænderet langs altanen mod øst er ikke børnesikret, da der er for langt mellem balustrene. Der er risiko for personfare. Karakter: K3 Note: Børn kan kravle over eller gennem gelænderet med risiko for fald til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sikring af gelænderet skønnes at koste ca. 75.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring i forhold til forventet tilstand.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utætte tagrender mod syd og nord.	Tagrender er placeret bag stembrædder og er derfor ikke synlige fra jorden. Foto nr. 3. Der kunne ikke konstateres utætheder i tagrenderne, men underbeklædningen er under nedbrydning ved hjørnet mod nordvest og hjørnet mod sydøst. Foto nr. 4.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene ved de nævnte hushjørner har formentlig årsag i overløb fra tagrender. Dette kan skyldes manglende rensning, bagfald, for langt mellem nedløbsrørene - eller utætheder i tagrenden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydningen i træværket mod nordvest er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt A 1.5. Derimod er nedbrydningen i underbeklædningen ved hjørnet mod sydøst ikke beskrevet, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstanden kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i underbeklædningen i udhænget ved hjørnet mod sydøst. Karakter: K2 Note: Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af nedbrudte dele skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke tilfører bygningen merværdi.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fejl ved vindskeder mod øst og vest.	Taget er afsluttet med en zinkinddækning langs gavle. Foto nr. 5. Det kan ikke umiddelbart konstateres, om der er ilagt en fuge mellem zink og eternitplade. Der kan ikke konstateres nedbrudt træværk i vindskeden eller udhænget under zinkinddækningen.
Ad 3. Konklusion:	Der skønnes ikke at være skader eller risiko for fremtidige skader som følge af forholdene ved inddækningen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl ved ikke at beskrive forholdene i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fejl ved inddækning langs rygning.	Taget er afsluttet med en zinkinddækning langs tagryggen. Foto nr. 6. Det kan ikke umiddelbart konstateres, om der er ilagt en fuge mellem zink og eternitplade. Der er ikke tale om en ventileret rygning.
Ad 4. Konklusion:	Der skønnes ikke at være skader - eller risiko for fremtidige skader - som følge af forholdene ved inddækningen. Eventuel vand, der i mindre mængder måtte blive presset op under inddækningen, vil løbe af på undertaget og derfor ikke beskadige træværk eller isolering i taget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl ved ikke at beskrive forholdene i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 4. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Skader ved tagbelægning.	Der kan konstateres en revnet tagplade på vestsiden af bygningen mod syd samt en manglende trekant ved skotrenden mod øst på samme bygning. Herudover er der en del mosdannelse ved nogle samlinger på vestsiden af taget over bygningen mod syd. Foto nr. 7.
Ad 5. Konklusion:	Mosdannelse holder på fugten ved samlingerne og bør derfor afrensnes ved børstning eller kemisk behandling. Forholdet anses dog ikke for at være en skade eller tilløb hertil.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Begge de defekte tagplader er beskrevet under punkt A 1.1 i tilstandsrapporten. Den manglende afrensning af mos anses for at være manglende vedligeholdelse, men ikke en egentlig skade. Forholdet forventes derfor ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som anført under punkt A 1.1 i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 5. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Skader ved karnap - nedbrydning og defekt rude.	Der kunne konstateres nedbrydning i hjørnestolper ved begge karnapper mod vest. Foto nr. 8. Herudover kunne der konstateres en revnet termorude i den ene karnap. Foto nr. 9.
Ad 6. Konklusion:	Både stolper og rude bør udskiftes.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Under punkt A 3.2 er vinduerne i karnapperne beskrevet som værende under nedbrydning. De bærende dele i konstruktionen - som også er under nedbrydning - er ikke omtalt hverken under "Vinduer" eller under "Ydervægge". Dette bedømmes til at være en fejl. Ligeledes er den revnede rude ikke beskrevet i rapporten, hvilket også bedømmes til at være en fejl.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstanden for ruden kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: En rude er revnet i karnappen mod vest og ruden har derfor mistet sin isoleringsevne. Karakter: K2 Note: Ingen. Tilstanden for søjlerne kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Hjørnesøjler i to karnapper mod vest er under nedbrydning. Karakter: K2 Note: Ingen.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af hjørnesøjler samt udskiftning af revnet rude skønnes samlet at koste ca. 20.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Begge bygningsdele har en defineret levetid og der sker derfor en forbedring af ejendommen ved udskiftning af delene. Alderen kendes imidlertid ikke for hverken stolper eller glas. Forbedringsværdien skønnes derfor til at udgøre halvdelen af beløbet – altså 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Fejl ved vindue og træfacade mod øst.	Facaden mod øst er beklædt med profilerede brædder. Beklædningen er afsluttet med stumppe stød mod underlaget af beton og mod vinduet mod øst. Foto nr. 10 og 11. Der kan konstateres begyndende nedbrydning i beklædningen ved samlingen mod underlaget af beton. Der er ingen indikationer på nedbrydning ved vinduet.
Ad 7. Konklusion:	Den manglende frihøjde mod underlaget er uheldig og vil fremskynde nedbrydningen af træværket. Den nuværende tilstand skyldes dog primært manglende vedligeholdelse i form af maling.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bedømt under punkt B 2.2 og karakteriseret med K2, hvilket skønnes at være korrekt. Der skønnes ikke at være begået fejl under dette punkt.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 7. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Fejl ved aftrækskanal i tagrum.	To aftrækskanaler fra underliggende rum er ført gennem undertaget uden krave. Foto nr. 12. Det blev oplyst, at der i perioder har været dryp fra loftventilen i badeværelset mod nordvest. Et rørsystem, der samler luft fra flere loftsventiler, er tilsyneladende ikke ført til det fri, men ligger som et lukket system på loftet. Foto nr. 13.
Ad 8. Konklusion:	Den manglende tætning ved gennemføringerne bør udføres. Det lukkede rørsystem på loftet bør undersøges og afsluttes med en forbindelse til det fri.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	De manglende tætninger ved gennemføringerne i undertaget burde være registreret og beskrevet. Da der ikke gennemføres funktionstest i forbindelse med tilstandsrapporteringen, vil den formodede fejl i rørsystemet normalt ikke blive opdaget og beskrevet.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstanden ved kanal gennemføringerne kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: To luftkanalen er ført gennem undertaget uden tætning med en krave. Karakter: K1 Note: Den manglende tætning vil kunne medføre indtrængning af vand fra undertaget til loftrummet.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af nye taggennemføringer med krave skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms.

Ad 8. Forbedringer:	Ingen forbedring i forhold til den forventede tilstand.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Skade ved sokkel mod nord.	Sokkelpudsen ved gavlen mod nord når ikke ned under terrænet enkelte steder. Foto nr. 14. Terrænet ved gavlen skråner fra vest mod øst og en del af jorden er skredet lidt mod øst med frilægning af pudskanten til følge.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet skønnes at være af kosmetisk karakter og skønnes ikke at have fugtmæssige konsekvenser for bygningen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 9. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Skade i trægulv i stue.	Gulvet i stuen er udført med skibsplanker med mørke fuger. Fugerne er lidt slidte flere steder og åbner sig enkelte steder mod det ene bræt. Foto nr. 15.
Ad 10. Konklusion:	Skibsgulve - i deres rette element - forudsættes at være vandtætte. Det samme krav stilles normalt ikke, når skibsgulve bruges i boligbyggeri. Et almindeligt bræddegulv, samlet med fer og not, vil have sprækker, der tillader vand og snavs at trænge ned i revnerne. De konstaterede forhold skønnes derfor hovedsageligt at have kosmetisk værdi.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl ved ikke at registrere de slidte fuger i skibsgulvet.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Ikke aktuel.
Ad 10. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Fejl ved gulvkonstruktion i underetage.	Gulvbelægningen i underetagen består af klinker i flere rum. På store dele af belægningen har klinkerne løsnet sig fra underlaget. Fugerne er dog stadig stort set intakte, men formodes at revne ved gentagen trafik på området.
Ad 11. Konklusion:	Belægningen bør omlægges. De forhold, der er blotlagt i rapporten fra    vedrørende de nu frilagte forhold under gulvene, er ikke relevante for denne sagsbehandling, da tilstandsrapporter ikke baserer sig på destruktive indgreb og den sagkyndige derfor ikke har tilgang til denne viden.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Skaden er beskrevet i punkt A 7.2 og karakteriseret ved K2: <i>Klinker er med mangelfuld vedhæftning flere steder i entre/gang (kælderplan).</i> <i>Note: Skaden er af væsentligt omfang.</i>
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 11. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Fugtskader på vægge i underetage.	Der kunne konstateres forhøjet fugtindhold i flere vægge i underetagen. Tilstanden kunne måles flere steder og var synligt i teknikrummet og i rummet, der støder op til teknikrummet. Foto nr. 17 og 18.
Ad 12. Konklusion:	Bygningen er ifølge BBR opført i 1974 og må således forudsættes at være projekteret i henhold til BR 72. BR 72 strammede op i forhold til fugtsikring af bygninger. På trods af denne forudsætning, er der konstateret overskud af fugt i flere vægge i underetagen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger om forhøjet fugtindhold i vægge i underetagen, hvilket skønnes at være en fejl. Den sagkyndige har imidlertid ikke haft den viden, der er en følge af opgravninger i gulvene og som ligger til grund for rapporten, udarbejdet af [REDACTED] Den sagkyndige har fravalgt at henvise til en hustype, hvilket i den aktuelle situation kunne have givet køber en almen viden om byggeri fra den aktuelle periode. Der tænkes her især på de OBS-punkter, der fremgår af sådanne henvisninger. Det er korrekt, at der ikke findes en hustype, der præcist beskriver en ejendom som den aktuelle. Valget af en type fra perioden - eksempelvis "Den modernistiske villa", der refererer til byggeri i perioden 1950 - 1980 - ville have informeret køber om, at der kan forventes områder med kuldebroer og dermed fugt.

Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstanden kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der kan måles forhøjet fugt i flere vægge i kælderen, bl. a. ved væggen mod teknikrummet. Karakter: K3. Note: Forholdet medfører fraslag af tapet, afskalninger af puds, samt risiko for dannelse af skimmelsvamp med indeklimaproblemer til følge.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Renovering af vægge over gulvniveau i de berørte områder skønnes at kunne udføres for ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke tilfører bygningen merværdi.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Skader ved trægulv på terrassen.	Terrassen, der er placeret syd og øst for bygningen, har direkte forbindelse med den i punkt 1 behandlede altangang. Understøttelsen af brædderne, der er af hårdt træ som på altanen, er ligeledes med en indbyrdes af stand på ca. 1 meter. Flere steder er fastgørelsen af brædderne mangelfuld. Foto nr. 19.
Ad 13. Konklusion:	De løse samlinger giver en usikker færdsel på terrassen og bør udbedres. Derimod skønnes den ret store afstand mellem understøtningerne ikke at give anledning til bemærkninger, uagtet leverandørens eventuelle angivelser herom. Årsagen er, at forholdet ikke skønnes at medføre brugsmæssige gener.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at de løse samlinger ikke er bemærket og behandlet i tilstandsrapporten.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstanden kunne være beskrevet således under punkt 7, Sekundære bygningsdele: Beskrivelse af skade/mangel: Flere stødsamlinger i terrassebelægningen af planker er løse. Forholdet resulterer i usikker gang og dermed risiko for personskade ved fald. Karakter: K3. Note: Ingen bemærkninger.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gennemgang af alle samlinger og opretning af defekte skønnes at kunne koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke tilfører ejendommen merværdi.

Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.