

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende fald, utætte samlinger og løse skruer på murkroneinddækninger. 2. Lunker og eftergivende underlag med vandansamling på lav tagdel. 3. Råd i glasrammer og lister over altan mod øst, løse lister og vandansamling uden afløb (frafaldet). 4. Åben fuge mellem puds og vinduesparti over hoveddør. 5. Stedvis afskallet og løs puds på facader fx ved hoveddør og under øst balkon. 6. Sålbænkklinter ved hoveddør mangler vedhæftning. 7. Fugtsikringsplade mod nord mangler afslutningsliste. 8. Tagpap ved terrasseparti syd er udført forkert, og der er revner i gummifuger. 9. Taget under tagterrasse mangler fald på 1:40 og er næsten vandret. 10. Balkongulv mod øst for tæt på vinduesparti og har revner i gummifuger. 11. Revner i indvendige vægge og lofter flere steder, bl.a. hall, kældertrapperum og spisestue. 12. Sætning, revne og manglende vedhæftning af klinter i kældertrapperum. Klagepunkt 3 blev frafaldet af KL under skønsmødet, da ejerskifteforsikringen har accepteret at dække denne skade.
Klagers påstand:	KL har efter overtagelsen af ejendommen registreret en række forhold, som KL mener burde have været anført i tilstandsrapporten. KL finder, at rapporten ikke har givet et retvisende billede af husets tilstand. Under en mindre modernisering fjernede KL træbeklædningsplader på væggen mod garagen, hvilket afslørede omfattende vand- og fugtskader. Maleren konstaterede yderligere fugtskader i ydervæggen under balkonen. I januar 2024 kontaktede KL ejerskifteforsikringen, som accepterede at dække klagepunkt 3 og delvist klagepunkt 1 som omhandler skade ved et højt siddende smalt vindue mod nord i spisestuen. Ejerskifteforsikringen afslog at dække øvrige forhold. KL søgte juridisk bistand og inddrog en advokat samt en byggesagkyndig. Repræsentanterne identificerede 12 klagepunkter,

Skønsmandens erklæring

	som efterfølgende blev indbragt for nævnet, da BS fastholdt, at rapporten var retvisende og afviste klagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder, at tilstandsrapporten er korrekt udført og retvisende. BS forklarer, at de skader, KL har påpeget, enten ikke var til stede på besigtigelsestidspunktet eller havde en anden skadesgrad end den, der ses i dag. BS oplyser, at huset fremstod nymalet og gjort salgsklart ved besigtigelsen. Der blev taget forbehold for taget mod syd under træterrassen samt for selve træterrassen. På grund af husets højde og det kuperede terræn var det kun muligt at besigtige taget på et mindre stykke mod vest.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr. Temp. 0°C
Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus opført i 2003 i funkisstil og består af tre kubistiske bygningskroppe i varierende højde. Bygningen er placeret på en stejl skråning, hvor den vestlige del af huset er delvist integreret i terrænet. Konstruktion Huset er opført i to etager med fladt tag belagt med tagpap. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær. Garagen og balkonen er bygget med betondæk (som varmt tag), der ligeledes er belagt med tagpap/asfalt. Ydervægge Ydervæggene er udført i massiv Porebeton og fremstår pudsede. Tidslinje: - BS udførte bygningsgennemgangen 22-05-2023 - KL køber huset 02-06-2023 og overtager 01-10-2023 - KL kontakter FS i januar 2024. - FS besigtiger skaden og udarbejder skadesrapport 6/5 2024. - KL indbringer klagesagen for nævnet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende fald, utætte samlinger og løse skruer på murkroneinddækninger. Se foto 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12.	Udvendigt Skønsmanden konstaterede ved besigtigelsen, at zinkinddækningerne på murkronen er udført uden nævneværdigt fald, hvilket resulterer i vandansamlinger på overfladen. Tvær- og stødsamlinger er udført med synlige zinklappere og fugemasse, hvor der ses revner og fugeslip flere steder. Derudover er enkelte samlinger loddet, disse fremstår også med revner flere steder. Besigtigelsen blev begrænset til de lave dele af bygningen på grund af højden til tagfod og fortaget stående på stigen iht. retningslinjer. Indvendigt I garagen er der fugt gennemslag og fugtskader på vægge tæt ved loftet. På 1. sal i hovedhuset blev der ikke observeret skader, der indikerer utætte inddækninger. Derimod er fugtskader i stue/kælderetagen relateret til klagepunkterne 8 og 10.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes som sandsynligt, at forholdet var tilsvarende ved BS' besigtigelse. Der kan dog være sket en forværring af skaderne siden da. Det kan desuden ikke udelukkes, at væggene i garagen på BS-besigtigelse tidspunkt var nymalede.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten som en rød skade
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Rød (Kritisk skade) Skadetekst: Der er revner og fugeslip ved zinkinddækninger langs tagkanter og balkon. Inddækningerne mangler fald til afledning af regnvand. Risikotekst: Der er risiko for vandindtrængning og fugtskader, som kan medføre råd og skader i underliggende konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af zinkinddækning, etablering af korrekt fald og montering af ny zinkinddækning samt reparation af malerarbejde på indvendige vægge. Det skønnes at kunne udføres for kr. 30.000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 5.000, - inkl. moms. Udbedring af de dele, skønsmanden ikke kunne besigtige. Det skønnes at kunne udføres for kr. 40.000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 15.000, - inkl. moms. Den samlet pris incl. stillads og moms er dermed kr. 90.000, -

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Forbedringer:	Samlet forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 45.00.- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	FS Ejerskifte har anerkendt skaden ved det højt siddende vindue i den høje bygning/spisestue. Udbedring ifølge skadesrapporten kan foretages for kr. 6.000-7.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Lunker og eftergivende underlag med vandansamling på lav tagdel. Se foto 4-11-12.	Udvendigt Paptaget på den lave del af hovedhuset blev besigtiget fra stige af skønsmanden. Der blev konstateret stedvis lunke bla, ved stålskorstenen og ovenlyset. Områderne omkring ovenlys og skorsten er udført uden modfalskiler, hvilket hæmmer korrekt afledning af regnvand. Ingen synlige dampbuler, der kunne indikere utætheder eller fugtproblemer, blev observeret. Ifølge snittegningen fra 2003 fremgår der ingen dampspærre i loftkonstruktionen, hvilket rejser spørgsmål om, hvorvidt taget er korrekt konstrueret. Dette er også nævnt som en "sort skade" i tilstandsrapporten. BS har tidligere bemærket, at underlaget er eftergivende. Skønsmanden har ikke færdes på tagfladen, idet det i Sikkerhedsstyrelsens vejledning 3, side 14, fastslås, at den bygningssagkyndige ikke er forpligtet til at færdes på taget, uanset dets hældning. Indvendigt Der blev ikke konstateret tegn på fugtskader i lofterne på 1. sal eller tegn på utætheder i taget. Tagfladen fremstår uden unormale nedbøjninger, som kunne indikere skjult nedbrydning i loftkonstruktionen.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret i tilstandsrapporten som skade nr. 1 og klassificeret som en "sort skade". og skønnes at være dækkende. Dog vurderes skadeteksten at være uklar omkring skadens udbredelse, som muligt kan være kritisk eller alvorlig. Det skønnes at lunkerne bla. ovenlys og stålskorstenen ikke kan forventes at være anført i en tilstandsrapport i henhold til Guide 23: Tagpaptage, lunke, dampbuler og mos.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at skønne de præcise udbedringsomkostninger under syns- og skønsforretningen, da destruktive undersøgelser ikke er tilladt. Hvis der ikke er indbygget et dampspærre, og dette har resulteret i skjult nedbrydning, kan det være nødvendigt at udskifte hele taget. Udbedringsomkostningerne skønnes i så fald at kunne beløbe sig til: Udskiftning af taget: kr. 500.000, - inkl. moms Derudover Stilladsomkostninger: kr. 50.000, - inkl. Moms
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 275.000.- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Råd i glasrammer og lister over altan mod øst, løse lister og vandansamling uden afløb.	Punkt. 3 er frafaldet af KL under skønsmødet da FS ejerskifte dækker skaden i glastaget over balkonen.
Ad 3. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Eventuelt:	Punkt. 3 er frafaldet af KL under skønsmødet da FS ejerskifte dækker skaden i glastaget over balkonen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Åben fuge mellem puds og vinduesparti over hoveddør. Se foto 13-14.	Placering: Skaden er lokaliseret på bygningens østsiden ved dobbeltdøren til hallen, i overgangen mellem en glasfacade og en pudset væg, som udgør en del af klimaskærmen. Udvendigt. Skønsmanden konstaterede en synlig revne med mangelfuld tætning mellem glasrammen og den pudsede væg. Der er afskallet puds i området, og tætningen fremstår utilstrækkelig. Dette kan være forårsaget af materialernes aldring eller konstruktionens bevægelser. Den mangelfulde tætning udgør en risiko for vandindtrængning, som kan forværre skadens omfang og påvirke bygningens klimaskærm negativt. Indvendigt. Indvendigt ses synlige revner i væggen nær overgangen til glasrammen. Overfladen viser tegn på fugt, afskalning og deformation af maling og spartel, hvilket indikerer tidligere eller nuværende fugtpåvirkning. Skaden vurderes at være relateret til de udvendige forhold, især den mangelfulde tætning, som muligvis har tilladt vandindtrængning.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes som overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse. Skadens omfang kan dog være blevet forværret siden. Det bemærkes, at facaderne muligvis var nymalede og gjort salgsklare ved tidspunktet for BS' besigtigelse, hvilket blev nævnt af BS under skønsforretningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten som en rød skade.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skaden opdeles i to kategorier: Udvendig skade. Vurderingsfarve: Rød (Kritisk skade) Skadetekst: Over dobbeltdøren til hallen i hjørnet mod nordøst ses en revne og mangelfuld tætning mellem glasrammen og den pudsede væg. Pudsoverfladen er afskallet. Risikotekst: Risiko for vandindtrængning, der kan forårsage yderligere fugtskader og svække bygningens klimaskærm.

Skønsmandens erklæring

	Årsagen: Aldring af materialer, utilstrækkelig tætning og konstruktionens bevægelser. indvendig skade. Vurderingsfarve: Gul (Alvorlig skade) Skadetekst: Ved dobbeltdøren i hallen i hjørnet mod nordøst ses revner og fugtskader på vægoverfladen. Risikotekst: Risiko for forværring og yderligere skader. Årsagen: Skaden Relateret til den udvendige skade ved døren.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udvendigt: Fjernelse af løstsiddende puds, tætning og reparation af pudsoverflade. Indvendigt: Fjernelse af løstsiddende maling, udtørring, reparation og maling. Det skønnes at kunne udføres for kr. 15 .000, - inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Stedvis afskallet og løs puds på facader fx ved hoveddør og under øst balkon. Se foto 15-16-17-18-19-20-21.	Placering: Skaderne er lokaliseret på bygningens facader, med de mest fremtrædende problemer mod syd og øst, men også mindre skader mod nord og vest. Udvendigt omkring balkonen og mod sydøst. Der er revner i pudsen, særligt ved kanten af balkonen og i overgangen til væggen. Afskallet puds og mørke misfarvninger indikerer utætheder i inddækningen, som tillader vandindtrængning. Flere steder hæfter pudsen ikke længere, hvilket skaber risiko for yderligere afskalninger. Udvendigt. facaderne mod syd. Der er større områder med løstsiddende puds og revner. Dette øger risikoen for, at større flader kan falde ned, hvis skaderne ikke udbedres. Udvendigt omkring og under tagterrassen. Revner og afskallet puds er tydelige flere steder. Mørke områder og fugtskjolder indikerer utilstrækkelig afvanding, hvilket forværrer skaderne ved at tillade vandansamlinger. Udvendigt. Vægpudd tæt på jorden/terræn Alger og fugtskjolder blev observeret, hvilket indikerer fugtopstigning fra terrænet. Revner i pudsen gør væggene endnu mere sårbare over for fugtindtrængning. Indvendigt. Der blev ikke konstateret skader eller fugtgennemslag relateret til dette klagepunkt. Andre indvendige fugtskader behandles under klagepunkterne 8, 9 og 10.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes som overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse. Skaden kan dog være blevet forværret siden, da tyndpuds hurtigt kan udvikle sig fra mindre til større skader, hvis grundbehandlingen eller pudssystemets opbygning er af mindre god grundighed. Det bemærkes, at facaderne på tidspunktet for BS' besigtigelse kan have fremstået nymalede og gjort salgsklare, hvilket kan have skjult begyndende skader. Skadernes omfang og karakter tyder på, at de er opstået som følge af langvarige påvirkninger som utætte inddækninger, mangelfuld afvanding og materialernes aldring.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er delvis registreret i tilstandsrapporten, men skadens omfang og alvor er ikke dækkende beskrevet.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Gul (Alvorlig skade) Skadetekst: Der er revner, afskalninger, misfarvninger og løs puds på facaderne, især mod syd og øst. Omkring balkonen, under tagterrassen og ved terræn ses fugtskader. Risikotekst: Risiko for yderligere vandindtrængning og opstigende fugt, som kan forværre pudsens og konstruktionens tilstand. Årsagen: Mangelfuld afvanding, aldring af materialer og gentagne påvirkninger fra vejrforhold.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af løstsiddende puds og reparation af revner. Genopbygning med nyt indfarvet tyndpuds. Optimering af terrænavvanding for at lede vand væk fra facader. Det skønnes at kunne udføres for kr. 100 .000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 20.000, - inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 60.000.- inkl. moms.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Sålbænkklinter ved hoveddør mangler vedhæftning. Se foto 22-23.	Placering: Skaden er lokaliseret ved bygningens indgangsparti, specifikt ved dørområdet, hvor klinter er placeret lige uden for døren. Udvendigt. Klinterne ved døren ligger løse og mangler vedhæftning til underlaget. Der er synlige mellemrum mellem klinterne, og fugerne er enten mangelfulde eller helt fraværende. Overgangen mellem klinterne og dørtærsklen er utæt, hvilket tillader opfugtning fra terrænet. Derudover ses grønne belægninger og tegn på opfugtning fra terrænet, hvilket kan have forårsaget frosthævelser. Dette har sandsynligvis medført løsnede klinter og skader på underlaget.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes som sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse. Skadens omfang kan dog være blevet forværret siden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men burde have været noteret som en gul skade.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Gul (Alvorlig skade) Skadetekst: Der er løse klinter og manglende tætning ved dørtærsklen i indgangspartiet. Grønne belægninger og utætheder i fugerne indikerer opfugtning fra terrænet. Risikotekst: Risiko for vandindtrængning og opfugtning af underliggende konstruktion, som kan medføre frostskaader og svække dørtærsklens tæthed. Årsagen: Manglende vedhæftning af klinter, utilstrækkelig tætning og høj fugtpåvirkning fra terrænet. Risikoen forværres af manglende beskyttelse fra udhæng.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af løse klinter og fuger, forberedelse af underlaget, udskiftning af klinter og fuger samt tætning ved dørtærsklen og justering af fald for korrekt afvanding. Det skønnes at kunne udføres for kr. 6 .000, - inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50% eller kr. 3000.- inkl. moms.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Fugtsikringsplade mod nord mangler afslutningsliste. Se foto 24-25.	Placering: Skaden er lokaliseret ved bygningens sokkel i det nordøstlige hjørne, hvor facaden støder op til en stensætning og terrænet. Udvendigt: I sokkelområdet ved det nordøstlige hjørne er pudsen afskallet, og der ses alger og misfarvninger, som tyder på vedvarende fugtpåvirkning fra terrænet. En inddækningsskinne eller klemmeskinne mangler ved overgangen mellem soklen og terrænet, hvilket efterlader fugtspærren ubeskyttet. Dette gør væggen sårbar over for fugt og yderligere skader på facadehjørnet. Indvendigt. Der blev ikke konstateret skader relateret til dette klagepunkt.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes som sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse, dog med en mulig forværring af skadens omfang siden da.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men burde være noteret som en gul skade.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Gul (Alvorlig skade) Skadetekst: I sokkelområdet ved det nordøstlige hjørne er pudsen afskallet, og der ses alger og misfarvninger, som tyder på vedvarende fugtpåvirkning fra terrænet. En manglende inddækningsskinne ved overgangen mellem soklen og terrænet efterlader fugtspærren ubeskyttet/utæt. Risikotekst: Risiko for fugtindtrængning, som kan medføre yderligere skader på soklen og facadehjørnet over tid. Årsagen: Manglende inddækningsskinne eller klemmeskinne ved soklen og vedvarende fugtpåvirkning fra terrænet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af løs puds, rengøring af underlaget, montage af klemmeskinne med tætningsfuge i toppen og udbedring af tyndpuds. Forbedring af dræning omkring stensætningen med ralrende. Det skønnes at kunne udføres for kr. 5 .000, - inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 2.500.- inkl. moms.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Tagpap ved terrasseparti syd er udført forkert, og der er revner i gummifuger. Se foto 26-27-28-29-30-31-32-33.	Placering: Skaden er lokaliseret ved terrassepartiet med udgang til tagterrassen, som er bygget oven på garagens tag. Udvendigt • Træterrassen overflade fremstår nedbrudt og påvirket af fugt • Tagterrassens gulv er hævet ca. 8 cm over underkanten af terrassepartiet og det indvendige gulv. Denne højdeforskel skaber en kritisk udfordring, da sne og regnvand vanskeligt kan ledes væk fra dørområdet. • En smal rende mellem terrassens gulv og dørrammen forhindrer effektiv vandaflledning, mens et tilpasningsbræt yderligere hindrer korrekt dræning. • Til venstre i spalten er der en nedbrydningsskade i bunden af terrassepartiet, hvor alu-glaslisten er gået fra hinanden. • Skønsmanden konstaterede skjulte skader under det løse tilpasningsbræt, herunder fugeslip ved tætningsfugen og strøer, der ligger tæt op ad paptaget og går ind under terrassepartiet. • Derudover mangler den normale inddækningshøjde på 15 cm, hvilket markant øger risikoen for vandindtrængning og skader. Indvendigt. • På væggen i stueplan under terrassepartiet er der tydelige fugtskader, mørke skjolder og tegn på nedbrydning, som tidligere var skjult bag en pladebeklædning. • På væggene ved siden af terrassepartiet på 1. sal ses fugtskader i bunden af væggene. Der er ligeledes tegn på nedbrydning i den nederste del af trædelen ved skydedøren.
Ad 8. Konklusion:	Det vurderes som sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse, dog med en forværring af skadens omfang siden. Skjulte konstruktionsskader i stueplan/kælderen og under det løse tilpasningsbræt var ikke synlige og kan derfor ikke forventes registreret af BS. Højdefejlen på tagterrassen og den manglende inddækningshøjde ved døren burde derimod være registreret som en rød skade, da de er tydelige og væsentlige risikoforhold.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Rapporten er delvist dækkende. Nedbrydning i terrassepartiet og fugtskader i væggene på 1. sal er korrekt registreret som en gul skade i skade nr. 3 og 11 i tilstandsrapporten. Risikoteksten i skade nr. 11 nævner risikoen for følgeskader og dækker de skjulte fugtskader i hallens vægge. De skjulte skader kan ikke forventes registreret, da BS ikke må udføre destruktive undersøgelser som at løfte brædder eller afdække konstruktioner. Dog mangler vurdering af højdefejlen og den manglende inddækningshøjde, som er væsentlige risikoforhold, der burde være nævnt.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Rød (Kritisk skade) Skadetekst: Tagterrassens gulv er hævet i forhold til dørområdet og mangelfuldt udført langs facaden mod boligen. Der mangler opkant/inddækningshøjde ved terrassepartiet Risikotekst: Risiko for vandindtrængning fra regn og sne, som kan medføre opfugtning og nedbrydning af konstruktioner. Årsagen: Manglende tagpap-opkant, utilstrækkelig afvanding og fejl i terrassekonstruktionen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af åben skyllerende (30-50 cm) langs facaden. Demonter terrasseparti, opbygning af tagpap-opkant (15 cm), og isætning af nyt terrasseparti med stålrister for adgang mellem dør og terrasegulv. Som sikrer vandafledning og tæthed. Det skønnes at kunne udføres for kr. 70 .000, - inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 70 % eller kr. 49.000.- inkl. moms.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Taget under tagterrasse mangler fald på 1:40 og er næsten vandret. Se foto 3.	Placering: Forholdet vedrører tagterrassen, som er bygget oven på garagens tag. Udvendigt. Skønsmanden observerede, at tagterrassen muligvis ikke har det nødvendige fald på 1:40. En simpel måling med tommestok indikerede, at tagpappet muligvis mangler korrekt fald, men træterrassens konstruktion med smalle sprækker mellem brædderne gør det vanskeligt at vurdere eventuelle fejl eller skader direkte. Tagterrassekonstruktionen, fremstår stiv og stabil med jævne linjer uden synlige deformiteter, eller nedbøjninger. Afvanding sker langs garagens vestlige facade, og der blev ikke observeret vandansamlinger på de synlige dele af tagpappet ved de områder, som kunne ses gennem sprækkerne i terrassebrædderne. Ved optagning af et tilpasningsbræt langs facaden mod boligen konstateredes sandsynligvis manglende korrekt fald. Dette kan skyldes, at garagens tag i 2003 blev bygget for højt i forhold til boligens gulvniveau, hvilket har resulteret i en uhensigtsmæssig slankning af konstruktionen. Indvendigt. Der blev ikke konstateret synlige tegn på utætheder i tagfladen, bortset fra de forhold, der allerede er nævnt i klagepunkterne 1 og 8.
Ad 9. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, da det vedrører normalt utilgængelige konstruktioner, som ventilerede hulrum under gulve, der ikke kan besigtiges visuelt. Den bygningssagkyndige må ikke udføre destruktive undersøgelser, som at løfte brædder eller afdække skjulte konstruktioner.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at skønne de præcise udbedringsomkostninger under syns- og skønsforretningen, da destruktive undersøgelser ikke er tilladt. En løsning, hvor hele tagkonstruktionen udskiftes, og konstruktionen sænkes med 20 cm i garagen, hvilket vil reducere loftshøjden, skønnes dog at kunne udføres for ca. kr. 500.000, - inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

Ad 9. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 100 % eller kr. 500.000.- inkl. moms.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Balkongulv mod øst for tæt på vinduesparti og har revner i gummifuger. Se foto 34-35-36-37-38.	Placering: Balkon mod sydøst, der støder op til vindues- og dørparti med adgang til boligen. Balkonen er beliggende oven over øst værelse og et udvendigt opholdsrum. Udvendigt ses: - Balkongulvet har utilstrækkeligt fald, hvilket fører til vandansamlinger på overfladen. Kalkaflejringer og vandpytter omkring døren indikerer mangelfuld vandafledning. - Indbygningshøjden mellem balkongulvet og dørtærsklen er ikke til stede, da niveauet er det samme. Dette øger risikoen for vandindtrængning i boligen ved regn eller sneophobning. - Fugerne omkring vindue- og dør er nedbrudte og utætte, hvilket svækker konstruktionens vandtæthed og tillader fugt at trænge ind. - Balkonen er belagt med asfaltgrus, som ikke er egnet som et langtidsholdbart vandtæt materiale. - På undersiden af balkonen ses afskallet puds over døren, hvilket indikerer vandindtrængning og skade på den underliggende konstruktion. Indvendigt ses: - I værelset under balkonen er der synlige fugtskader og revner på væggene. Dette tyder på opfugtning i konstruktionen, sandsynligvis som følge af utætheder i balkonen.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet skønnes at have været tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse, men skadens omfang kan være forværret siden.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men burde være noteret som en rød skade. Manglende indbygningshøjde, utilstrækkeligt fald og utætheder medfører betydelig risiko for vandindtrængning og følgeskader. Balkonen er overdækket, hvilket i nogen grad beskytter balkongulvet mod direkte regn, men ikke mod slagregn og sne. Revnen over vinduespartiet i kælderværelse mod øst er nævnt i tilstandsrapporten i skade nr. 8 grå skade.

Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Rød (Kritisk skade) Skadetekst: Balkongulvet har utilstrækkeligt fald og ingen indbygningshøjde ved dørtærsklen, Fugerne omkring vindues- og dørrammer er utætte, og belægningen af asfaltgrus er ikke tilstrækkeligt vandtæt. Risikotekst: Risiko for vandindtrængning og opfugtning, som kan medføre alvorlige skader på underliggende konstruktioner. Årsag: Fejl i udførelsen, herunder manglende fald, utilstrækkelig tætning og brug af uegnede materialer.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	• Fjernelse af eksisterende belægning og fuger. • Etablering af korrekt fald (minimum 1:40). • Udskiftning af belægning til vandtæt materiale, fx tagpap eller membran. • Sikring af tilstrækkelig indbygningshøjde ved dørtærsklen • Udskiftning af defekte fuger omkring vindue og dør. • Udbedring af fugtskader og reparation af undersiden af balkonen. Det skønnes at kunne udføres for kr. 60 .000, - inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 %, eller kr. 30.000, - inkl. moms
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Revner i indvendige vægge og lofter flere steder, bl.a. hall, kældertrapperum og spisestue. Se foto 39-40.	Placering: Revnerne er konstateret i flere indvendige rum, herunder kældertrapperummet, bryggers og spisestuen. Indvendigt ses: Der er fine, smalle revner i væggen og loftets samlinger, som indikerer mindre normale bevægelser i konstruktionen. Revnerne fremstår typisk som hårsprækker og følger ofte samlinger eller overgange i konstruktionen.
Ad 11. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. (kosmetiske småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget)
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revner gennem spartling, overfladebehandling og maling: Samlet skøn: Kr. 2.500, - inkl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12. Sætning, revne og manglende vedhæftning af klinker i kældertrapperum. Se foto 41.	Placering: Området er kældertrapperummet mod nordvestligt hjørne, hvor der er konstateret sætninger, revner og manglende vedhæftning af klinker. Indvendigt ses: • Lille sætninger i gulvbelægning med tydelige revner i fugerne, især langs væggene. • Flere klinker har mistet vedhæftning til underlaget • Afskalning af fuger langs klinkernes kanter, hvilket indikerer bevægelser.
Ad 12. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS' besigtigelse, dog muligvis med en forværring af skadens omfang.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring løse klinker er registreret i tilstandsrapporten men forholdet omkring den lille sætning og skaden i fugen er ikke beskrevet.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurderingsfarve: Grå (Kosmetisk skade) Skadetekst: Der er enkelt stede med revner i fuger samt flere klinker mangler vedhæftning i kældertrapperummet ses især ved nordvestligt hjørne og ved vindue mod syd. Årsag: Naturlige bevægelser og mindre udførelsesfejl ved klinkemontering.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af løse klinker og fuger, retablering af underlaget og genmontering af klinker. Det skønnes at kunne udføres for kr. 5 .000, - inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes til 20 %, svarende til kr. 2.000, - inkl. moms, da ubedringen forbedrer vedhæftning og visuel fremtoning, men ikke skaber en væsentlig funktionsforbedring.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger