

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert fald på belægnings ved huset. 2. Murværk for tæt på terræn langs periferi. 3. Ikke niveaufri adgang ved yderdøre. 4. For høje bundstykker ved terrassedøre. 5. Zinkkant under terrassepartier ukorrekt placeret. 6. El-kabel ikke nedgravet langs skel mod syd. 7. Skimmel på indvendig garagevæg ved port. 8. Genveksanlæg ikke tilsluttet afløb.
Klagers påstand:	Klager mener, at indholdet i de påpegede 8 klagepunkter burde være behandlet i tilstandsrapporten, da det har indflydelse på ejendommens værdi.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige mener, at tilstandsrapport nr. H 18 anonymiseret er udført i henhold til den da gældende Håndbog 1 for beskikkede bygningssagkyndige, udgave 1. maj 2017.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Skønsmanden fik af klager udleveret tegning nr. 01, 06 09 107 fra myndighedsprojektet af 24.08.2015. Efter mødet er fra samme modtaget et par fotos, der viser det på jorden liggende kabel, som er omtalt i spørgsmål 6. Skønsmanden modtog herudover et foto fra den bygningssagkyndige. Fotoet er optaget i garagen under besigtigelsen forud for udarbejdelse af tilstandsrapport H 18 anonymiseret Fotoet indgår i tilklippet form i denne rapport med nummeret 10.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forkert fald på belægninger ved huset.	Det drejer sig dels om arealet vest for huset - foran garagerne - og dels om arealet på de to øverste niveauer mod syd mellem huset og skellet. Arealet foran garagerne falder med ca. 60 promille fra bagkant fortov til gavlen mod vest. Foto nr. 1. Foran begge porte er der indbygget afløbsrender til afvanding af arealet. Foto nr. 2. Langs husets sydlige facade er der et flisebelagt område på ca. 65 kvm på de øverste 2 niveauer. Foto nr. 3. Belægningen er uden fald og der er ikke etableret afløb fra området. Foto nr. 3.
Ad 1. Konklusion:	Faldretningen på arealet mellem fortovet og bygningen er korrekt, da det ikke er lovligt at lede overfladevand fra grunden ud på offentligt areal. Afvandingen af arealet skønnes at være tilgodeset med de to afløbsrender foran portene. Området på sydsiden af bygningen vil formentlig kortvarigt stå under vand ved kraftige regnskyl, da der ikke er etableret afløb fra området.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygningsgennemgangen omfatter kun indretninger udenfor bygningen, hvis de er sammenbyggede med denne og de har indflydelse på bygningens ve og vel. I det aktuelle tilfælde er det belagte areal uden afløb ret stort og sokkelhøjden på huset er lav i området (Se punkt 2 i denne rapport). Det skønnes derfor, at forholdene syd for bygningen burde være omtalt i rapporten.

	Forholdene vest for bygningen skønnes ikke at give anledning til bemærkninger i rapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakter: K1. Skade: Der er risiko for kortvarige opstuvninger på de belagte områder syd for huset, på grund af manglende afløb fra arealet. Forholdet skønnes kun at medføre kortvarige fugtpåvirkninger af soklen, men ikke at give varige skader på bygningen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af et afløb, inklusive etablering af lokale konvolutfald på belægningen, på hver af de to niveauer, skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en 100 % forbedring, da der ikke findes afløb i forvejen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Murværk for tæt på terræn langs periferi.	Afstanden fra terræn til underkant af murværk er målt til at variere mellem ca. 5 cm. og ca. 20 cm. Foto nr. 4.
Ad 2. Konklusion:	Den anbefalede afstand mellem terræn og underkant murværk, hvor der er indlagt en fugtstandsende membran, er 15 cm. Det vurderes ikke, at der vil stuve vand op over samlingen ved regnskyl. Da der samtidig ikke er fugtsugende materialer ind til huset, vurderes det ikke, at forholdene giver anledning til risiko for fugtskader på bygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ikke niveaufri adgang ved yderdøre.	Der er ikke niveaufri adgang til huset. Følgende niveauspring er målt på husets indgange: Fordør: 22 cm. Bagdør: 16 cm. Værkstedsdør: 8 cm. Kælderdør: 8 cm. Afstanden er målt mellem udeterræn og overkant skinne i dørkarm. Foto nr. 5.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen skade på huset og forholdene vurderes ikke at have sikkerhedsmæssige aspekter.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Tilstandsrapporten kommenterer skader og risiko for skader. Den forholder sig ikke til eventuelle afvigelser fra byggelovgivning eller leverandøranvisninger, med mindre der er tale om personsikkerhed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. For høje bundstykker ved terrassedøre	Højden fra gulv til overkant af bundstykke i glasparti er målt til: Ca. 5 cm i værelser- foto nr. 6. C. 34 cm i rum mod øst - foto nr. 7.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene afspejler valgte løsninger, som er projekteret og indbygget i huset. Forholdene påvirker ikke bygningen og medfører ingen personrisiko, der berettiger til omtale i en skadesrapport.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Zinkkant under terrassepartier ukorrekt placeret	Der er indlagt en inddækning af zink under vinduespartierne, der vender ud mod terrassen over den frembyggede kælderetage mod øst. Foto nr. 8. Inddækningen fanger primært vand fra vinduespartierne og leder det ud på tagdækningen over kælderen. I begge ender af inddækningerne er der en opbukning, der skal forhindre vand fra inddækningen i at løbe ud mod murværket. Mellem denne opbukning og murværket mangler der en fuge, der skal forhindre vand, der rammer murværket, i at løbe bag om inddækningen.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene medfører risiko for, at vand kan løbe bag om inddækningen og optugte murværket og isolering i hulmuren.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten, da der er risiko for skade på bygningen.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakter: K2. Skade: Der mangler afsluttende fuger ved zinkinddækninger under vinduer over terrassen mod øst. Forholdet kan medføre indtrængning af vand og dermed risiko for nedbrydning af bagved liggende konstruktioner.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterfugning med elastisk fugemasse ved inddækningerne skønnes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke anses for at være en forbedring i værdimæssig henseende.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. El-kabel ikke nedgravet langs skel mod syd	Forholdet er udbedret, så det var ikke muligt at besigtige kablet. Det blev oplyst, at el-forsyningen til drivhuset kun var gravet ned under plænen, men ikke langs skellet mellem plænen og den østlige afgrænsning af den høje del af huset - en strækning på ca. 15 m. Foto nr. 9 viser skellet mellem plænen og terrassen ud for den høje del af bygningen.
Ad 6. Konklusion:	Strømførende el-kabler skal være beskyttede mod uforvarende kontakt med omgivelserne, herunder menneskelig berøring.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at omtale det omhandlede kabel langs skel mod syd. Elektriske installationer behandles ikke i tilstandsrapporten for bygninger, men i en særskilt rapport, der vedrører ejendommens elinstallationer. Herudover omhandler tilstandsrapporten ikke "indretninger uden for selve bygningen", jvf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, punkt 4.02.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke relevant.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke relevant.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Skimmel på indvendig garagevæg ved port.	Der kunne konstateres synlige, mørke aftegninger på ydervæggen ved portene mod vest. Foto nr. 11. Forholdet er afgrænset til at være langs portenes fastgørelser til ydermuren. Der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold i væggen under besigtigelsen.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes, at der ved slagregn fra vest kan trænge vand ind mellem ydermuren og portenes karme. På foto nr. 13 ses, at portbladet i lukket tilstand lægger an mod et læbeprofil af gummi. Læbeprofilet er klemt mellem murværk og karmstykkerne. Denne samling er formentlig ikke tæt, men burde være forsynet med en elastisk fuge mellem profil og murværk.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Som forholdene blev fremvist ved synsforretningen, burde de være omtalt i tilstandsrapporten. Den sagkyndige har imidlertid fremsendt et foto, der viser forholdene som de var under besigtigelsen forud for tilstandsrapport nr. H18 anonymiseret Dette foto har nummer 10 i fototillægget til denne rapport. Fotoet viser ikke nævneværdige farveafvigelser på vægstykket mellem portene. Til sammenligning ses det samme vægudsnit ved synsforretningen.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakter: K2 Skade: Der er mørke aftegninger på indervægge ved portkarme i garagen.

	Forholdet kan medføre skimmelvækst på indvendige overflader og dermed påvirke indeklimaet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterfugning af samlinger mellem læbeprofil og murværk skønnes at kunne udføres for ca. 4.000 kr. inkl. moms ved begge porte.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en reparation, der ikke anses for at være en forbedring i værdimæssig henseende.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Genveksanlæg ikke tilsluttet afløb.	Kondensafløbet fra varmegenvindingsanlægget er ikke tilsluttet husinstallationen, men er ført til en bakke. Foto nr. 14.
Ad 8. Konklusion:	Hvis vandet fra bakken løber over, vil det løbe ud på gulvet. Gulvet er af beton og der er ikke inventar med sokler af organisk materiale i rummet. Eventuelt overløb fra anlægget påvirker derfor ikke bygningens funktion, men giver alene kosmetiske skader på belægningen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at være en fejl, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten forholder sig ikke til, om eventuelle installationsvejledninger eller lovgivning er overholdt. Tilstandsrapporten omtaler kun u hensigtsmæssige forhold, hvis de har indflydelse på bygningens funktion eller tilstand.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.