

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vinduer i værelser overholder ikke krav til redningsåbning
Klagers påstand:	Bygningssagkyndig har ansvar for manglende angivelse af vinduer i værelser
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er på denne baggrund ikke lidt noget økonomisk tab.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, solrigt
Øvrige forhold:	Ejendommen er solgt, og nye ejere har overtaget. Ny ejer deltog ved skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende redningsåbning	<p>Vinduer er udført opdelt i 2 ruder, med vandret sprosse, hvor den nederste del af vinduet er oplukkelig.</p> <p>Åbningsmålene er 0,40 m i dybden og 1,38 m i bredden. Kravet er en fri højde og bredde på tilsammen 1,5 m, hvor højden er mindst 0,6 m og bredden mindst 0,5 m.</p> <p>Der er opsat 2 røgalarmer i huset - i alrum som er adgangsrum til 2 af værelserne, samt en anden rødalarm i gangareal ved bryggers, hvor de øvrige 2 værelser har adgang til.</p> <p>Tilstandsrapporten er udarbejdet i juni 2018, hvor der i enfamiliehuse var krav om redningsåbninger i beboelsesrum.</p>
Ad 1. Konklusion:	<p>Vinduerne overholder ikke krav til redningsåbninger idet højden er for lille, men pga. lempelse i bygningsreglementets præ-accepterede løsninger for brand, er det nu tilladt i enfamiliehuse at nøjes med røgalarm tilsluttet strøm, samt batteribackup, og dermed undvære redningsåbninger.</p> <p>Da huset blev bygget (efter BRS98) var der krav om både redningsåbninger og røgalarm. Da TSR blev udarbejdet, var der også krav om både røgalarm og redningsåbninger.</p> <p>BS burde have beskrevet forholdet i TRS i 2018. Men da det ikke længere er et krav at der er redningsåbninger, og man vedrørende personsikkerhed retter sig efter de nyeste regler og retningslinjer for området, vurderes det ikke at BS (på nuværende tidspunkt) har begået fejl.</p> <p>Af de præ-accepterede løsninger bilag 1a i BR18 – version 2022 (gældende) fremgår det i kapitel 2:</p> <p><i>Enfamiliehuse med en gangafstand fra et vilkårligt sted i huset til en udgangsdør til det fri på højst 30 m kan udføres uden redningsåbninger. Fra udgangsdøren skal der være adgang til terræn, evt. via en udvendig trappe fra en højde af højst 5,1 m over terræn. Disse enfamiliehuse opnår et tilfredsstillende sikkerhedsniveau uden redningsåbninger baseret på følgende evakueringsstrategi:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Der er krav om røgalarmanlæg, så personer får en tidlig varsel og kan forlade huset ad de normale adgangsveje, inden der opstår kritiske forhold.• Der er en kort gangafstand til en udgangsdør. <p>Af version 2020 er beskrivelsen således:</p> <p>...</p> <p>Der stilles ikke længere krav til, at enfamiliehuse omfattet af dette bilag skal udføres med redningsåbninger. Disse enfamiliehuse opnår et tilfredsstillende sikkerhedsniveau uden redningsåbninger, bl.a. fordi der for nybyggeri er indført tvungen opsætning af</p>

	<p><i>røgalarmanlæg, så personer får en tidlig varsling og kan forlade huset af de normale adgangsdøre inden der opstår kritiske forhold</i></p> <p>Version 2018 angiver: <i>Som det fremgår af § 97, så vil man kunne undlade at udføre bygningen med redningsåbninger, hvis det på anden måde sikres, at personer til enhver tid selv kan forlade bygningen og nå til et sikkert sted i det fri. Dette er ikke omfattet af de præ-accepterede løsninger og Brandklasse 1.</i> <i>Selvstændige rum som beboelsesrum og køkken skal udføres med mindst 1 redningsåbning enten som vindue, dør eller lem direkte til det fri.</i></p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	- Tilbud om udskiftning af vinduer fremgår af sagsmaterialet.
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-