

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15152

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 26. januar 2016 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11:30.
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Foto som bilag.
Datering, navn og underskrift:	D. xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Undertaget er ikke udført med afstandslister, og der er øget risiko for opfugtning i lægter.
2. Undertager er ikke udført med afsluttede fodplade og fodblik ved tagrende.
3. Isolering ligger tæt ud til undertaget ned langs skråvæggene.
4. Loftlem lukker ikke tæt.
5. Inddækning mod nabogavl er ikke udført korrekt.
6. Tag på havehuset er ikke afsluttet med fodplade og fodblik.
7. Inddækning under tagvindue er med hul – UDGÅR.
8. Der er løse gulvklinter i badeværelse udenfor bruseniche.
9. 2 tagvinduer og 1 vindue i stueetagen opfylder ikke krav til flugtvej.
10. Overtryksventil er ikke ført til afløb.

Klagers påstand:

1. Undertager er ikke monteret med afstandslister mellem undertaget og lægterne. Flere steder er der presset lister ned mellem isolering og undertaget langs skråvæggene, hvilket medfører, at evt. vand på undertaget ledes ud mod lægter og derved øger risikoen for, at lægterne nedbrydes.
2. Hvor undertaget afsluttes ved tagrende er undertag ikke ført til tagrende med afsluttende fodplade og fodblok, hvilket øger risikoen for fugt i underliggende konstruktion. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
3. Isolering ned langs skråvæggene er flere steder i berøring med undertaget. Dette øger risikoen for opfugtning og der ses enkelte steder på spær misfarvninger og i skunkrum aktivt borebilleangreb.
4. Loftlem er utæt, og der trænger fugtig luft op i tagrummet. Er dog nævnt i

	tilstandsrapporten, men skulle have været anført med en mere kritisk karakter. 5. Inddækning ind mod nabogavl er udført nederst med bitumentape og forekommer løs. 6. Hvor undertaget afsluttes ved tagrende på havestue, er undertag ikke ført til tagrende med afsluttende fodplade og fodblok, hvilket øger risikoen for fugt i underliggende konstruktion. 7. Der forekommer område bla. foran bruseniche, hvor der forekommer løse gulvklinter i badeværelsesgulv. Der er nævnt defekte fuger og klinter i brusenichen, men ikke udenfor brusenichen, som også er en del af vådzone. 8. De to tagvinduer i de to mindre værelser på 1. sal samt vinduer i værelse mod gade ved entre opfylder ikke kravene til flugtvej. 9. Overløbsventil i kælder er ikke ført til afløb. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Der var ikke krav til afstandslisters på tidspunktet for oplægning af taget, og derfor skal manglende afstandslisters ikke anføres i tilstandsrapporten. 2. Der var ikke krav til, at undertaget skulle udføres med fodplade og fodblok på tidspunktet for oplægning af taget og derfor skal manglende fodplade og fodblok ikke anføres i tilstandsrapporten. 3. Forholdet er anført i tilstandsrapporten. 4. Forholdet er anført i tilstandsrapporten. 5. Det er korrekt, at der er en skade i den nederste del af inddækningen ind mod nabogavl, og det er foreslået, at BB indhenter tilbud for udbedring af forholdet. 6. Det er ikke muligt at vurdere, hvorledes undertaget på havehuset er udført pga. manglende adgang ved

	sammenbygning til hovedhuset, og der heller ikke konstateret skade som følge af manglende fodplader og fodblik. 7. UDGÅR. 8. Det er korrekt, at der forekommer gulvklinter i badeværelse med manglende vedhæftning udenfor brusenichen også, og det foreslås, at BB indhenter tilbud på reparation af skaden. 9. Det er korrekt, at de to tagvinduer i kamre på 1. sal ikke opfylder kravene til redningsåbninger, med dette var ikke et krav på opførelstidspunktet. 10. Sikkerhedsventilen er overløb fra varmeanlægget, og der er ikke krav til, at dette skal føres til afløb. Problemet kan løses ved at stille en spand under sikkerhedsventilen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var overvejende sol med en svag vind fra vest. Temperaturen var ca. 0-4 grader.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Klagepunkt: Undertaget er ikke udført med afstandslisters, og der øget risiko for opfugtning i lægter.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev de enkelte punkter gennemgået på ejendommen. Ejendommen er et ældre byhus fra 1877 jf. BBR. Ejendommen har for 20-30 år siden fået udskiftet tagbelægningen. Taget på ejendommen er et traditionelt sadeltag af hanebåndsspær, belagt med røde vingetagsten. Taget er udført med undertag af armeret plast – banevare opsat vandret – altså på tværs af spærfagene. Det var ikke muligt at se igennem undertaget. Der kunne ikke registreres skader på spær i tagrummet, og ved at trykke på lægterne gennem undertaget kunne der ikke konstateres nedbrydning af lægterne.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering at, forholdene og adgang til tagrummet har været de sammen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare og har kunnet registreres ved at mærke på siden af spærene eller ved at se ned mellem overlæggene på undertaget i tagrummet. Fra december 1975 blev der stillet krav til afstandslisters tykkelse ved oplægning af undertag. Det vurderes, at tag er oplagt efter 1975, og det burde have været udført med afstandslisters.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende afstandslisters burde have været nævnt i tilstandsrapporten, dog som værende et mindre alvorligt forhold med tilhørende note, hvori vurderingen begrundes.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at montere afstandslisters mellem undertag og lægter er det skønsmandens vurdering, at tagbelægningen skal fjernes, og lægter og undertag demonteres. Nyt undertag, afstandslisters, lægter, tagsten m.m. monteres herefter. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ovenstående udbedringsforslag skønsmæssigt kan udføres for kr. 180.000,00. Af dette beløb udgør ca. kr. 25.000,- til stillads og bortkørsel af affald.
Ad 1. Forbedringer:	Henset til at undertaget på ejendommen skønnes at være mellem 20-30 år gammelt, og jf. "håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" kap. 5 levetidstabellen har en levetid på 40 år, vurderes det, at forbedringsandelen udgør 62%, hvilket svarer til kr. 96.100,- inkl. af de kr. 155.000,- (fratrullet udgifter til stillads).
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Klagepunkt: Undertag er ikke udført med afsluttede fodplade og fodblik ved tagrende.	Som tidligere beskrevet er taget på ejendommen udført med undertag af armeret plast af banevare. Tagbelægning er traditionel rød vingetegl. Ved besigtigelse fra terræn bemærkes undertaget at være afsluttet således, at det ikke er ført til tagrende, men afsluttet før tagrende

	og derved hænger løst under det lille udhæng, der er mellem tagrende og gesimskanten i facaden. Ved opsætning af stige på facaden for nærmere besigtigelse af, hvorledes undertaget er afsluttet, ses undertaget ikke at være afsluttet med en fodplade. Undertaget ses at være afsluttet uden fodplade og fodblik både mod vej og gårdside.
Ad 2. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdene og adgang til besigtigelse af undertag ved tagrende har været de samme i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Montering af fodplade og fodblik er første gang beskrevet i "Vejledning vedrørende undertag til tegltage" i februar 1972. Forholdet med manglende fodplade og fodblik, hvor undertage er afsluttet ved tagrende, skulle være nævnt under punkt 1.10 med karakteren K2 og flg. tekst: <i>"Taget er udført med undertag, som ses at være afsluttet ved tagrende uden korrekt afslutning med fodplade og fodblik.</i> <i>Note: Tagbelægning inkl. undertag vurderes at være udført således, i forbindelse med at taget blev renoveret, og der ses ingen skade i underliggende murværk som følge af, at undertaget er afsluttet under fodplade og fodblik".</i>
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedtagning af de 3 nederste rækker tagsten, etablering af tagfod, udlægning af ny banevare undertag, genmontering af tagsten skønnes at udgøre kr. 35.000,- Omkostninger til bukkestillads kr.10.000,- I alt kr. 45.000,-.

Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved montering af fodplade og fodblik.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Klagepunkt: Isolering ligger tæt ud til undertaget ned langs skråæggene.	Adgang til tagrummet sker gennem loftlem fra 1. sal. Der forekommer ingen gangbro over hanebåndene, hvorfor det kun har været muligt at inspicere tagrummet fra loftlemmen for vurdering af isolering og undertagets beskaffenhed/ konstruktion langs skråæggene. Isolering ligger mellem flere spærfag helt ud til undersiden af undertaget og forhindrer derved den ventilation, som bør forekomme mellem undertag og oversiden af isolering for at sikre, at der ikke opstår kondens- og fugtdannelse. Ventilation er dog nogle steder forsøgt etableret ved, at der er ført et bræt ned mellem undertaget og isolering. Enkelte steder ses der at være en afstand på 2-3 cm mellem isolering og undertaget, uden at der er ført et bræt ned mellem isolering og undertaget. Der kunne ikke konstateres følgeskader som følge af den manglende ventilation ned langs skråæggene.
Ad 3. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdene og adgang til besigtigelse af undertag fra loftlem var de sammen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af

	tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten gjort følgende beskrivelse vedr. ventilation i tagkonstruktionen med en karakter K1: <i>"Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum, langs skråvægge og af skunkrum. Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlige tegn på skade, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværket undgås".</i> Det er syns- og skønsmanden vurdering, at BB har korrekt anført beskrivelse vedr. manglende ventilation langs skråvæggene, henset til at der ikke registreres følgeskader som følge af den manglende ventilation.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For etablering af ventilation mellem undertag og isolering er det skønsmandens vurdering, at det er nødvendigt, at tagbelægningen, lægter og undertag fjernes for derefter at hæve spærkonstruktionen, således at der skabes ca. 7 cm ventilationsspalte mellem undertag og isolering. Nyt undertag, afstandslister, lægter, tagsten m.m. monteres herefter. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ovenstående udbedringsforslag skønsmæssigt kan udføres for kr. 200.000,-. Af dette beløb udgør ca. kr. 25.000,- til stillads og bortkørsel af affald.
Ad 3. Forbedringer:	Henset til at undertaget på ejendommen skønnes til at være mellem 20-30 år gammelt, og jf. "håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" kap. 5 levetidstabellen har en levetid på 40 år vurderes det, at forbedringsandelen udgør 62%, hvilket svarer til kr. 108.500,- inkl. de kr. 175.000,- (fratrukket udgifter til stillads).

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Ad 4. Klagepunkt: Loflem lukker ikke tæt	Adgang til tagrummet sker gennem loflem fra 1. sal. Loflemmen er bygget i samme materiale som resten af loftet, som er et profillisteloft. Loflemmen er afsluttet ved overgang til loftbeklædning med et gerigt, som også danner vederlag for loflemmen. Loflemmen ses ikke at være udført med dampspærre og isolering. Der er ingen tætsluttende liste, hvor loflem ligger af på gerigt. Ved fugtmål i spær over loflem kunne der måles en relativ fugtindhold i spærtræet på ca. 22 %, hvilket er ret højt. Hvis fugt i træ er over 18%, er der risiko for nedbrydning af træ og evt. svampeangreb. Dette ses dog ikke at være tilfældet.
Ad 4. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at loflemmen forekomme i samme stand i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i tilstandsrapporten under kap. 1.15 "Andet" med karakter K3 burde have anført følgende: <i>Adgang til loftrummet sker gennem loflem i loft på 1. sal. Loflemmen ses ikke at være isoleret, og der ses ingen tætsluttende liste, hvor loflemmen ligger af på gerigt.</i>

	<i>Note. Manglende tætsluttende loftlem, vil kunne forårsage fugt i tagrumme over hanebåndet.</i>
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at der skal opsættes ny loftlem, som er isoleret, og som er tætsluttende. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at opsætning af ny loftlem vil kunne udføres for skønsmæssigt kr. 4.000,-.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i opsætning af ny loftlem.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Klagepunkt: Inddækning mod nabogavl er ikke udført korrekt.	Ejendommen er et ældre byhus, som er sammenbygget med nabohusene på begge sider. Mod gadeside er naboejendommen højere end KK's ejendom, og derfor forefindes der et lille stykke gavltrekant på naboejendommen, som er højere end taget på KK's ejendom. Derfor er der en inddækning ind mod naboejendommen. Inddækningen er udført i bly ned mod tegltaget og afsluttet med en zinkkant ind mod naboens gavlmur. Nederst ses denne inddækning at være løstsiddende og beskadiget, hvilket har medført skade i naboens pudsede gavlmur.
Ad 5. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at skaden i inddækningen med stor sandsynlighed også har være tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af

	tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønmandens vurdering, at BB i tilstandsrapporten under kap. 1.3 "Skotrender/inddækninger" med karakter K1 burde have anført følgende: <i>Mod gadesiden ses et mindre stykke inddækning ind mod naboejendommen at være løstsiddende og revnet.</i> <i>Note: Skaden i inddækningen har medført defekte puds på nabogavlen.</i>
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at den defekte inddækning kan udbedres ved en mindre reparation Det er syns- og skønsmandens vurdering, at reparation af inddækningen vil kunne udføres for skønsmæssigt kr. 2.500,-.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i reparation af inddækning.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	KK anerkender, at dette er et forhold, der burde have været anført i tilstandsrapporten og foreslår, at KK indhenter et tilbud på reparation af inddækningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Klagepunkt: Tag på havehuset er ikke afsluttet med fodplade og fodblik.	Mod baggårds side er der opført en udestue, hvor tagkonstruktionen er et sadeltag af bjælkespær med en taghældning på ca. 25 grader. Tagbelægningen er tilsvarende forhuset udført med en tagbelægning af røde vingetagsten. Taget er udført med undertag af armeret plast – banevare. Undertaget kunne ikke registreres, hvor udestuen sammenbygges med hovedhuset i skotrende og ej eller hvor taget afsluttes i tagrende mod nabogrund.

Ad 6. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdene og adgang til besigtigelse af undertag ved tagrende har været de samme i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Montering af fodplade og fodblik er første gang beskrevet i "Vejledning vedrørende undertag til tegltage" i februar 1972. Forholdet med manglende fodplade og fodblik skulle have været nævnt under Litra B, punkt 1.10 med karakteren K2 og flg. tekst: "Taget er udført med undertag, som ses at være afsluttet ved tagrende uden korrekt afslutning med fodplade og fodblik. Note: Tagbelægning inkl. undertag vurderes at være udført, som det forefindes i forbindelse med taget blev renoveret, og der ses ingen skade i underliggende murværk som følge af, at undertaget er afsluttet uden fodplade og fodblik".
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedtagning af de 3 nederste rækker tagsten, etablering af tagfod, udlægning af ny banevare undertag og genmontering af tagsten skønnes til kr. 20.000,- Omkostninger til bukkestillads kr.5.000,- I alt kr. 25.000,-.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved montering af fodplade og fodblik.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.

Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Klagepunkt: Der er løse gulvklinter i badeværelse udenfor bruseniche.	I ejendommens stueetage forefindes et ca. 8 m² stort badeværelse. Badeværelset vurderes at være fra midt 80'erne – altså ca. 30 år gammelt. Gulvbelægningen er gulvklinter på terrændæk, og der er gulvvarme i badeværelsesgulvet. Ved at banke på gulvklinterne udenfor brusenichen kunne det registreres, at klinter ikke har tilstrækkelig vedhæftning til det underliggende betongulv. I et område, specielt foran badeværelsesdøren var der udpræget manglende vedhæftning af gulvklinterne.
Ad 8. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at manglende vedhæftning af gulvklinter i badeværelse udenfor brusenichen også har været det samme i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med manglende vedhæftning af gulvklinter til underliggende betongulv i badeværelse udenfor brusenichen burde have været anført i tilstandsrapporten under punkt 6.1 "Gulvkonstruktion/-belægning" med karakteren K1 og flg. tekst: "Der konstateres manglede vedhæftning af gulvklinter i badeværelse til det underliggende betongulv udenfor brusenichen. Note: Manglende vedhæftning af gulvklinterne kan registreres ved at banke let på klinterne. Hvor der høres hulrum bag klinter, er der manglende vedhæftning. Vandbelastningen udenfor brusenichen vurderes at være begrænset, hvorfor risikoen yderligere skade på underliggende konstruktioner skønnes at være meget begrænset".
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter	

inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandes vurdering, at for udbedring af skaden på badeværelsesgulvet skal hele gulvet udenfor brusenichen udskiftes. Derfor skal gulvklinter fjernes, og der skal foretages vådrumssikring, inden nye klinter kan udlægges. Opretning af badeværelsesgulv skønnes at udgøre kr. 16.000,-.
Ad 8. Forbedringer:	Klinkegulv i badeværelse vurderes skønsmæssigt at have en levetid på ca. 40 år. Henset til at badeværelsesgulvet vurderes til ca. at være 30 år er forbedringsandelen 75 %, hvilket svarer til kr. 12.000,- af de kr. 16.000,-.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	KK anderkender, at dette er et forhold, som burde have været anført i tilstandsrapporter og foreslår, at KK indhenter et tilbud på reparation af gulvet.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Klagepunkt: To tagvinduer og et vindue i stueetagen opfylder ikke krav til flugtvej.	I de to mindre værelser på 1. sal (som er opvarmet og registreret som boligareal) forefindes der i skårvæggen i hvert værelse et tagvindue af mærket "Velux". Værelserne har adgang til fordelingsgang på 1.sal. Tagvinduerne er de eneste vinduer i værelserne. Vinduerne skal/ kan også fungere som redningsåbning. Tagvinduerne måler ca. (hxb) 980x700 mm. Tagvinduerne er ikke konstrueret således, at de også kan fungere/ åbnes og anvendes som redningsåbning. I stueetagen mod gade med adgang fra entre forefindes et værelse med to vinduer mod gaden. Disse to vinduer er konstrueret med lodpost og sidehængte vinduer. Disse to vinduers redningsåbning er ca. (hxb) 1200x430 mm.
Ad 9. Konklusion:	

	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at tagvinduerne i de to værelser også har været i samme udformning i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med manglende redningsåbning fra de to karme på 1. sal samt værelse i stueetagen burde have været anført i tilstandsrapporten under 3.2 Vinduer med karakteren K3 og flg. tekst: <i>"I de to mindre værelser på 1. sal samt i værelse mod gade i stueetagen opfylder vinduesåbningen ikke størrelse til redningsåbning.</i> <i>Note: En redningsåbning på et vindue bør min. (hxb) være 500x500 mm (i stueetagen) og 600x500 mm (på 1.sal), men tilsammen skal højde og bredde dog min være 1500 mm både for vindue i stueetagen og 1.sal.</i> <i>Der gives karakter K3, da der er fare for personskade."</i>
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at tilvejebringe redningsåbninger på 1. sal skal der isættes to nye og større tagvinduer, som opfylder kravene til redningsåbninger. For vinduer i værelse i stueetagen kan der etableres en redningsåbning ved at skære lodposten på det ene vindue af i topstykke og i bundstykke af vindueskam og fastgøre det til en af de sidehængte vinduer. For montering af to nye tagvinduer på 1. sal vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 20.000,-. For etablering af redningsåbning i værelse i stueetagen vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 2.200,-.
Ad 9. Forbedringer:	Henset til at tag er renoveret for mellem 20-30 år siden, forudsættes det, at tagvinduerne er udskiftet i samme forbindelse. Tilsvarende vurderes vinduer i stueetagen også at være

	mellem 20-30 år gamle. Normal levetid for ovenlysvinduer og vinduer af træ skønnes at være ca. 40 år. Forbedringsandelen ved udskiftning er ca. 60 %, svarende til kr. 12.000,- Der er ingen forbedring for etablering af redningsåbning i værelse i stuetagen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	KK anerkender ikke, at forhold burde have være anført i tilstandsrapport, men er dog indstillet på en "mindelig løsning i forhold til punktet som led i et samlet forlig".
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Klagepunkt: Overtryksventil er ikke ført til afløb.	I kælder er der en overtryksventil, som er monteret lige efter vandmåler. Overløb fra overtryksventilen ledes direkte til kældergulv, som består af stampet jordlag. Der forekommer ingen gulvafløb i kældergulvet.
Ad 10. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at manglende afløb til betjening af overtryksventil også har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at BB i tilstandsrapporten burde have anført forholdet om, at overtryksventil ikke er ført til afløb i kap. 11.1 Vandinstallationer med karakter K3 og følgende skadebeskrivelse: <i>Overtryksventil efter vandmåler i kælder ses ikke at være ført til afløb.</i> <i>Note: Der forekommer ingen gulvafløb i kældergulvet, hvilket gør, at evt. vand fra overtryksventilen ledes direkte ud på kældergulvet uden mulighed for at løbe bort.</i>
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter	

inkl. moms:	I kælder ses afløbsrør fra badeværelse og køkken at være ført langs kælderydervæg og lige ved siden af, hvor overtryksventil til brugsvandet forekommer. Det vurderes, at overløbsventilen vil kunne tilsluttes disse afløbsrør. Tilkobling af afløb fra overtryksventil til kloakrør i kælderen vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 2.000,-.
Ad 10. Forbedringer:	Tilslutning af afløb fra overtryksventil kloakken udgør ingen forbedring.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 15152

Forhuset - litra A
Facade mod vej.

Forhuset – litra A
Facade mod baggård

Undertaget set fra loftrummet

Ved at lyse med lygte ned mellem overlæggene på undertaget kan der konstateres manglende afstandsliste mellem undertaget og lægter.

Synlig løst undertag under tagrende.

Ingen undertag, som er ført til tagrende med fodplade og fodblik.

Mellem flere spærfag ses et bræt sat på højkant ved langs skråvæggen for at skabe ventilation mellem undertag og isolering.

Foto viser 20-30 mm mellemrum mellem undertag og isolering ned langs skråvægge. Dette forhold forekommer kun enkelte steder.

Manglende tætsluttende liste, hvor loftlem ligger ned på gerigt.

Defekt og løs inddækning ind mod nabogavl.

Klinkegulv i badeværelse, hvor der forekommer område med manglende vedhæftning af klinker til underliggende betongulv.

Tagvindue på 1.sal, som ikke opfylder krav til redningsåbning.

Vindue i værelse i stueetagen, som ikke opfylder krav til redningsåbning.

Overtryksventil til brugsvandet ses i kælder ikke at være ført til afløb.

Overtryksventil til brugsvandet ses i kælder ikke at være ført til afløb.