

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16032

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 8. juni 2016 kl. 09:00
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Trappen til kælderen er udført primitiv. 2. Krybekælder er ikke tilstrækkelig udluftet. 3. Ydervægge i kælderen's disponible rum er ikke udført korrekt. 4. Der mangler fundament i et delvist udgravet rum i kælderen, og råjord er synlig. 5. Kælderen er ikke korrekt ventileret. 6. Vådrumssikringen i badeværelset i stueplan, er ikke udført korrekt. 7. Gulvkonstruktion i badeværelse på 1. sal er ikke udført korrekt. 8. Der er bagfald på gulvet i badeværelset på 1. sal. 9. Tagkonstruktionen på tilbygningen er ikke udført korrekt. 10. Vandmåler er placeret inde i en forsatsvæg. 11. Overløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb. 12. Hovedafspærringsventiler til fjernvarmen er skjult inde i en væg. 13. Varmeinstallationen i kælderen er ikke fastgjort korrekt.
Klagers påstand:	1. Trappens udformning udgør en personskaderisiko. 2. Krybekælderen er kun udluftet med 2 ventiler til det fri, der mangler 1 ventil til dækning af hele krybekælderen.

	3. Ydervæggene i det disponible rum i kælderen, er udført med forsatsvæg, dog med ødelagt fugtspærre og uden dampspærre, hvorfor der er risiko for fugtrelaterede skader. 4. I et kun delvist udgravet rum i kælderen, er fundamenter ikke fuldt understøttede alle steder, og råjorden er ikke dækket. Der vil være risiko for dels sætninger i fundamenter og facader samt fugtrelaterede skader, hvilket er konstateret bag køkkenskabe (rummet ovenover) i form af skimmelvækst. 5. Kælderen er ikke ventileret korrekt, men udelukkende med en interimistisk sammenhæng med garagen, hvilket heller ikke er brandmæssigt forsvarligt. 6. Der er ikke udført vådrumssikring under bordet i badeværelset i stueplan, og vådrumssikringen er ikke udført 10 cm. op ad væggene. 7. Gulvkonstruktionen i badeværelset på 1. sal er ikke udført korrekt, idet det ligger højere end det omkringliggende gulv i gang og værelser. 8. Der er bagfald på gulvet i badeværelset på 1. sal, hvilket resulterer i, at vandet samler sig i det ene hjørne. 9. Tagkonstruktionen på tilbygningen, er dels udført uden afstandslist, uden tilstrækkelig ventilation mellem undertag og tagsten samt uden fodblik. Ydermere er selve tagkonstruktionen ikke ventileret tilstrækkelig. 10. Vandmålerens placering inde i en forsatsvæg, er ikke håndværksmæssig korrekt, idet den nemt skal kunne betjenes eller udskiftes. Hullet skal enten udvides, eller måleren skal flyttes udenfor væggen. Anslået udgift hertil: 1.875,- incl. moms
--	--

	11. Overløb fra sikkerhedsventil på gennemstrømsvandvarmer er ikke ført til afløb. Den burde have været installeret med en trykudligningsventil (GTU ventil). Anslået udgift hertil: 3.125,- kr. incl. moms 12. Hovedafspærringsventilerne til fjernvarmen, er placeret inde i en væg. Disse skal placeres således de nemt kan betjenes eller udskiftes. Der skal laves et større hul i væggen, således betjening mv. er mulig. Anslået udgift hertil: 1.875,- kr. incl. moms 13. Varmeinstallationen i de 2 inderste kælderrum, er ikke udført håndværksmæssig korrekt og ifølge vand- og varmenormen. Installationen hænger og er ikke fastgjort, hvilket medfører en forøget risiko for skader, både personske og bygningsskader til følge. Ydermere er rørene ikke isoleret. Forholdet fremgår af tilstandsrapporten med K2, men burde have været anført med enten UN eller K3. Rørene skal ændres, fastgøres og isoleres. Anslået udgift hertil: 10.000,- kr. incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Trappen er fra husets opførelse i 1918, og kan ikke udføres på anden måde. Bygningsdelen er ikke ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der er ikke tale om en skade, eller nærliggende risiko for skade, som defineret i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. En evt. sikring, vurderes at være under bagatelgrænsen. Klagepunktet afvises.

	2. Krybekælderens er alene besigtiget fra den meget lille adgangslem, idet højden i krybekælderens er ringe, hvilket der også er taget forbehold om i tilstandsrapporten. Krav om ventilation af krybekældre, kom først i BR62, hvorfor forholdet ikke er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ydermere fremføres at udgiften til en evt. ekstra ventil vil være under bagatelgrænsen. Klagepunktet afvises. 3. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 5.2. Ydermere er der taget forbehold for vægge bag forsatsvægge, herunder at de ikke er besigtigede. Såfremt yderligere forhold vedrørende konstruktionen skulle konstateres, ville det kræve destruktive indgreb. Klagepunktet afvises. 4. Det delvist udgravede rum er vurderet som en krybekælder. Såfremt det skal konstateres, om der er fundament under væggen, vil dette kræve at man graver i jorden, hvilket må betegnes som et destruktivt indgreb, og derfor ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, idet huset har stået siden 1918 uden skader som følge af forholdet. Det fremgår af sagens bilag 6 side 1 (skadesanmeldelse / taksatorvurdering) at råjorden tidligere har været tildækket med plastfolie, hvilket også var tilfældet da BB besigtiger ejendommen. Klager har altså ændret på forholdene.
--	--

	Ydermere fremføres at skillevægge i kældre, først skulle funderes fra 1962 jf. BR62. Klagepunktet afvises. 5. Henset til at huset er fra 1918 kan ventilationen af kælderen, ikke betegnes som ringere end ved tilsvarende bygninger af samme alder. Ydermere fremføres at udgiften til en evt. ekstra ventil vil være under bagatelgrænsen. Klagepunktet afvises. 6. Det har ikke været muligt at konstatere manglende vådrumssikring, uden destruktive indgreb. Klagepunktet afvises. 7. Der er ikke tale om en skade, eller nærliggende risiko for skade, som defineret i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Klagepunktet afvises. 8. Der er ikke tale om en skade, eller nærliggende risiko for skade, som defineret i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. På udførelsestidspunktet var der ikke krav om udførelsen af fald på badeværelsesgulv. Bygningsdelen er ikke ringere end tilstanden i tilsvarende bygninger af samme alder. Klagepunktet afvises. 9. Forholdene er alle omfattet af tilstandsrapportens pkt. 1.1 med karakteren UN, hvor BB anbefaler at det bør undersøges hvorledes undertaget er konstrueret.
--	---

	Det kan tilføjes at kravet om fodblik først kom i 1991, og det kan ikke siges hvornår undertaget er udført. Ydermere bestrides det at der er fejl ved udførelsen af tagkonstruktionen. Klagepunktet afvises. 10. Der er hul til vandmåler, og der er plads til at skifte vandmåleren. Der er ikke tale om en åbenlys ulovlighed. Forholdet er desuden under bagatelgrænsen, og udgør ej heller en skade, eller nærliggende risiko for skade, som defineret i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Klagepunktet afvises. 11. Forholdet er under bagatelgrænsen, og udgør ej heller en skade, eller nærliggende risiko for skade, som defineret i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Klagepunktet afvises. 12. Forholdet er under bagatelgrænsen, og udgør ej heller en skade, eller nærliggende risiko for skade, som defineret i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Klagepunktet afvises. 13. Forholdet er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 11.2. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, tørt, ca. 20 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Huset er opført i 1918 og årstal for renoveringer af henholdsvis tage og badeværelser, er ukendte. Ydervæggene er formodentlig en hulmur i hovedhus og ellers massive vægge med indvendige forsatsvægge i baghus. Fundamenter / sokler vurderes at være enten tegl eller beton, men er pudset udvendig. Der er delvist kælder under den østlige del, og krybekælder under den vestlige del af selve hovedhuset. Under tilbygningen er der ikke udgravet. Huset er overtaget 1. juni 2015 og KK har forskellige teknikere til at gennemgå huset den 2. og 19. juni 2015 (se sagens bilag 3 og 4).
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Trappen til kælderen er udført primitiv.</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Trappen til kælderen, der er udført i træ, er placeret på et meget trangt område, hvilket medfører en lidt besværlig ned- og opgang (foto 5). Trappens frie bredde er ca. 65 cm (mellem væg og midterpost). Øverst er der monteret en håndliste.
Ad 1. Konklusion:	Trappen fungerer ikke som en primær trappe i boligen, og en anden udformning er ikke mulig på det pågældende sted. Det vurderes ikke at der er risiko for personskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der findes ikke anledning til at forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Krybekælder er ikke tilstrækkelig udluftet.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Under husets vestlige halvdel er der krybekælder. Der er adgang via en lem, ca. 50 x 60 cm, men dette kombineret med en højde på ca. 60 cm. og en svær fremkommelighed, gør at krybekælderen kun kan besigtiges fra lemmen (foto 6). Udvendigt i soklen ses der 2 stk. riste, en i gavlen mod vest, og en i facaden mod syd – disse kan også ses indefra selve krybekælderen (foto 7). Der er ikke tegn på skader.
Ad 2. Konklusion:	Henset til husets opførelsestidspunkt, 1918, og det at der ikke ses tegn på skader i krybekælderen, vurderes ventilationen at være tilstrækkelig.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der findes ikke anledning til at forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	3. Ydervægge i kælders disponible rum er ikke udført korrekt.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I kælderrummet mod syd er der langs den sydlige og østlige ydervæg opsat forsatsvægge (foto 8). Væggene kan, ved åbning af inspektionslem i hjørnet, konstateres udført i stålriger beklædt med gipsplader. Mellem forsatsvæg og kælderydervæg, er der isoleret, og delvist opsat vindpap eller lign. mod kælderydervæggen (foto 9). Nederst i hjørnet mod sydøst, ses der på dels beklædning og fodlister, tegn på opfugtning af forsatsvæggen (foto 10). På flere "fritlagte" kælderydervægge, ses der afskalninger og fugtaftegn.
Ad 3. Konklusion:	Da der flere steder ses synlige tegn på fugt i kældervæggene, og da denne type ejendom, ikke kan forventes at være fugtsikret, udgør de opsatte forsatsvægge en potentiel risiko for ophobning af fugt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning A, under pkt. 5.2 Vægge anført: <i>(K1) Der er fugtopstigning i kældervægge. Note: Forholdet er almindelig i bygninger af samme alder, der ikke er sikret mod grundfugt.</i> Karakter, skadestekst og note synes at være dækkende for disse forhold. Ifølge håndbogens kap. 5.03.2, afsnit 5. forventes det at den bygningssagkyndige er særligt opmærksom på beklædninger af gulve og vægge i kælder, hvor fugt kan ophobes bag beklædningerne.

	Da BB iagttager, og nævner at der forekommer fugtopstigning i kældervægge, og ydermere beskriver i noten at bygningen ikke er sikret mod grundfugt, skal opmærksomheden henledes på de opsatte forsatsvægge. Risikoen ved de opsatte forsatsvægge, og eventuelle synlige skader skal nævnes. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, <i>hvilket er en fejl</i>.
Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet burde, under pkt. 5.4 Indvendig beklædning, have været anført som følgende: (K3) I kælderrum mod sydøst, er der opsat forsatsvægge langs kælderydervægge – nederst i hjørnet mod sydøst ses der fugt i beklædningen. Note: Forsatsvægge, særligt i ældre ikke fugtsikrede kældre, medfører ofte risiko for ophobning af fugt bag beklædningen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den opsatte forsatsvæg skal fjernes, således de eksisterende kælderydervægge er frie. Væggens overflade berappes / vandskures, og males med en diffusionsåben maling. Samlet omkostning hertil vurderes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	4. Der mangler fundament i et delvist udgravet rum i kælderen, og råjord er synlig.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I kælderen nordvestlige rum, ses der en større "kuppel" eller lign. hvorpå der ligger delvist isolering og plastic (foto 11). Ifølge KK er der løftet og generelt ændret på forholdet, siden BB har besigtiget ejendommen.
Ad 4. Konklusion:	Da forholdet er ændret, er det ikke muligt for skønsmanden at vurdere et eventuelt ansvar.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Kælderen er ikke korrekt ventileret.</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der forekommer et mindre vindue, ca. 50 x 50 cm. mod nord, og et større vindue, ca. 150 x 50 cm. mod syd (foto 12). Ved begge vinduer er der udført friskluftventiler, og de kan alle åbnes. I gavlen mod øst (ud mod garagen) er der isat en ventil i ydervæggen, og i det delvist udgravede / udnyttede mod nord, er der ligeledes isat en ventil i ydervæggen. På udvendig side af ventilen til garagen, mangler der et dæksel (foto 13+14). Garagen anvendes pt. til diverse opbevaring af cykler og andet indbo. Der forekommer afskalninger på flere kælderydervægge, og generelt tegn på opfugtning af disse. På synlige etagebjælker, og synlige gulvbrædder (hvor der mangler isolering) er der ingen tegn på fugt (foto 15).
Ad 5. Konklusion:	Kælderen har flere muligheder for udluftning, dels via friskluftventiler i vinduer, åbning af vinduer, samt enkelte ventiler direkte til det fri. Samlet set vurderes kælderen at være tilstrækkelig ventileret. Hullet i sokkel/kælderydervæg ud mod garagen (hvor der mangler en udvendig rist) vurderes ikke at udgøre en risiko, evt. i forbindelse med en brand i garagen.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning A, under pkt. 4.5 Andet: <i>Ventilrist</i> anført: <i>(K1) Der mangler ventilrist på rør i sokkel mod garage.</i> Karakter og skadestekst er præcis og dækkende. Der findes <i>ikke anledning</i> til at forholdet, skulle have været beskrevet yderligere i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	6. Vådrumssikringen i badeværelset i stueplan, er ikke udført korrekt.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelset i stueplan (i tilbygningen) er der opsat en bordplade langs den vestlige ydervæg. Under bordpladen er der dels et underskab og en vaskemaskine / tørretumbler (foto 16). Langs gulvene er der udført sokkelklinke, på ca. 8 cm. højde over gulv (foto 17). I brusenichen er der opsat fliser på væggene – de øvrige vægge i rummet er beklædt med glasvæg og bemalet. Rummet fremstår samlet set i en god stand, uden tegn på skader.
Ad 6. Konklusion:	Væggen under bordpladen kan ikke besigtiges, og må betegnes som værende skjult. Det vil heller ikke kunne konstateres hvor langt op på væggene, en eventuelt bagvedliggende vådrumssikring er påført. Samlet set vurderes der ikke at være risiko for udvikling af skader. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdene skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad. 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	7. Gulvkonstruktion i badeværelse på 1. sal er ikke udført korrekt.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Badeværelsesgulvet i badeværelse på 1. sal ligger ca. 5 cm. over gulvet i den tilstødende gang (foto 18). I gangen er der tæppebelægning, formentlig udlagt på et underliggende trægulv / bjælkelag. Der ses ikke tegn på skader eller skjolder. Der er ca. 125 cm. fra døråbningen ind til brusenichens forkant. I brusenichen (udført uden opkant) er der godt med fald til gulvafløb. I området uden for brusenichen, er der et svagt fald ind mod denne. Ved tænding af bruseren, kunne der ikke ses at vandet løb ud fra brusenichen (foto 19). Det vides ikke hvornår badeværelset er renoveret.
Ad 7. Konklusion:	Det anbefales at gulve i badeværelser, ligger lavere end de tilstødende gulve, dog er der her et godt fald i brusenichen, og der synes ikke at være risiko for at vandet herfra vil kunne løbe helt ud til gulvet i gangen. Samlet set vurderes der ikke at være risiko for skader. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad. 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	8. Der er bagfald på gulvet i badeværelset på 1. sal.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelset på 1. sal, kunne der konstateres et ganske svagt fald, ind mod brusenichen (hvor der er tilstrækkeligt fald mod gulvafløb). I det pågældende hjørne, hvor der ifølge KK skulle samle sig vand, var der fint fald væk fra dette (foto 20). Der henvises i øvrigt til klagepunkt 7.
Ad 8. Konklusion:	Faldet på gulvet synes at være i orden, og der vurderes ikke at være risiko for skader. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad. 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	9. Tagkonstruktionen på tilbygningen er ikke udført korrekt
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Taget på tilbygningen er udført med ca. 5-7 graders ensidig taghældning, og belagt med sortglaserede tagsten (foto 21). Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær, der indvendigt er beklædt med gipsplader. Her ses der ikke tegn på skader. Ved tagfoden ses der en lægte, med meget lille afstand til det underliggende fodblik / undertag. Her mangler der også monteret et fuglegitter (foto 22). Øverst ses der udført en inddækning – formentlig ventileret, og ellers en sammenbygning med taget på hovedhuset. Tagstenene fremstår med en fin overflade, uden tegn på skader. Det vides ikke hvornår tagkonstruktionen er udført.
Ad 9. Konklusion:	Taghældningen på teglsten skal ifølge de fleste producenter være minimum 25 grader. Der er anvendt en meget "tæt" tagsten, hvilket medfører, at der stort set ikke kan komme vand ind til de underliggende bygningsdele (lægter, undertag mv.), dog vil den meget lille afstand nederst mellem lægte og undertag, medføre at evt. vand / kondens vil have svært ved at løbe ud. For at se hvorledes undertaget konkret er udført, vil det kræve at flere sten demonteres, hvilket ikke forventes af den bygningssagkyndige.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning B, under pkt. 1.1 <i>Tagbelægning / rygning</i> anført: <i>(K1) Fuglegitter mangler ved tagfod.</i> Karakter og skadestekst er præcis og dækkende. Ydermere anføres i samme punkt: <i>(UN) Taghældningen er ca. 6 grader og således meget mindre end anbefalet af tagstensfabrikken.</i> <i>Note: Det anbefales at undersøge hvorledes undertaget er konstrueret.</i> Karakter og skadestekst er præcis og dækkende. Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares. Der findes <i>ikke anledning</i> til at forholdet, skulle have været beskrevet yderligere i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	10. Vandmåler er placeret inde i en forsatsvæg.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	I kælders sydøstlige hjørne, bag ved en demonterbar inspektionslem / forsatsvæg, er vandmåler og afspærringsventiler til vandforsyningen placeret (foto 23). Der ses kun lidt rust, på en enkelt bøjning, tættest ydervæggen – ellers ikke tegn på utætheder. Der synes at være tilstrækkelig plads til at servicere og aflæse måleren.
Ad 10. Konklusion:	Såfremt vandmåleren skal skiftes, eller serviceres, vurderes pladsen og tilgangen hertil at være tilstrækkelig.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	I forbindelse med bygningsgennemgangen, forventes det at den bygningssagkyndige bl.a. observerer eventuelle lækager, og ellers installationernes udførelse i forhold til den forventelige standard for hustypen. Det forventes ikke at den bygningssagkyndige gennemgår anlægget, i forhold til overholdelse af fagnormer, idet installationerne forventes udført af folk med autorisation. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	11. Overløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	I kælderen ses der, inde i et skab, opsat en gennemstrømsvandvarmer. Skabet er tomt. (foto 24) Sikkerhedsventilen ses ikke at være ført til afløb, eller gulv med afløb (foto 25). I området under vandvarmeren, ses der lidt skjolder på gulvet. Disse skønnes at være "dryp" fra vandvarmeren.
Ad 11. Konklusion:	Den anvendte sikkerhedsventil vil kunne dryppe, i forbindelse med opvarmning, hvorfor den bør være ført til afløb, eller et gulv med afløb. Da den drypper "nedad" vil der ikke være risiko for personskaade, såfremt trykket i vandvarmere stiger, og vandet kommer ud af ventilen. Såfremt det ikke er muligt at føre ventilen til afløb, kan der anvendes en GTU sikkerhedsventil.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at ventilen på gennemstrømsvandvarmeren, ikke er ført til afløb, eller gulv med afløb, <i>hvilket er en fejl.</i> Det kan dog ikke udelukkes at der har stået forskelligt indbo i skabet, således inspektion har været besværlig. Der ses ikke i tilstandsrapporten, at være taget forbehold for dette, hvorfor det må forventes at gennemstrømsvandvarmeren, og sikkerhedsventilen har været synlig, da BB besigtiger forholdene.

Ad. 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet burde have været anført således: (K1) Overløb fra sikkerhedsventil på gennemstrømsvandvarmer, er ikke ført til afløb, eller gulv med afløb. Note: Der kan ske en mindre afdrypning, og dermed opfugtning af kældergulv og vægge. Der ses dog pt. ikke tegn på skader som følge af dette.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En GTU sikkerhedsventil, der ikke skal føres til afløb, kan leveres og monteres for ca. 1.500 kr. inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Udskiftningen vurderes ikke at medføre forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	12. Hovedafspærringsventiler til fjernvarmen er skjult inde i en væg.
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	I kælderydervæggen mod syd, ses der bag en inspektionsluge på ca. 20 x 20 cm. at være 2 afspærringsventiler. Disse vurderes at være indføring af fjernvarme (foto 26). Der er ikke tegn på utætheder eller lækager. Der synes at være tilstrækkelig plads til at åbne / lukke for de 2 haner.
Ad 12. Konklusion:	Hanernes placering vurderes ikke at udgøre nogen former for risiko.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	I forbindelse med bygningsgennemgangen, forventes det at den bygningssagkyndige bl.a. observerer eventuelle lækager, og ellers installationernes udførelse i forhold til den forventelige standard for hustypen. Det forventes ikke at den bygningssagkyndige gennemgår anlægget, i forhold til overholdelse af fagnormer, idet installationerne forventes udført af folk med autorisation. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.

Ad 12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	13. Varmeinstallationen i kælderen er ikke fastgjort korrekt.
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	I de nordlige kælderrum, hvor det nordvestlige kun er delvist udgravet, ses flere varme og vandrør, primært udført i PEX, at være interimistisk og mangelfuldt ophængt (foto 27+28). Flere rør mangler isolering. Der ses ikke tegn på utætheder.
Ad 13. Konklusion:	Den generelle udførelse, set i forhold til fastgørelse af rørene, svarer ikke til god og forventelig håndværksmæssig skik. Da rummene kun delvist anvendes, og kun som kælderrum, vurderes der ikke at være nogen former for personskaderisiko. Den manglende isolering skønnes ikke at udgøre nogen skadesrisiko.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning a, under pkt. 11.2 Varmeinstallationer anført: <i>(K2) Varmerør i kælder er ikke fastgjort til bygningsdele. Rør hænger løst i rum mod nord.</i> Karakter og skadestekst er præcis og dækkende. Der findes <i>ikke anledning</i> til at forholdet, skulle have været beskrevet yderligere i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.

Ad. 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16032

Foto 1 Ejendommen set fra syd – garagen ses til højre.

Foto 2 Ejendommen set fra nordvest – tilbygningen (Bygning B) ses til venstre.

Foto 3 Ejendommen set fra nordøst – tilbygningen ses til venstre.

Foto 4 Ejendommen (kun "hovedhuset") set fra nordvest.

Foto 5 Trappen til kælderen – bemærk vinduet øverst til højre.

Foto 6 Lem til krybekælder – bemærk den begrænsede plads, bl.a. grundet diverse oplag af mursten mv.

Foto 7 Udvendig rist mod krybekælder – her mod syd.

Foto 8 Forsatsvæg i kælder, langs facade / gavl mod syd og øst – bemærk inspektionslemmene.



Foto 9 Hvis inspektionslemmen i hjørnet fjernes, ses opbygningen af forsatsvæggene.

Foto 10 I det nederste hjørne på forsatsvæggen, ses der fugtskjolder.

Foto 11 En større "kuppel" i et delvist udgravet kælderrum. Der er ændret på forholdene, bl.a. er der flyttet på plastic og isolering.

Foto 12 Vindue i det store kælderrum mod sydøst, der dels kan åbnes, og har en friskluftventil.

Foto 13 En af de ventiler der er placeret i kælderydervæggene – denne vender ud mod garagen.

Foto 14 På udvendig side af ventilationshullet mangler der et dæksel.



Foto 15 Undersiden af etageadskillelsen, og træværk generelt, fremstår tørt, uden tegn på fugtskader.

Foto 16 I badeværelset i stueplan er der opsat vaskemaskiner mv. under bordpladen – væggen bag disse kan ikke besigtiges.

Foto 17 Langs gulve uden for brusenichen, er der udført sokkelklinker, og ellers bemalede vægge (på glasvæv).

Foto 18 Gulvet i badeværelset på 1. sal er ca. 5 cm. højere end det tilstødende gulv.



Foto 19 Ved tænding af bruseren, ses der ikke at løbe vand ud fra selve bruseområdet.

Foto 20 Fald væk fra det hjørne, hvor der ifølge KK, skulle samle sig vand.



Foto 21 Taget over tilbygningen, er lagt med ca. 5-7 graders taghældning.

Foto 22 Nederst ved tagfoden ses der en lægte, og lille afstand mellem denne og selve undertaget.



Foto 23 I hjørnet mod sydøst, er der bag en inspektionslem, placeret måler + diverse haner.

Foto 24 Gennemstrømsvandvarmeren er placeret i et skab i det store kælderrum.



Foto 25 Sikkerhedsventilen på vandvarmeren, er ikke ført til afløb.

Foto 26 Bag en mindre inspektionslem, er haner til fjernvarmen placeret.

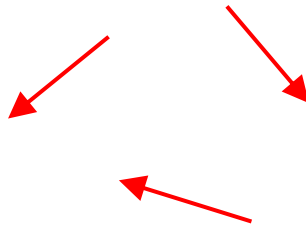


Foto 27 Flere rør i kælderrum mod nord, her det delvist udnyttede, er ikke fastholdte.

Foto 28 Her ses vandrør i det andet kælderrum mod nord, at mangle fastgørelse.