

	Skønsmandens erklæring J. nr. 5112
Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlig tagdækning. 2. Kobberrør og galvaniserede rør er sat sammen, hvilket giver korrosion. 3. Afløb fra brusekabine sker gennem gummislange - ikke gennem faste rør som påkrævet. 4. Sikkerhedsventil er underdimensioneret.
Klagers påstand:	Ad 1: Kommunen har ved skrivelse til KK henledt opmærksomheden på, at Ondoline-tagdækningen på hovedbygningen ikke opfylder gældende brandkrav, idet afstand til naboskel iflg. BR-S98 skal være min. 10 m - den er kun 6 m - og afstand til carport med PVC-tagdækning skal være min. 10 m - den er kun 6,8 m. Forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ingen af dem er nævnt. Kravet til erstatning fra BB lyder på kr. 40.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Citat fra BB's skrivelse af xx.xx.05: "Den på bygningen værende gamle tagbelægning er oplagt betydeligt før BR-S98 trådte i kraft (jvf. bilag 4 i klagen før tidligere ejer overtog bygningen i 1992). Det er således ikke BR-S98 men BR-S85 eller et tidligere reglement, der ligger til grund for vurdering af lovligheden. BR-S85 indeholder ikke de i BR-S98 værende afstandskrav, hvorfor de i klagen nævnte afstandskrav ikke er gældende for den aktuelle bygning. Såfremt en ændring af tagbelægningen i forhold til den i 19xx udstedte bygningsattest medfører, at dette skulle have været anmeldt til kommunen (jvf. den skrivelse fra kommunen, som er bilagt i

	sagen) er dette ikke et forhold den bygningssagkyndige skal undersøge i forbindelse med udarbejdelse med en tilstandsrapport, idet huseftersynet ikke omfatter bygningers lovlighed bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. Ad 2: Såfremt der er anvendt kobberør efter jernrør i vandets løbsretning, er dette ikke en byggeteknisk fejl, da risikoen for galvanisk tæring kun foreligger, når der er monteret jernrør efter kobberør. Ved gennemgang af min fotoregistrering fra besigtigelsen af ejendommen kan jeg konstatere, at der kun er synlige rør, hvor jern- og kobberør er korrekt sammensat. Ad 3: Jvf. billedet af badeværelset på besigtigelsestidspunktet er afløbsforbindelsen fra brusekabinen skjult og utilgængelig, uden der foretages destruktive indgreb, hvorfor en undersøgelse af afløbsrørets materiale ikke er omfattet af et huseftersyn."
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej med let regn.
Øvrige forhold:	KK har stævnet sælger af ejendommen med krav om erstatning vedr. klagepunkt 1. Sagen er af retten stillet i bero, indtil nærværende ankesag overfor BB er afgjort.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5112
1. Ulovlig tagdækning	Der kunne konstateres følgende: Taget på hovedbygningen er belagt med Ondoline-tagplader (foto 1). Tagpladerne er oplagt på underlag af en tagdækning med tagpap. Iflg. det oplyste er Ondoline-pladerne oplagt i 19xx umiddelbart efter ejendommens opførelse. Tagpladerne ses da også at være præget af slid og ælde. Som anført er bygningens afstand til carporten, hvis tag er belagt med PVC-plader, 6,8 m. Den foreskrevne minimumsafstand efter BR-S98 er 10 m. Som nævnt ovenfor har kommunen registreret bygningens afstand til naboskel til 6 m, hvor den foreskrevne minimumsafstand i henhold til BR-S98 er 10 m. Det kræver en mere vidtgående undersøgelse at fastslå, hvor grundgrænsen til naboen går. Det er mere enkelt at vurdere/opmåle afstanden til garagebygningen (foto 2).
Ad. 1. Konklusion:	Ondoline-tagpladerne skal demonteres. De skruer, hvormed Ondoline-tagpladerne er fastgjort, må nødvendigvis have perforeret den tagpap, som ligger under pladerne. Dette nødvendiggør en lapning, som antagelig bedst sker ved at pålægge et nyt lag tagpap ovenpå den eksisterende.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Det forhold, at der er anvendt Ondoline-tagplader til tagdækning på hovedhuset, burde skærpe BB's opmærksomhed i forhold til afstandskravene.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Demontering af Ondoline-tagpladerne og pålægning af et nyt lag tagpap skønnes at koste kr. 30.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5112
Ad 1. Forbedringer	Henset til tagdækningens alder skønnes forbedringen at udgøre kr. 24.000.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5112
2. Blanding af kobberrør og galvaniserede rør	Der kunne konstateres følgende: I badeværelset er der to rørføringer, hvor der er anvendt såvel kobberrør som stålrør. Samlingen mellem de to rørtyper optræder på væggen ved wc-kummen (foto 3 og 4). Risikoen for galvanisk tæring opstår, jvf. BB's forklaring, hvis der i den retning, vandet strømmer, er kobberrør før stålrør. I den situation er der risiko for, at stålrøret nedbrydes. De to rør er begge ført igennem den væg, som de også forløber op ad. Bag væggen er der et utilgængeligt hulrum, som antages at rumme husets el-varmtvandsbeholder. Det skønnes, at det to rør leder henholdsvis varmt og koldt vand til installationerne i badeværelset. Dette betyder, at vandet strømmer på en måde, der gør, at kobberrøret er placeret efter stålrøret. Dette indebærer, jvf. ovenfor, at der ikke er risiko for galvanisk tæring.
Ad 2. Konklusion	Der er ikke grundlag for indgreb.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Kr. 0
Ad 2. Forbedring	Kr. 0.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5112
3. Afløb fra bruseniche	Der kunne konstateres følgende: I nichen i badeværelset er monteret en brusekabine. Kabinen står på fire understøtninger. Der er tilgængeligt hulrum under kabinen (foto 4). Til afløbet i bunden af kabinen er sluttet et plastrør, som er ført til gulvafløbet udenfor kabinen (foto 5 og 6). Afløbsrøret er ikke VA-godkendt. Efter skønsmandens vurdering er der heller ikke krav herom. Hvis plastslangen ikke var koblet til kabinens afløb, ville vandet fra kabinen i stedet løbe ud på gulvet under kabinen og derfra videre til afløb, hvilket er lovligt.
Ad 3. Konklusion	Ingen ændringer er nødvendige.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Kr. 0
Ad 3. Forbedringer	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5112
4. Sikkerhedsventil	Der kunne konstateres følgende: Det var ikke muligt for skønsmanden eller øvrige medvirkende ved skønsforretningen at skaffe klarhed over, hvad klagepunktet refererer til. Punktet er derfor ikke behandlet yderligere.