

	Skønsmandens erklæring J. nr. 5155
Oversigt over klagepunkter:	1. Ventilation af gulvkonstruktion. 2. Forhold vedr. altanen. 3. Skjolder/fugt på ovenlysvinduer. 4. Mangler ved udvendigt træværk ved tag. 5. Gulvkonstruktion i badeværelse på 1. sal. 6. Fliser på vægge og gulv i badeværelse i stueetage. 7. Decra-tagpladerne 8. Manglende gulvafløb i bryggers
Klagers påstand:	Klager henviser til advokatens redegørelse, som er vedlagt sagen som bilag 7. Heri er igen henvist til den senere udarbejdede tilstandsrapport vedlagt sagen som bilag 3. Klagepunkterne er alle omtalt i denne tilstandsrapport, men er ikke omtalt i den af BB udarbejdede rapport eller omtalt med angivelse af forkert karaktergivning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Angående klagepunkt 3 gør BB gældende, at der ikke var saltudblomstringer på vinduer og dør mod altanen på 1. sal, da han besigtigede ejendommen. Angående klagepunkt 5 gør BB gældende, at badeværelset på 1. sal ikke blev anvendt som badeværelse men som køkken, da han besigtigede ejendommen. De pex-rør, som nu kan ses ført igennem gulvet var der ikke ved hans besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej
Øvrige forhold:	KK har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringsselskabet, som på det foreliggende grundlag har afvist at yde dækning.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
1. Ventilation af gulvkonstruktion	Der kunne konstateres følgende: I den oprindelige del af bygningen er der ventileret hulrum under bjælkelagskonstruktionen i ejendommens stueetage. Mod vest er der fire riste i soklen (foto 2 og 3). Mod nord er der én rist, og mod øst er der ligeledes én rist. KK har i sin ejertid ladet etablere den forholdsvis brede trappe ved hoveddøren. Han udelukker ikke, at der kan have været yderligere en ventil, som er dækket af trappen. Der blev ikke konstateret opfugtning af gulvet over det ventilerede hulrum.
Ad. 1. Konklusion:	Det skønnes, at den tilstedeværende ventilation i rimelig grad opfylder behovet. Dog anbefales det at montere yderligere en ventil i nærheden af trappen til hoveddøren. Desuden bør den ventil mod øst, som er delvis tildækket af jord, graves fri, og ventilerne generelt afrenses for gammen maling og smuds.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke omtalt ventilation af hulrummet i rapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Kr. 0
Ad 1. Forbedringer	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
2. Forhold vedr. altanen	Der kunne konstateres følgende: Altanen udgør de sydligste 2 m af tagetagen. Altanen er i sin helhed overdækket, idet tagkonstruktionen er ført ud over den. Gulvet på altanen er belagt med brædder, som er demonterbare (foto 4). Under bræddebelægningen er tagpapbelægning. I det sydvestlige hjørne af altanen er etableret et gulvafløb (foto 5). Fra gulvafløbet er et afløbsrør ført skråt ud i udhænget, og røret slutter i det lukkede udhæng, således at afløbet sker ned på udhængets underbeklædning, som består af brædder med en indbyrdes afstand på ca. 10 mm. Der var ikke tegn på, at afløbet ikke fungerede efter hensigten. Der blev ikke konstateret skader, som kunne henføres til mangler ved afløbet. Afvandingen i det lukkede udhæng er en utraditionel løsning, men i det aktuelle tilfælde vurderes det at være en acceptabel løsning - først og fremmest fordi altanen er godt beskyttet af udhænget, hvorfor de nedbørsmængder, som rammer altangulvet, er yderst beskedne. Der sås da heller ikke tegn på opfugtning eller synlige skjolder på udhængets underbeklædning.
Ad 2. Konklusion	Der vurderes ikke at være baggrund for at foretage indgreb.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Kr. 0.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
3. Skjolder/fugt på ovenlysvinduer	Der kunne konstateres følgende: Der er skjolder på det nederste træværk på hovedparten af Velux-ovenlysvinduerne (foto 6 og 7). Der blev ikke konstateret unormal opfugtning af træværket. På den lodrette beklædning under ovenlysvinduerne var der en svag misfarvning et enkelt sted. Det vurderes, at årsagen til skjolderne på ovenlysvinduernes træværk er kondens, som løber ned ad den indvendige side af ruden. Skjolderne på beklædningen under vinduerne vurderes ligeledes at skyldes kondens. Årsagen kan være, at konstruktionen bagved levner meget lidt plads til isolering, hvilket fremmer risikoen for kondensdannelse det pågældende sted. Der er tale om en standard-udførelse. Det skønnes, at forholdet vil være særlig udtalt om vinteren. På vindue og dør på 1. sal, som vender mod altanen, er der saltudblomstringer flere steder på træværket på den udvendige side (foto 8 og 9). Fugtmåling af træværket viste ikke tegn på særlig opfugtning i de pågældende områder. Der er ikke adgang til hanebåndsloftet. Der var således ikke mulighed for at undersøge, hvorvidt fugt herfra kunne være årsag til skjolderne. Direkte påvirkning af nedbør kan udelukkes på grund af det store udhæng.
Ad 3. Konklusion	I værelserne på 1. sal anbefales det i videst muligt omfang at holde de dertil indrettede ventiler på ovenlysvinduerne åbne for at reducere fugtigheden i rummene og dermed risikoen for kondensdannelse. Løsning af problemet med kondensdannelse på panelet under ovenlysvinduerne kan ske ved at udføre en indvendig isolering, som afdækkes med en ny beklædningsplade.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
	Saltudblomstringerne kan afrenses med en fugtig klud. Skønsmanden ser sig ikke i stand til at afdække årsagen og kan derfor heller ikke angive en afhjælpningsmetode ud over den ovenfor nævnte. Forholdet bør holdes under observation.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Ingen af forholdene er omtalt i rapporten. Skønsmanden kan ikke vurdere, hvorvidt de konstaterede skjolder var til stede på tidspunktet for BB's besigtigelse i xxxxxx 2001.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udgiften til supplerende isolering under Velux-ovenlysvinduerne skønnes at andrage kr. 12.000.
Ad 3. Forbedringer	Kr. 5.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
4. Mangler ved udvendigt træværk ved tag.	Der kunne konstateres følgende: Ved bygningens hjørner er der nogen misfarvning på vindskeder og sternbrædder, som er fugtbetinget. Træværket var ikke specielt opfugtet de pågældende steder, og der var ikke tegn på nedbrydning i træværket (foto 10). Ved Decra-tagpladernes tilslutning mod vindskederne er der en afstand fra pladekanter til vindskeder på 0-2 cm. Over vindskederne er monteret et dækbræt. Der er et ca. 40 cm udhæng i gavlene, og underbeklædningen består af brædder med en ind byrdes afstand på ca. 10 mm. Skønsmanden vurderer, at konstruktionen er byggeteknisk forsvarlig. Der ses da heller ingen tegn på skader eller skjolder i det underliggende træværk.
Ad 4. Konklusion	Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skader i den udførte konstruktion og derfor heller ikke nærliggende behov for ændringer.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Udbedring	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
5. Gulvkonstruktion i badeværelse på 1. sal	Der kunne konstateres følgende: Under den løse brusekabine (foto 11) er der et hul i vinylgulvet, som har en diameter på ca. 40 mm. Umiddelbart udenfor samme bruseniche er to pex-rør ført gennem gulvbelægningen (foto 12). Der er ikke udført nogen form for tætning af gulvet omkring rørene. Gulvbelægningen i badeværelset er som nævnt vinyl. Den er ført fra 85-110 mm op ad væggene (foto 12 og 13). Den foreskrevne højde af opbukning er 100 mm udenfor vådsoner. Et enkelt sted har klæbning af den opbøjede vinyl sluppet (foto 13). Jvf. ovenfor er der monteret en løs brusekabine i badeværelsets ene hjørne. Kabinen har egne vægge til alle sider. På de to vægge, som kabinen står op ad, er der monteret fliser i en højde af ca. 2 m over gulv. Det kan ikke vurderes, hvorvidt der er udført forskriftsmæssig vådrumsbehandling bag disse fliser. Hovedparten af badeværelset på 1. sal er placeret over en åben overdækning. På ydervæggen i denne overdækning er afløbsrøret fra badeværelset ført lodret ned uden isolering (foto 14). Afløbsrøret er ført ned gennem det løse dæksel på en 20 cm betonbrønd - en såkaldt tagbrønd. Herfra ledes afløbsvand til en gennemløbsbrønd, hvortil tagvand tilsyneladende også er ført. Der er efter det oplyste énstrenget afløbssystem i området.
Ad 5. Konklusion	Der bør udføres forskriftsmæssig tætning af gulvet de beskrevne steder. Selvom opbøjningen af gulvvinylen i et begrænset område ikke fuldt ud opfylder forskrifterne, skønnes udførelsen at være forsvarlig. Der skønnes således ikke behov for indgreb i forbindelse hermed.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
	Det udvendige afløbsrør bør isoleres, og forholdene omkring overgang til kloak i jord bør ændres til forskriftsmæssig udførelse. Den udførte løsning med afløbsrørets tilslutning til tagbrønd er uautoriseret.
Ad 5. Fejl og forsømmelser	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere, hvorvidt BB har ret i, at de omtalte gennembrydninger i badeværelsesgulvet ikke var til stede på tidspunktet for hans besigtigelse i xxxxxx 2001. Der vurderes ikke at være forsømmelser i BB's omtale af forholdene i den øvrige del af selve badeværelset. Vedrørende afløbet er i tilstandsrapporten med karakteren K1 anført: "Afløb fra interimistisk køkken på 1. sal er ført udvendigt på bygningen mod nord." Der er følgende note: "Afløb skal sikres mod frost." Der er angiveligt ikke sket skader i de mellemliggende år på grund af den manglende isolering af afløbsrøret. Alligevel ville karakteren K2 være mere passende. Forholdene omkring tilslutning m.v. til afløb i jord er ikke omtalt i rapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Udgifter til isolering af afløbsrøret vurderes at andrage kr. 5.000. Udgiften til ændring af afløb i jord skønnes ligeledes at andrage kr. 5.000
Ad 5. Forbedring	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
6. Fliser på vægge og gulv i badeværelse i stueetage	Der kunne konstateres følgende: I badeværelset i stueetagen er der synlig beton i gulvafløbets sider mellem afløbsskålen og gulvbelægningen (foto 16). Det kan teoretisk medføre risiko for vandudsivning i forbindelse med opstuvning og utætheder i betonen. Der er mindre omfang af forvitring i overfladen af fugerne mellem gulvfliserne (foto 15). I brusenichen er der en skævhed i flisebeklædningen, som gør at overkanterne af fliserne på de to vægge tanner ca. 8 mm i forhold til hinanden.
Ad 6. Konklusion	Forholdene omkring gulvafløbet bør bringes i forskriftsmæssig stand. De forvitrede fuger mellem gulvfliserne bør fræses op og fornys. Det vurderes dog ikke at være overhængende men kan ske i forbindelse med en mere omfattende renovering. Skævhederne i vægfliserne i brusenichen udgør alene et æstetisk problem.
Ad 6. Fejl og forsømmelser	Den uautoriserede udførelse af gulvafløbet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det burde være omtalt med karakteren K3. Heller ikke de øvrige forhold er omtalt i rapporten. Hvis omfanget af forvitring i flisefugerne i gulvet var til stede på tidspunktet for BB's besigtigelsen af ejendommen, burde det have været omtalt med karakteren K1. Forholdet omkring de skæve vægfliser, som alene er et æstetisk problem, er ikke omfattet af Huseftersynsordningen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udgiften til ombygning af gulvafløbet vurderes at andrage kr. 4.000. Udgiften til udbedring af de forvitrede flisefuger skønnes at andrage kr. 4.000.
Ad 6. Forbedring	Samlet forbedring vurderes at andrage kr.3.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
7. Decra-tagpladerne	Der kunne konstateres følgende: Tagdækningen er Decra-stålplader (foto 17). Tagpladerne er oplagt således, at de "lodrette" samlinger forløber i samme lodrette linie i hele højden af tagfladerne. I henhold til Decra's lægningsvejledning anbefales det at forskyde tagpladerne, således at samlingerne ikke forløber som hér udført. Baggrunden er efter det oplyste, at der er en lidt forøget risiko for vandindtrængen i samlingerne ved den "lodrette" udførelse af samlingerne. Det skønnes, at den forøgede risiko er så lille, at der ikke er nærliggende risiko for skader. Der sås da heller ikke tegn på skader, som kan henføres til sådanne utætheder.
Ad 7. Konklusion	Der vurderes ikke at være baggrund for at foretage ændringer i tagets oplæsning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Eftersom der ikke vurderes at være risiko for skader, skønnes det ikke at være en forsømmelse, at forholdet ikke er omtalt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5155
Ad 8. Manglende gulvafløb i bryggers	Der kunne konstateres følgende: I bryggerset, som nærmere har karakter af et fyrrum, er ikke monteret gulvafløb. Overløbet fra fyret er ikke ført til afløb (foto 18).
Ad 8. Konsekusion	Der er ikke krav i bygningsreglementet om, at der skal være gulvafløb i fyrrum. Derimod skal afløb fra selve fyret tilkobles afløbssystemet. Der bør derfor etableres en sådan tilkobling.
Ad 8. Fejl og forsømmelser	Den manglende tilkobling af overløbet fra fyret til afløbssystemet burde være anført i rapporten. Det forhold, at der ikke er gulvafløb i rummet, skærper behovet for overløbets tilkobling til afløbssystemet. Forholdet burde derfor karakteriseres K3 på grund af risikoen for skader på andre bygningsdele. erfaringsmæssigt er det dog relativt beskedne vandmængder, der er tale om, når sikkerhedsventilen åbner for vandudstrømning.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udgiften til tilkobling af overløbsrøret til afløbssystemet vurderes at andrage kr. 3.000.
Ad 8. Forbedring	Kr. 0