

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende brandredningsmuligheder fra 2 værelser på 1.sal 2. Fugtskade omkring ovenlysvinduer.
Klagers påstand:	ad. 1: Vinduerne på 1. sal opfylder ikke lovgivningens krav til redningsåbning. Tilbygningen med det sydlige værelse på 1.sal er opført i 2003 samtidig med indretningen af 1.salen over det oprindelige hus hvor det nordlige værelse er indrettet. ad. 2: Der er opstået skimmelsvamp på vinduestilsætningerne ved samtlige 4 ovenlysvinduer på grund af fugtindtrængning. Typisk efter snefald og langvarigt regnvejr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	ad1: BB mener at der i tilstandsrapporten alene skal tages stilling til om bygningen/bygningsdelen opfylder BR-krav på opførelsestidspunktet – eller ved en evt. ombygning. Dermed sagt – der skal ikke registreres skader/forhold selvom bygningsdelen ikke opfylder nuværende bygningsreglement.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader og regnvejr.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende brandredningsmuligheder fra værelse på 1.sal	Klagen omfatter redningsåbninger fra 2 værelser på 1.sal i ejendommen. Værelse mod nord er indrettet i 2003 med et ovenlys i skråvæggen mod vest, karm mål 45x88 cm og med en åbningsbredde på ca. 38 cm. I gavlen er monteret et to fags vindue med midterspros, åbningsbredde på vinduet er ca. 30 cm. Værelse mod syd er opført i 2003 med 2 stk ovenlys i skråvægge henholdsvis mod vest og mod øst, karm mål 45x88 cm og med en åbningsbredde på ca. 38 cm. I værelse mod nord er der ca. 128 cm fra gulv til u-kant vindue. Og i værelse mod syd er der ca. 115 cm.
Ad 1. Konklusion:	Vinduerne opfylder ikke gældende krav til redningsåbning, jf. BR-S 98 afsnit 3.5. Der skal være en redningsåbning fra hvert værelse. Redningsåbningens fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 150 cm. Hverken højden eller bredden må være mindre end 50 cm. Og højden til underkanten af redningsåbningen må ikke være over 120 cm.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener at BB skulle have registreret manglerne og givet karakteren K3, idet der er risiko for personskaade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af 1 stk nyt ovenlysvindue i hvert værelse, i alt 2 stk vurderes at koste Kr. 20.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad1. Eventuelt	Ingen bem.
----------------	------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fugtskade omkring ovenlysvinduer.	Ved alle 4 ovenlysvinduer kan der konstateres skimmelvækst i bunden af tilsætningerne lige over vinduespladen. Tilsætningerne er udført af 12 mm træfiberplade, tapetseret med glasvæv og malet. KK oplyser at tilsætningerne ved overtagelsen var nymalet, og uden skimmelvækst. Ved fugtmåling i dag konstateredes ca. 13% RF-fugt i tilsætningerne, hvilket er normalt for årstiden. Udvendig kan der ikke konstateres forhold omkring inddækningerne, der skulle give anledning til registreringer i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der er tale om kondensdannelser på overfladen af tilsætningerne som medfører skimmelvæksten. Årsagen kan bl.a. være mangelfuld isolering og tætning omkring vinduerne.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Rapporten er udarbejdet i maj måned, hvor der næppe har været synlig kondens og som KK oplyser, har der været nymalet, og dermed ingen "gamle" indikatorer på skader.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Efterisolering omkring 4 stk ovenlysvinduer vurderes at koste Kr. 6.000,00. Udskiftes de 2 ovenlys under klagepunkt 1 er beløbet det halve, Kr. 3.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bem.