

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8224

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Opfyldelse af Bygningsreglementets pkt. 6.3.1 vedr. krav om tilførsel af udeluft ved beboelse og tilførsel af luft ved badeværelse 2. Opfyldelse af Bygningsreglementets pkt. 6.3.1 vedr. krav for aftræk fra badeværelse, bryggers og køkken 3. Baderum er ikke udført i henhold til By og Byg Anvisning 200 vedr. fald til gulvafløb 4. Synlig revnedannelse i væg ved dør 5. Niveaufri adgang ved yderdøre og terrassedør jf. Bygningsreglement pkt. 3.2.1 6. (Nyt klagepunkt): Fugerevner og manglende fuger ved døre til værelser
Klagers påstand:	Udbedring/kompensation for skaderne. Skønnet beløb for udbedringerne er 93.000-163.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har afvist klagerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Opfyldelse af Bygningsreglementets pkt. 6.3.1 vedr. krav om tilførsel af udeluft ved beboelse og tilførsel af luft ved badeværelse	Køkken/alrum har et oplukkeligt vindue med ventilationsstilling og oplukkelig terrassedør, størrelse ca. 80 kvm. Rum mod vest har to oplukkelige vinduer med ventilationsstilling, størrelse ca. 16 kvm.

	Soveværelse ved bryggers mod nord har to oplukkelige vinduer med ventilationsstilling, størrelse ca. 16 kvm. Værelse/soveværelse mod øst har to oplukkelige vinduer med ventilationsstilling, størrelse ca. 18 kvm. Mindre værelse mod øst ved badeværelse har et oplukkeligt vindue med ventilationsstilling. Ved badeværelser er der tilførsel af luft under dør/vindue.
Ad 1. Konklusion:	Der er ventilationsstilling i vinduerne og den opnåede ventilation fra vinduerne indgår som friskluftstilførsel. Friskluftstilførsel for køkken/alrum er dog efter min vurdering ikke tilstrækkelig - set ud fra rummets størrelse. Tilførsel af indeluft fra adgangsrum til badeværelser eller fra oplukkeligt vindue er tilstrækkelig jf. Bygningsreglementet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten side 3 er oplyst, at den bygnings-sagkyndige ikke holder øje med bygningens lovlig-hed (bortset fra åbenlyse overtrædelser og bygnings-lovgivningen). Det er dog min opfattelse, at køkken/alrummet har en størrelse, så der burde have været angivet manglende tilstrækkelig mulighed for tilførsel af udeluft.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ekstra ventiler2.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Opfyldelse af Bygningsreglementets pkt. 6.3.1 vedr. krav for aftræk fra badeværelse, bryggers og køkken	I badeværelser er der ventiler/aftræk. I bryggers/baggang er der ingen aftræk, men oplukkeligt vindue med ventilationsstilling. I køkken er aftræk fra emhætte ikke ført til det fri.
Ad 2. Konklusion:	Det er min opfattelse, at ventiler/aftræk i badeværelse visuelt må anses for at være tilstrækkelige. Krav til ventilation fra bryggers/baggang er iflg. Bygningsreglementet, som svarende til særskilt wc-

	rum, dvs. tilførsel af luft som f.eks. oplukkeligt vindue. Emhætte skal være ført til det fri på grund af f.eks. damp fra komfur.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten side 3 er oplyst, at den bygnings-sagkyndige ikke holder øje med bygningens lovlig-hed (bortset fra åbenlyse overtrædelser og bygnings-lovgivningen). Det er min opfattelse, at tilstandsrapporten burde have beskrevet manglende aftræk til det fri fra emhætte i køkken.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af aftræk fra emhætte.....9.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Baderum er ikke udført i henhold til By og Byg Anvisning 200 vedr. fald til gulvafløb	Der er fald til gulvafløb i bruserum i badeværelser.
Ad 3. Konklusion:	Det er min vurdering, at forholdene opfylder Bygningsreglementets krav, der er anført således i pkt. 4.6.1 c.: I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten side 3 er oplyst, at den bygnings-sagkyndige ikke holder øje med bygningens lovlig-hed (bortset fra åbenlyse overtrædelser og bygnings-lovgivningen). Det er derfor min vurdering, at der her ikke er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Synlig revnedannelse i væg ved dør	Der er lidt synlig forskydning i væg ved dør til værelse ud for køkken.

Ad 4. Konklusion:	Forholdet må anses for at være af mindre betydning, som ikke kan forventes angivet i en tilstandsrapport.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
5. Niveaufri adgang ved yderdøre og terrassedør jf. Bygningsreglement pkt. 3.2.1	Ved yderdøre mod nord er der ca. 9 cm niveau-forskel. Ved terrassedør mod vest er der ca. 15 cm niveau-forskel.
Ad 5. Konklusion:	Under pkt. 3.2.2 i Bygningsreglementet er der angivet: Ved fritliggende enfamiliehuse kan kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde se bort fra kravet vedr. niveaufri adgang, når bygningen opføres af ejeren til eget brug eller når særlige terrænmæssige forhold taler for det.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten side 3 er oplyst, at den bygnings-sagkyndige ikke holder øje med bygningens lovligheds (bortset fra åbenlyse overtrædelser og bygnings-lovgivningen). Det er derfor min vurdering, at der her ikke er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
6. (Nyt klagepunkt): Fugerevner og manglende fuger ved døre til værelser	Der er fugerevner og manglende fuger ved døre til værelser mod vest.
Ad 6. Konklusion:	Fugerevner/manglende fuger kan ikke med bestemt-hed siges at have været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen