

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10005

Oversigt over klagepunkter:

Følgende punkter 1 – 27 er afskrevet fra skrivelse af xx.xx. 2009, som indgår i sagsakterne.

Beboelse A udvendig

1. Udvendig beklædning 1. sal mod syd nederst under østligt vindue delvis nedbrudt i område.
2. Vindue 1. sal mod nord mod vest har i ramme og karmhjørne inderste træ under nedbrydning.
3. Vindue 1. sal mod nord mod øst har nederst i yderste karmhjørne træ under nedbrydning.
4. Fuge syd og nord skorsten - fugeslip.
5. Rørholder mod øst gennemtæret.
6. Fuge murværk/træbeklædning mod syd - fugeslip.
7. Tagrende mod syd med revne.
8. Sælger har oplyst at taget over bryggers er utæt - sagkyndig har ikke taget stilling hertil.
9. Tagplader under ny malerbehandling vestlige nordlige steder revner/delvis afskalning.
10. Rygningsplader nr. 4 og 2 mod nord har østligt afskalning.
11. Indenfor ved lofstlem, mod vest, en tagplade med åben revne.

Indvendig:

Stue

12. Dør mod udestue med revne.

Badeværelse i stueplan.

13. Gulvramme på gulvafløb drejet over hjørner for selve gulvafløbet med fire limkanter gulvafløb ikke korrekt opbygget.

14. Rør op ad gulv uden murgennemføringer.

Bryggers

15. El-stik over bord skønnes udført uautoriseret.

16. Facadedør har fugt, åben bundglasliste/krøbet fugebånd.

Udhus

Udvendig

17. Facade mod skel har en del afskalninger af puds og revne.

18. Facadedør har fugt, åben bundglasliste/krøbet fugebånd.

19. Fyldningsplade har åben sprække med nedbrydning.

Indvendig

20. Et rørstykke for udvendig spulehane ikke galvaniseret.

Udestue

Udvendig

21. Karm inderst for skydedør har træ nederst med nedbrydning.

22. Trappe er uden håndliste.

23. Skydedør - gående del - bundglaslister er ej fugtafvisende.

24. Nedløbsrør mod vest er øverste bøjning - muffe vendt forkert.

Faktuelle fejl

25. Boligen er ikke opdelt i reglementeret litra.

26. Type relæ ikke oplyst.

27. Bygning D er ikke oplyst at have stik for fjernvarme.

Bryggers og udhus

28. Sternkant, vindskede og afdækning på sternkant på bryggersbygning og udhus.

29. Gulv i udhus.

Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Trappe ved dør ved gang ved badeværelse

30. Trappe mod syd

Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagers påstand: De foranstående punkter burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige deltog ikke i synsforretningen og henviser til skrivelse af xx.xx. 2009..

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Overskyet med nedbør i form af slud. Det var meget dårligt til udvendig besigtigelse.

Øvrige forhold: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Udvendig beklædning på 1. sal mod syd nederst under østligt vindue delvis nedbrudt i område. Træbeklædningen ses på vedlagte foto nr. 3. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nedbrydning i beklædningen. Beklædningen er svagt eftergivende, når der trykkes på den. Beklædningen svarer til tilsvarende beklædninger på bygninger af samme alder. Jeg ville ikke i en tilstandsrapport gøre bemærkninger om beklædningen.

Ad 1. Konklusion: Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nedbrydning i træbeklædningen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af udvendig beklædning på 1. sal mod syd udgør kr. 4.000.

Ad 1. Forbedringer: Jeg skønner, at forbedringssandelen ved udskiftning af udvendig beklædning på 1. sal mod syd udgør 80 % svarende til kr. 3.200.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 2.

Vindue 1. sal mod nord mod vest har i ramme og karmhjørne inderste træ under nedbrydning.

Der er rådan greb i vindue mod nord. Se fotos nr. 4 og 5.

Jeg skønner, at det er muligt, men ikke sikkert, at der også kunne konstateres rådan greb i vinduet i maj 2009.

Såfremt der kunne konstateres rådan greb i vinduet ville jeg beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K2.

Ad 2. Konklusion: Jeg skønner, at det er muligt, men ikke sikkert, at der også kunne konstateres rådgangreb i vinduet i maj 2009.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Der kan være begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af vindue på 1. sal mod nordvest udgør kr. 8.000.

Ad 2. Forbedringer: Jeg skønner, at forbedringssandelen ved udskiftning af vindue på 1. sal mod nordvest udgør 80 % svarende til kr. 6.400.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 3.

Vindue 1. sal mod nord mod øst har nederst i yderste karmhjørne træ under nedbrydning.

Der er rådgangreb i vindue mod nord. Se fotos nr. 4 og 6.

Jeg skønner, at det er sandsynligt, at der også kunne konstateres rådgangreb i vinduet i maj 2009.

Jeg ville i givet fald beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K2.

Ad 3. Konklusion: Jeg skønner, at det er sandsynligt, at der også kunne konstateres rådgangreb i vinduet i maj 2009.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af vindue på 1. sal mod nordøst udgør kr. 8.000.

Ad 3. Forbedringer: Det skønnes at forbedringssandelen ved udskiftning af vindue på 1. sal mod nordøst udgør 80 % svarende til kr. 6.400.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.**Fuge syd og nord skorsten - fugeslip.**

Fuger ved to vinduer i ydervæg mod vest har ikke vedhæftning til mur overalt. Se fotos nr. 7, 8, 9 og 10.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K2.

Ad 4. Konklusion: Fuger ved to vinduer i ydervæg mod vest har ikke vedhæftning til mur overalt.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af fuger ved to vinduer i ydervæg mod vest udgør kr. 800.

Ad 4. Forbedringer: Jeg skønner, at forbedringssandelen ved udbedring af fuger ved to vinduer i ydervæg mod vest udgør 50 % svarende til kr. 400.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 5. Rørholder mod øst gennemtæret.

Rørholdere på tagnedløb er defekte som følge af rustangreb. Se fotos nr. 11, 12 og 13.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K2.

Ad 5. Konklusion: Rørholdere på tagnedløb er defekte som følge af rustangreb.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 45. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af rørholdere på tagnedløb udgør kr. 800.

Ad 5. Forbedringer: Jeg skønner at forbedringssandelen ved udskiftning af rørholdere på tagnedløb udgør 50 % svarende til kr. 400.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 6.

Fuge murværk/træbeklædning mod syd - fugeslip.

Fuger ved træbeklædning mod syd har ikke vedhæftning til mur overalt. Se fotos nr. 14 og 15.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristisk K2.

Ad 6. Konklusion: Fuger ved træbeklædning mod syd har ikke vedhæftning til mur overalt.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af fuger ved træbeklædning mod syd udgør kr. 300.

Ad 6. Forbedringer: Jeg skønner at forbedringssandelen af fuger ved udbedring træbeklædning mod syd udgør 50 % svarende til kr. 150.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 7.	Tagrende mod syd med revne. Der er ikke tagrende mod syd. Der er revner i tagrender mod øst og vest. Se fotos nr. 16 og 17. Jeg skønner, at der var revne i tagrende mod øst i maj 2009. Jeg skønner ligeledes, at det er muligt, men ikke sikkert, at der var revne i tagrende mod vest i maj 2009. I den udstrækning, der kunne konstateres revner i tagrender ville jeg beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K2.
Ad 7. Konklusion:	Jeg skønner, at der var revne i tagrende mod øst i maj 2009. Jeg skønner ligeledes, at det er muligt, men ikke sikkert, at der var revne i tagrende mod vest i maj 2009.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af revner i tagrender udgør kr. 1.500.
Ad 7. Forbedringer:	Jeg skønner, at forbedringssandelen ved udskiftning af vindue på 1. sal mod nordvest udgør 80 % svarende til kr. 1.200.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 8.

Sælger har oplyst at taget over bryggers er utæt - sagkyndig har ikke taget stilling hertil.

I bryggers er der fugtskjolder på loft, som indikerer, at tag er eller har været utæt.

Taget er udført af stålplader med en lille taghældning.

Se fotos nr. 18, 19 og 20.

Af tilstandsrapportens side 15 fremgår, at "Lidt vand kommer ind i kraftig regn i hjørnet over vaskemaskine i bryggers".

Jeg ville i en tilstandsrapport oplyse, at et tag af ståltrapezplader med en lille taghældning ikke kan forventes at være tæt – ikke alene det sted, hvor der er fugtskjolder på loftet. Jeg ville give karakteristik K3.

Ad 8. Konklusion:

I bryggers er der fugtskjolder på loft, som indikerer, at tag er eller har været utæt. Taghældninger er så lille, at der er risiko for, at taget er utæt.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for demontering af den eksisterende tagbeklædning og udførelse af ny tagdækning af anden type over bryggers og udhus udgør kr. 22.000.

Ad 8. Forbedringer: Jeg skønner, at forbedringssandelen ved udskiftning af tagdækning på tagflade mod vest og tagrygning udgør 70 % svarende til 15.400.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 9.

Tagplader under ny malerbehandling vestlige nordlige steder revner/delvis afskalning.

Tag på bolig er udført af eternitbølgeplader.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at aflæse fabrikationsnummer på tagpladerne. Dette skyldes at de er utydelige i prægningen. Tagpladerne er malerbehandlet for nogle år siden, hvilket gør det endnu sværere at aflæse numrene. Som følge af nedbør med slud på besigtigelsestidspunktet, hvilket var et yderligere problem dels angående aflæsning af numre og dels angående konstatering af skader på pladerne.

Der er en del revner og afskalninger i eternittagplader på tagflade mod vest. Ligeledes er der afskalninger i tre rygningssplader.

Se fotos nr. 21, 22, 23, 24, 25, 26 og 27.

Der er en del revner og afskalninger i eternittagplader på tagflade mod vest. Ligeledes er der afskalninger i tre rygningssplader. Jeg skønner, at der var revner og afskalninger i eternittagplader i maj 2009, og jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K3.

Ad 9. Konklusion:

Der er en del revner og afskalninger i eternittagplader på tagflade mod vest. Ligeledes er der afskalninger i tre rygningssplader.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for demontering af den eksisterende tagbeklædning mod vest inkl. rygning over bolig og udførelse af ny tagdækning udgør kr. 40.000.

Ad 9. Forbedringer: Jeg skønner, at forbedringssandelen ved udskiftning af vindue på 1. sal mod nordvest udgør 70 % svarende til 28.000.

Ad 9. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.

Rygningsplader nr. 4 og 2 mod nord har østligt afskalning.

Dette punkt er medtaget i punkt 9, idet det er det samme tag det omhandler.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 11.	Indenfor ved lofstlem, mod vest, en tagplade med åben revne. Der er revne i en eternittagplade i nærheden af loftslem. Dette punkt er medtaget i punkt 9, idet det er det samme tag det omhandler.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 12.	Dør mod udestue med revne. Der er en revne i dørramme mellem stue og udestue. Se fotos nr. 28 og 29. Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristisk K1.
Ad 12. Konklusion:	Der er en revne i dørramme mellem stue og udestue.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for af revne i dørramme mellem stue og udestue udgør kr. 800.
Ad 12. Forbedringer:	Jeg skønner at ubedring af skaden er vedligeholdelse og ikke medfører forbedring.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 12. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 13.	Gulvramme på gulvafløb drejet over hjørner for selve gulvafløbet med fire limkanter- gulvafløb ikke korrekt opbygget.
---------------	--

To gulvafløb i badeværelse er ikke monteret korrekt. Rammerne til ristene er drejet 45° i forhold til afløbsskålene. Se fotos nr. 30 og 31.

Problemet karakter afhænger af, hvornår gulvet i badeværelset er udført, idet kravene til gulve i vådrum og muligheder for udførelse af tætning er ændret i tidens løb.

Jeg ville beskrive disse forhold i en tilstandsrapport med karakteristik K3 som følge af den nuværende holdning til disse punkter.

Ad 13. Konklusion:	To gulvafløb i badeværelse er ikke monteret korrekt. Rammerne til ristene er drejet 45° i forhold til afløbsskålene.
---------------------------	--

Ad 13. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ændring af to afløbsskåle og udførelse af flisebeklædte sokkel omkring rør udgør kr. 2.000.

Ad 13. Forbedringer:	Jeg skønner at ubedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.
-----------------------------	--

Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 14. Rør op ad gulv uden murgennemføringer.

Et afløbsrør og rør for varmeanlæg er ført op af gulvet i badeværelset. Se fotos nr. 32 og 33.

Problemet karakter afhænger af, hvornår gulvet i badeværelset er udført, idet kravene til gulve i vådrum og muligheder for udførelse af tætning er ændret i tidens løb.

Jeg ville beskrive disse forhold i en tilstandsrapport med karakteristik K3 som følge af den nuværende holdning til disse punkter.

Ad 14. Konklusion: Et afløbsrør og rør for varmeanlæg ført op af gulvet i badeværelset.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af flisebeklædte sokler omkring rør udgør kr. 3.000.

Ad 14. Forbedringer: Jeg skønner at ubedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 14. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 15. **El-stik over bord skønnes udført uautoriseret.**

Over bord i brygger er der installeret en afbryder og stikkontakt. Se foto nr. 34.

Der er ikke synlige tegn på skader.

Jeg skønner, at installationen ikke er åbenlys ulovlig for en bygningssagkyndig. Installationen kan være ulovlig, men det afhænger bl.a. af, hvornår den er udført.

Ad 15. Konklusion: Over bord i brygger er der installeret en afbryder og stikkontakt.

Der er ikke synlige tegn på skader.

Jeg skønner, at installationen ikke er åbenlys ulovlig for en bygningssagkyndig.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for installering af ny afbryder og stikkontakt udgør kr. 1.500.

Ad 15. Forbedringer: Jeg skønner at ubedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 15. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 16.	Facadedør har fugt, åben bundglasliste/krøbet fugebånd. Fugebånd i yderdør i bryggers er krøbet, og der er rådangreb i træ under rude. Se foto nr. 35. Jeg ville beskrive disse forhold i en tilstandsrapport med karakteristik K2.
Ad 16. Konklusion:	Fugebånd i yderdør i bryggers er krøbet, og der er rådangreb i træ under rude.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af fugebånd og udbedring af træ i dørramme udgør kr. 1.500.
Ad 16. Forbedringer:	Jeg skønner at udbedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 17.	Facade mod skel har en del afskalninger af puds og revne.

Der er revner og afskalninger i facade mod øst i udhus.
Se fotos nr. 35 og 36.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport med
karakteristik K1.

Ad 17. Konklusion: Der er revner og afskalninger i facade mod øst i udhus.

Ad 17. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i
forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring for revner og afskalninger
udgør kr. 2.000.

Ad 17. Forbedringer: Jeg skønner at udbedring af fejlen ikke medfører
forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 17. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 18.

**Facadedør har fugt, åben bundglasliste/krøbet
fugebånd.**

Fugebånd i yderdør i udhus er krøbet, og der er
rådangreb i træ under rude. Se fotos nr. 36 og 37.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport med
karakteristik K2.

Ad 18. Konklusion: Fugebånd i yderdør i bryggers er krøbet, og der er rådgangreb i træ under rude.

Ad 18. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af fugebånd udgør kr. 500.

Ad 18. Forbedringer: Jeg skønner at udbedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 18. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 19.

Fyldningsplade har åben sprække med nedbrydning.

Der er rådgangreb i træfyldning i yderdør i udhus. Se foto nr. 36.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport med karakteristik K2

Ad 19. Konklusion: Der er rådgangreb i træfyldning i yderdør i udhus.

Ad 19. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af fugebånd og udbedring af træ i dørramme udgør kr. 1.000.

Ad 19. Forbedringer: Jeg skønner at udbedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 19. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 20. **Et rørstykke for udvendig spulehane ikke galvaniseret.**

Et vandrør i udhus er et ikke galvaniseret stålrør. Se foto nr. 40.

Der er ikke synlige tegn på skade.

Ifølge norm for vandinstallationer må denne type rør ikke anvendes til vandinstallation.

Røret er således ikke lovligt og kunne være omtalt i en tilstandsrapport med karakteristik K1.

Ad 20. Konklusion: Et vandrør i udhus er ikke galvaniseret stålrør.

Der er ikke synlige tegn på skade.

Ifølge norm for vandinstallationer må denne type rør ikke anvendes til vandinstallation.

Ad 20. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af vandrør i udhus udgør kr. 1.500.

Ad 20. Forbedringer: Jeg skønner at ubedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 20. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 21.

Karm inderst for skydedør har træ nederst med nedbrydning.

Der er rådgreb for neden i træbeklædning til højre for skydedør i facade mod syd. Se foto nr. 41.

Jeg skønner, at det er muligt, men ikke sikkert, at der også kunne konstateres rådgreb i træbeklædningen i maj 2009.

Såfremt der kunne konstateres rådgreb i træbeklædningen ville jeg beskrive dette i en tilstandsrapport og give karakteristik K2.

Ad 21. Konklusion: Jeg skønner, at det er muligt, men ikke sikkert, at der også kunne konstateres rådgreb i træbeklædningen i maj 2009.

Ad 21. Fejl og forsømmelser:

Der kan være begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af vindue på 1. sal mod nordvest udgør kr. 1.000.

Ad 21. Forbedringer: Jeg skønner at udbedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 21. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 22.	Trappe er uden håndliste.
---------------	----------------------------------

Ved trappe uden for skydedør mod syd er der ikke håndliste. Se foto nr. 42.

Der er ikke tegn på skader.

Der er ikke krav om håndliste, hvorfor der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 22. Konklusion: Ved trappe uden for skydedør mod syd er der ikke håndliste.

Der er ikke tegn på skader.

Der er ikke krav om håndliste, hvorfor der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 22. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af gelænder udgør kr. 2.000.

Ad 22. Forbedringer: Jeg skønner at udførelse af gelænder medfører 100 % forbedring svarende til kr. 2.000

Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 22. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 23.

Skydedør - gående del - bundglaslister er ej fugtafvisende.

Fugebånd for neden i skydedørsparti er defekt. Se foto nr. 43.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport med karakteristik K2.

Ad 23. Konklusion: Fugebånd for neden i skydedørsparti er defekt.

Ad 23. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at ikke er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af fugebånd udgør kr. 500.

Ad 23. Forbedringer: Jeg skønner at udbedring af fugebånd medfører 80 % forbedring svarende til kr. 400.

Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 23. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 24. **Nedløbsrør mod vest er øverste bøjning - muffe vendt forkert.**

På nedløbsrør er muffe på rør ført ud over underliggende rør. Se fotos nr. 44 og 45.

Der er ikke synlige tegn på skade, men der er tale om et teoretisk problem.

Det er en tilfældighed om en bygningssagkyndig, der koncentrerer sig om at se skader, ser dette.

Ad 24. Konklusion: På nedløbsrør er muffe på rør ført ud over underliggende rør.

Ad 24. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ændring af tagnedløbsrør udgør kr. 1000.

Ad 24. Forbedringer: Jeg skønner at ubedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.

Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 24. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 25.**Boligen er ikke opdelt i reglementeret litra.**

Ejendommens litrering i tilstandsrapporten svarer til BBR-ejermeddelelsen.

På ejendommen er der følgende bygninger.

Boligdel med hanebåndsspær
Boligdel/udestue med tagpaptag
Carport
Bryggers og udhus med stålpladetag.

Se foto nr. 1.

Af håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a. følgende:

4.05 Inddeling af ejendom i bygninger og prioritering af bygningsdele

Huseftersynet omfatter en ejendom, som defineret i BBR-ejermeddelelsen. Et huseftersyn skal omfatte samtlige bygninger inden for den samme ejendom, også selv om bygninger eller bygningsdele ikke er medtaget eller korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen. Bygningerne skal derfor afgrænses og identificeres enkeltvis med litrering med bogstavbetegnelse, der angives i tilstandsrapporten.

Deres funktion og udformning beskrives, da det har betydning for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det skal være helt klart og entydigt, hvad der beskrives i tilstandsrapporten. Det anbefales, at sammenbyggede ejendomme opdeles i flere litra efter alder og/eller konstruktion. Dette medfører at huse, der er opbygget i to omgange, skal have hver sit litra-nummer, og ejendomme med forskellige tagkonstruktion skal opdeles i litra efter tagets konstruktion.

BBRejermeddelelsen foretager ikke denne opdeling af bygningerne.

Hvis der benyttes en anden opdeling, end det fremgår af BBR-ejermeddelelsen, skal de skønsmæssige anslåede arealer af de respektive bygninger fremgå af tilstandsrapporten, så det er klart, hvor store de enkelte opdelte bygningskomplekser er.

Eventuelle skader skal i bemærkningerne klart henføres til en specifik bygning eller bygningsdel, og til placeringen på bygningsdelen.

Det er ikke et krav, men det kan dog anbefales, at den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen. Dette gælder både antallet af bygninger, deres arealer samt oplysninger om de enkelte bygninger, så tilstandsrapporten bliver så retvisende som muligt.

Dette udføres ved afkrydsning under ”Bemærkninger” af punkt ”5. Er der afvigelser i forhold til BBR?” Med ja/nej og angivelse af litra på bygningen. Da gennemgangen er visuel, skal der ikke foretages en egentlig opmåling af ejendommen, eller en detaljeret gennemgang af oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen sammenholdt med bygningernes indretning på stedet.

Set i forhold til dette skønner jeg, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående litrering i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Når punktet nævnes kan det anbefales, at nuværende ejer opmåler bygningerne på ejendommen og i den udstrækning der er afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen får denne rettet.

Der er ikke tale om skader og der er ikke tale om åbenlyse ulovligheder i forbindelse med litrering.

Ad 25. Konklusion: Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående litrering i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 25. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående litrering i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ingen bemærkninger.

Ad 25. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 25. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 26.	Type relæ ikke oplyst.
---------------	-------------------------------

I bygningen er installeret fejlstrømsrelæ. Se foto nr. 46.

Af håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a. følgende:

7.11 El-installationer

Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer. Det er derfor ikke tilladt for den beskikkede bygningssagkyndige at adskille eller lette dæksler m.m. i forbindelse med gennemgangen af ejendommen.

Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen.

Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler.

Det kan være "bløde" ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskærmet korrekt. Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, det er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.

I forbindelse med undersøgelse af elinstallationen bør man specielt være opmærksom på om:

- Dæksler, der er monteret på gruppeafbrydere
- Tynde bøjelige ledninger, der er ført gennem skillevægge eller etageadskillelser
- Der er strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- Der er samlinger uden for dæksler eller afdækninger
- Der er HFI/HPFI-afbrydere (Alle bygninger skal senest 1. juli 2008 have en HPFI- eller HFI-afbryder.)
- Der er manglende eller utilfredsstillende fastgørelse af installationer
- Der er risiko for personskader i forbindelse med elinstallationer
- Installationerne er udført af ikke autoriserede personer

Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. Idet der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygningssagkyndiges viden og muligheder.

Eftersynet omfatter ikke funktionen af elinstallationerne. Herunder om det er muligt at benytte flere forbrugsgenstande samtidigt uden at overbelaste installationerne, samt funktionen af andre installationer og hårde hvidevarer i ejendommen.

Der er ikke tale om skader og der er ikke tale om åbenlyse ulovligheder i forbindelse med fejlstrømsrelæ.

Ad 26. Konklusion: Der er ikke tale om skader og der er ikke tale om åbenlyse ulovligheder i forbindelse med fejlstrømsrelæ.

Ad 26. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at ikke er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ingen bemærkninger.

Ad 26. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 26. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 26. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 27.

Bygning D er ikke oplyst at have stik for fjernvarme.

Fjernvarmestik er indført i udhus i bygning litra D.

Se foto nr. 40.

I oplysninger til ejerskifteforsikring oplyses, hvorledes bygningen opvarmes, men ikke nødvendigvis hvor stikledningen er indført.

Der er ikke tale om skader og der er ikke tale om åbenlyse ulovligheder i forbindelse med fjernvarmestik.

Ad 27. Konklusion: Fjernvarmestik er indført i udhus i bygning litra D.

Ad 27. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse i forbindelse med registrering af fjernvarmestik.

Ad 27. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ingen bemærkninger.

Ad 27. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 27. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 27. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 28.

Sternkant, vindskede og afdækning på sternkant på bryggersbygning og udhus.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres rådgang i sternkant, vindskede og afdækning på sternkant på bryggersbygning og udhus.

Se foto nr. 20.

Ad 28. Konklusion:

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres rådgang i sternkant, vindskede og afdækning på sternkant på bryggersbygning og udhus.

Ad 28. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at ikke er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 28. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af sternkant, vindskede og afdækning på sternkant på bryggersbygning og udhus udgør kr. 3.000.

Ad 28. Forbedringer:

Jeg skønner at udskiftning af sternkant, vindskede og afdækning på sternkant på bryggersbygning og udhus medfører 50 % forbedring svarende til kr. 1.500.

Ad 28. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 28. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
-------------------	---------------------

Ad 29.	Gulv i udhus.
---------------	----------------------

Der er revner i gulv i udhus. Ved besigtigelsen var det meste af gulvet dækket med oplag.

Se foto nr. 47.

Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport med karakteristik K1.

Ad 29. Konklusion: Der er revner i gulv i udhus.

Ad 29. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 29. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for fjernelse af gulv i udhus og udførelse af nyt gulv udgør kr. 10.000.

Ad 29. Forbedringer: Jeg skønner at fjernelse af gulv i udhus og udførelse af nyt gulv medfører 70 % forbedring svarende til kr. 7.000

Ad 29. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 29. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 30.	Trappe mod syd Der er en revne ved trappe og fundament. Se foto nr. 48 og 49. Jeg ville beskrive dette i en tilstandsrapport med karakteristik K1.
Ad 30. Konklusion:	Der er en revne ved trappe og fundament.
Ad 30. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der er begået fejl på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 30. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af skade udgør kr. 200.
Ad 30. Forbedringer:	Jeg skønner at udbedring af fejlen ikke medfører forlænget levetid og dermed ikke forbedring.
Ad 30. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 30. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.