

Oversigt over klagepunkter:

1. Terrænfald på nordsiden
2. Sætningsrevne i sokkel mod syd
3. Revner i sokkelpuds mod syd og ringe vedhæftning
4. Revner i lyskasse mod nord
5. Beskadigede sten og fuger ved hjørne mod nordvest
6. Beskadigede fuger under sålbænk mod vest
7. Vægpuks indvendig har ikke vedhæftning overalt
8. Beskadiget dør mellem garage og fyrrum i kælder
9. Nedbrydning i vinduer mod øst
10. Nedbrydning i vindsheder
11. Der er ikke afløb fra overløbsventil
12. Nedbrydning i vindue ved terrassedør
- 13a. HFI relæ sidder løst
- 13b. Ulovlig el-installation
14. Bruseniche med gulvafløb og opkant
15. Plastfolie under træbeklædning i østgavl
16. Afstand mellem sceptre i værn ved indvendig trappe
17. Beskadigede tagplader
18. Revner i fuger ved vinduer og døre
19. Sålbænke har mangelfuld vedhæftning
20. I kælder er der ikke branddør mellem garage og fyrrum
21. Afstand mellem sceptre i værn ved udvendig trappe
22. Karakteristik på 4 – 5 punkter i tilstandsrapporten

Klagers påstand:

1. Terrænfald på nordsiden

Terrænet falder mod bygningen, og det anbefales ændres.

2. Sætningsrevne i sokkel mod syd

Skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

3. Revner i sokkelpuds mod syd og ringe vedhæftning

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

4. Revner i lyskasse mod nord

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

5. Beskadigede sten og fuger ved hjørne mod nordvest

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

6. Beskadigede fuger under sålbænk mod vest

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

7. Vægpuks indvendig har ikke vedhæftning overalt

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

8. Beskadiget dør mellem garage og fyrrum i kælder

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

9. Nedbrydning i vinduer mod øst

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

10. Nedbrydning i vindskeder

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

11. Der er ikke afløb fra overløbsventil

I rum, hvor der er udført vandinstallation, skal der være foranstaltninger til hindring af overløb.

12. Nedbrydning i vindue ved terrassedør

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

13a. HFI relæ sidder løst

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

13b. Ulovlig el-installation

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

14. Bruseniche med gulvafløb og opkant

Opkanter omkring brusepladser bør så vidt muligt undgås både af hensyn til bevægelseshæmmede og fordi opkanter hindrer vand uden for brusenichen i at løbe til gulvafløbet.

Udføres gulvet med opkant bør der også udføres gulvafløb i den del af gulvet som ligger uden for brusenichen.

15. Plastfolie under træbeklædning i østgavl

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

16. Afstand mellem sceptre i værn ved indvendig trappe

Ulovligheden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

17. Beskadigede tagplader

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

18. Revner i fuger ved vinduer og døre

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

19. Sålbænke har mangelfuld vedhæftning

Skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

20. I kælder er der ikke branddør mellem garage og fyrrum

Manglen skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

21. Afstand mellem sceptre i værn ved udvendig trappe

Ulovligheden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

22. Karakteristik på 4 – 5 punkter i tilstandsrapporten

Manglende kondensisolering i tagrum skulle have karakteren K3 og ikke K2.

Fuger i skorstenspipe og inddækning skulle have karakteren K3 og ikke K1.

Rumaftæk skulle have karakteren K3 og ikke K2.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Terrænfald på nordsiden

Terrænfaldet er ikke til gene for bygningen.

2. Sætningsrevne i sokkel mod syd

Den bygningssagkyndige har ikke set revner.

3. Revner i sokkelpuds mod syd og ringe vedhæftning

Den bygningssagkyndige har ikke set revner.

4. Revner i lyskasse mod nord

Revner i lyskasse mod øst er beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke mod nord.

5. Beskadigede sten og fuger ved hjørne mod nordvest

Da tilstandsrapporten blev udarbejdet var der en overdækning mod nord. På hjørnet af bygningen var der en stolpe. Huller og afskalninger er kommet til syne efter fjernelse af stolpen.

6. Beskadigede fuger under sålbænk mod vest

Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

7. Vægpuks indvendig har ikke vedhæftning overalt

Ikke konstateret og ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

8. Beskadiget dør mellem garage og fyrrum i kælder

Døren er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

9. Nedbrydning i vinduer mod øst

Vinduespartiet var ikke beskadiget, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

10. Nedbrydning i vindsheder

Der er i tilstandsrapporten beskrevet, at sternbrædder har begyndende nedbrydning.

11. Der er ikke afløb fra overløbsventil

Det er ikke nødvendigt, at der er gulvafløb i det aktuelle rum ved vandvarmeren.

12. Nedbrydning i vindue ved terrassedør

Vindue var ikke beskadiget, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

13a. HFI relæ sidder løst

HFI relæet sad ikke løst, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

13b. Ulovlig el-installation

Ikke konstateret.

14. Bruseniche med gulvafløb og opkant

Det er ikke ulovligt at udføre opkant ved bruseniche og undlade gulvafløb uden for brusenichen.

15. Plastfolie under træbeklædning i østgavl

Folien er ikke tæt og den medfører ikke risiko for skader.

16. Afstand mellem sceptre i værn ved indvendig trappe

Der er ikke krav om, at der skal være værn ved en indvendig trappe.

17. Beskadigede tagplader

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er enkelte løse tagskruer.

18. Revner i fuger ved vinduer og døre

Ingen bemærkninger.

19. Sålbenke har mangelfuld vedhæftning

Ingen bemærkninger.

20. I kælder er der ikke branddør mellem garage og fyrrum

Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

21. Afstand mellem sceptre i værn ved udvendig trappe

Der er ikke krav til gelænder ved udvendig trappe.

22. Karakteristik på 4 – 5 punkter i tilstandsrapporten

Ingen bemærkninger.

Manglende kondensisolering i tagrum
skulle have karakteren K3 og ikke K2.

Fuger i skorstenspipe og inddækning
skulle have karakteren K3 og ikke K1.

Rumaftæk skulle have karakteren K3 og
ikke K2.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Vejret var godt med klar og skyfri himmel.

Øvrige forhold:

Til orientering for læseren er facaderne orienteret mod
sydvest og nordøst. Gavlene er orienteret mod sydøst
og nordvest. Se foto nr. 1.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Terrænfald på nordsiden

Omkring bygningen mod nordøst og nordvest er der flisebelægning. Se foto nr. 2 og 3.

Flisebelægningen er sandsynligvis udført vandret, men der er i tidens løb opstået sætninger i flisebelægningen, hvilket eksempelvis ses ved lyskasse på foto nr. 8. Terrænfaldet svarer i det væsentlige til terrænfaldet omkring tilsvarende huse af samme alder, idet der meget ofte opstår sætninger i terrænbefæstelser.

Det er sandsynligt, at der i regnvejrsår står vand på flisebelægningen nogle steder.

Af tilstandsrapporten fremgår om kældervægge:

Fugtige kældervægge samt dele af skillevægge mod disse.

Det kan ikke udelukkes, at nedsivende vand fra vandsamlinger på flisebelægningen er en medvirkende årsag til fugt i kældervægge. Ændring af terrænfaldet vil sandsynligvis ikke løse problemet, men i bedste fald reducere dette. Fugtproblemet i kældervæggene skal løses ved at udføre en udvendig fugtisolering og omfangsdræn. Når dette udføres er det naturligt at oprette flisebelægningen.

Ad 1. Konklusion:

Sætninger i flisebelægning mod nordøst og mod nordvest kan være en medvirkende årsag til fugt i kældervægge.

Flisebelægningen bør oprettes, når problemet med fugt i kældervægge afhjælpes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Af tilstandsrapporten kunne fremgå, at flisebelægning mod nordvest og nordøst ikke har faldt bort fra bygningen, men skaden, som dette kan have indflydelse på, er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det skønnes derfor, at tilstandsrapporten er fyldestgørende.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ændring af fald på flisebelægningen mod nordøst og nordvest, således at belægningen falder bort fra bygningen udgør kr. 5.000.

Udføres der udvendig fugtisolering og omfangsdræn omkring bygningen medfører foranstående ikke ekstraudgifter i forhold til dette arbejde.

Ad 1. Forbedringer: Det skønnes, at 50 % af udgiften svarende til kr. 2.500 er forbedring.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.Sætningsrevne i sokkel mod syd

Der er revner i sokkel mod sydvest. Se fotos nr. 4, 5, 6 og 7.

Revnerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er sandsynligt, at revnerne var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2006. Det skønnes, at revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten, og karakteren burde være K1, idet det skønnes, at fundamenterne ikke mister deres funktion inden for en overskuelig tid.

Ad 2. Konklusion:

I fundament mod sydvest er der revner, som burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten, og karakteren burde være K1.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Der udføres normalt ikke udbedring som følge af skader af den aktuelle art. Udgiften er derfor kr. 0.

Ad 2. Forbedringer: Forbedringsandelen er kr. 0.**Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:**

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.Revner i sokkelpuds mod syd og ringe vedhæftning

Der er revner i sokkel mod sydvest. Se fotos nr. 4, 5, 6 og 7.

Revnerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er sandsynligt, at revnerne var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2006. Det skønnes, at revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten, og karakteren burde være K1, idet det skønnes, at fundamenterne ikke mister deres funktion inden for en overskuelig tid.

Sokkelpuds har stort set normal vedhæftning til underlaget.

Ad 3. Konklusion:

I fundament mod sydvest er der revner, som burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Der udføres normalt ikke udbedring som følge af skader af den aktuelle art. Udgiften er derfor kr. 0.

Ad 3. Forbedringer:

Forbedringsandelen er kr. 0.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.Revner i lyskasse mod nord

Der er revner i lyskasse mod nordøst. Se fotos nr. 8 og 9.

Revnerne var sandsynligvis til stede da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2006.

Det skønnes, at revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Det skønnes, at revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten, og karakteren burde være K1, idet det skønnes, at lyskassen ikke mister sin funktion inden for en overskuelig tid.

Ved sådanne lyskasser af denne alder er det normalt, at der er revner mellem lyskasse og ydervæg.

Ad 4. Konklusion:

I lyskasse mod nordøst er der revner, som burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Revner i lyskasse mod nordøst burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af en ny lyskasse udgør kr. 12.000.

Ad 4. Forbedringer:

Det skønnes, af lyskassen er udført i 1968 og har en alder på 39 år. Forbedringsandelen ved udførelse af en ny lyskasse skønnes at udgøre 80 % svarende til kr. 9.600.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.Beskadigede sten og fuger ved hjørne mod nordvest

Der er huller og afskalninger ved hjørne mod nord. Der er tegn på, at der har været påskruet en bygningsdel, som er fjernet. Ifølge det oplyste har der været en overdækning, som er fjernet efter xx 2006. Se fotos nr. 10 og 11.

Det skønnes, at der i xx 2006 var synlige afskalninger i gavl mod nordvest men ikke i facade mod nordøst. Det skønnes ligeledes, at huller og afskalninger i facade mod nordøst er opstået og blevet synlige som følge af fjernelse af bygningsdel.

Af tilstandsrapporten fremgår at der var afskalninger i gavl. Det burde være præciseret, at det var i gavl mod nordvest.

Ad 5. Konklusion:

Der er huller og afskalninger i facade og gavl ved hjørne mod nord. Det burde i tilstandsrapporten være præciseret, at der var afskalninger i gavl mod vest og i gavl mod nordvest.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Det burde i tilstandsrapporten være præciseret, at der var afskalninger i gavl mod nordvest.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af huller og afskalninger ved hjørne mod nord udgør kr. 2.000.

Ad 5. Forbedringer:

Det skønnes, at udbedring af huller og afskalninger ved hjørne mod nord ikke medfører forbedringer.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 6.Beskadigede fuger under sålbænk mod vest

Der er revner og afskalninger i fuger under sålbænk mod nordvest. Se fotos nr. 12 og 13.

Af tilstandsrapporten fremgår at der var afskalninger i gavl. Det burde være præciseret, at det var i gavl mod nordvest.

Ad 6. Konklusion:

Der er revner og afskalninger under sålbænk i gavl mod nordvest. Det burde i tilstandsrapporten være præciseret, at der var revner og afskalninger i gavl mod nordvest.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Det burde i tilstandsrapporten være præciseret, at der var revner og afskalninger i gavl mod nordvest.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af revner og afskalninger under sålbænk mod nordvest udgør kr. 500.

Ad 6. Forbedringer:

Det skønnes, at udbedring af revner og afskalninger under sålbænk mod nordvest ikke medfører forbedringer.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 7.Vægpuks indvendig har ikke vedhæftning overalt

Vægpuks har ikke vedhæftning overalt. Konstatning af dette forudsætter ikke kun en stikprøvekontrol, men en væsentlig mere detaljeret kontrol. Ved synsforretningen blev der konstateret vægpuds over døre og ved spejl i entre, som ikke har vedhæftning til underlagt. Se placeringen på fotos nr. 14 og 15.

Det skønnes, at vægpudsens vedhæftning svarer til vedhæftningen i tilsvarende huse af samme alder. Dette bliver normalt ikke beskrevet i tilstandsrapporter.

Ad 7. Konklusion:

Det skønnes, at vægpudsens vedhæftning svarer til vedhæftningen i tilsvarende huse af samme alder.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse i tilstandsrapporten på dette punkt.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for partiel fjernelse af vægpuds og udførelse af ny vægpuds i entre incl. malerbehandling og andre følgearbejder udgør kr. 10.000.

Ad 7. Forbedringer:

Det skønnes at partiel fjernelse af vægpuds og udførelse af ny vægpuds i entre ikke medfører forbedringer.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 8.Beskadiget dør mellem garage og fyrrum i kælder

Dør mellem kælder og garage er generelt set i dårlig stand. Det har sandsynligvis været en yderdør, som er blevet en indvendig dør i forbindelse udvidelse af det oprindelige hus mod sydøst. Se døren på foto nr. 16.

Dørens tilstand burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren for skader burde være K1.

Ad 8. Konklusion:

Dør mellem kælder og garage er i dårlig stand.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

Dørens tilstand burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Det skønnes, at udførelse af en ny branddrøj dør mellem garage og kælder udgør kr. 8.000

Ad 8. Forbedringer:

Det skønnes, af døren er udført i 1968 og har en alder på 39 år. Forbedringsandelen ved udførelse af en ny dør skønnes at udgøre 80 % svarende til kr. 6.400.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 9.Nedbrydning i vinduer mod øst

Der er nedbrydning for neden i en glasliste i vinduesparti mod sydøst. Se fotos nr. 17 og 18.

Skaden er meget lille. Den kan have været til stede i xx 2006, men det skønnes, at den ikke var til stede på dette tidspunkt.

Ad 9. Konklusion:

En glasliste er nedbrudt i den nederste ende. Det skønnes, at skaden ikke var til stede i xx 2006.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse i tilstandsrapporten på dette punkt.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af en glasliste skønnes at udgøre kr. 500.

Ad 9. Forbedringer:

Det skønnes, at udskiftning af en glasliste ikke medfører forlænget levetid for vinduet som helhed og dermed ikke forbedring.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.Nedbrydning i vindskeder

Ved gavl mod sydøst er der nedbrydning i vindskeder oppe ved tagryg. Se fotos nr. 19 og 20.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er begyndende nedbrydning i sternbrædder. På huset er der ikke sternbrædder, men derimod vindskeder.

Der burde således være beskrevet, at der er nedbrydning i vindskeder mod sydøst. Karakteren burde være K1.

Ad 10. Konklusion:

Det burde være beskrevet, at der er nedbrydning i vindskeder mod sydøst.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

Der er fejlagtigt beskrevet nedbrydning i sternbrædder i stedet for vindskeder i tilstandsrapporten.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af nedbrudt del af vindskeder mod sydøst udgør kr. 1.500.

Ad 10. Forbedringer:

Det skønnes, at reparation af vindskeder ikke medfører forlænget levetid for udhænget som helhed og dermed ikke forbedring.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 11.**Der er ikke afløb fra overløbsventil**

I fyrrum er der installeret en vandvarmere af nyere dato. Ved vandvarmeren er der installeret en sikkerhedsventil, som åbner, når vandtrykket stiger. Se foto nr. 21.

Det må antages, at den nuværende vandvarmer har erstattet en tidligere vandvarmer stammende fra husets opførelsestidspunkt og installeret på samme sted, som den nuværende. Der er ikke gulvafløb i rummet, hvor vandvarmeren er installeret. Gulvafløb findes i et tilstødende rum.

Der er ikke tegn på skader som følge af udledning fra overløbsventilen. Da det må antages, at installationen har været der fra 1968 skønnes, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Der er ikke tale om en åbenlys ulovlig installation.

Ad 11. Konklusion:

Der kan ikke konstateres tegn på skade eller nærliggende risiko for skade, og der er ikke tale om en åbenlys ulovlig installation.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse i tilstandsrapporten på dette punkt.

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af gulvafløb under vandvarmeren skønnes at medføre en udgift på kr. 10.000.

Ad 11. Forbedringer:

Det skønnes, at udførelse af gulvafløb under vandvarmeren er en 100 % forbedring svarende til kr. 10.000.

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 12.Nedbrydning i vindue ved terrassedør

Der er nedbrydning for neden i en glasliste i vindue ved terrassedør. Se fotos nr. 22 og 23.

Skaden er meget lille. Den kan have været til stede i xx 2006, men det skønnes, at den ikke var til stede på dette tidspunkt.

Ad 12. Konklusion:

En glasliste er nedbrudt i den nederste ende. Det skønnes, at skaden ikke var til stede i xx 2006.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse i tilstandsrapporten på dette punkt.

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af en glasliste skønnes at udgøre kr. 500.

Ad 12. Forbedringer:

Det skønnes, at udskiftning af en glasliste ikke medfører forlænget levetid for vinduet som helhed og dermed ikke forbedring.

Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 12. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 13a.HFI relæ sidder løst

HFI relæ sidder løst. HFI relæet sidder mellem gruppesikringer for oven i el-tavlen og hælder fremad. Se foto nr. 24.

Ifølge oplysning fra parterne var el-tavlen synlig som det ses på fotoet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Indklager har lavet en kasse, som normalt afdækker el-tavlen på nuværende tidspunkt.

Det skønnes, at HFI relæet sad løst, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, men det er ikke sikkert og kan ikke fastslås med sikkerhed på nuværende tidspunkt.

Det skønnes, at der i tilstandsrapporten burde være beskrevet, at HFI relæet sad løst, og karakteren burde være K1.

Ad 13a. Konklusion:

Det skønnes, at der i tilstandsrapporten burde være beskrevet, at HFI relæet sad løst.

Ad 13a. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der i tilstandsrapporten burde være beskrevet, at HFI relæet sad løst.

Ad 13a. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for fastgørelse af HFI relæet er kr. 500.

Ad 13a. Forbedringer:

Det skønnes, at fastgørelse af HFI relæet ikke medfører forbedringer.

Ad 13a. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13a. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 13b.Ulovlig el-installation

Fra el-tavlen fører to sorte ledninger mod højre til ydervæggen. Umiddelbart ved el-tavlen kan man ikke se, om det er stærkstrømsledninger eller lavspændingsledninger. Se foto nr. 24.

Udvendig ved hoveddøren sidder der en lampe, der sandsynligvis er forsynet af det ene af de nævnte ledninger. Ledningen, der forsyner lampen, er ikke godkendt til dette formål. Se foto nr. 25. Den anden ledning forsyner sandsynligvis to lavspændingslamper i terræn. Se foto nr. 26.

Jeg ville i en tilstandsrapport beskrive, at kablet til lampen ved hoveddøren ikke er lovlig. Ulovligheden skal beskrives, hvis den er åbenlys, og den er ikke nødvendigvis åbenlys for alle bygningssagkyndige, idet det ikke er krav, at bygningssagkyndige skal kende stærkstrømsreglementet.

Ad 13b. Konklusion:

Ledningen, som er ført frem til lampen ved hoveddøren, skønnes ikke af være lovlig. Ulovligheden skal beskrives, hvis den er åbenlys.

Ad 13b. Fejl og forsømmelser:

Hvis den bygningssagkyndige havde en viden, så ulovligheden for ham var åbenlys, er det en fejl, at den ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 13b. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af el-ledning til lampe ved hoveddør udgør kr. 1.500.

Ad 13b. Forbedringer:

Det skønnes, at udskiftning af ledning til lampe ved hoveddør ikke medfører forbedring.

Ad 13b. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13b. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 14.Bruseniche med gulvafløb og opkant

Der er opkant ved bruseniche i badeværelse. I brusenichen er der gulvafløb. Der er ikke gulvafløb i badeværelset uden for brusenichen. Se fotos nr. 27 og 28.

Der er ikke tegn på skader som følge af opkant og som følge af, at der ikke er gulvafløb uden for brusenichen.

Det er lovligt at lave opkant ved en bruseniche, og der er ikke krav om, at der skal være gulvafløb uden for brusenichen.

Krav skal i denne forbindelse forstås som krav i bygningsreglementet på udførelsestidspunktet eller i det nugældende bygningsreglement.

Krav er ikke SBI anvisninger og BY og Byg anvisning 200, hvis det ikke utrykkeligt fremgår af bygningsreglementet, at der i disse er vejledninger, som skal overholdes. SBI anvisninger og By og Byg anvisning 200 er kun vejledende.

Ad 14. Konklusion:

Der er ikke skader eller tegn på skader. Der er ikke tale om en åbenlys ulovlighed.

Det er tilladt at have opkant ved bruseniche og der er ikke krav om, at der skal være gulvafløb uden for brusenichen.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt der skal udføres fald på gulvet mod gulvafløb i eller uden for brusenichen i badeværelset forudsætter dette at hele gulvet fjernes, der skal udføres et nyt

gulv, hvilket medfører at hele badeværelset skal renoveres. Overslagspris for dette arbejde skønnes at udgøre kr. 80.000.

Ad 14. Forbedringer: Badeværelset er renoveret for få år siden. Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen udgør 20 % svarende til kr. 16.000.

Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 14. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 15.Plastfolie under træbeklædning i østgavl

På det meste af gavlen mod sydøst i tagrum er der monteret en folie, som ud mod gavlbeklædningen består af et plastlignende materiale og ind mod tagrummet er papir. Se fotos nr. 31 og 32.

Det hævdes, at denne folie medfører risiko for kondens ved bestemte temperaturer.

Det skønnes, at folien er monteret for mange år siden, muligvis på et tidspunkt, hvor boligen blev udvidet mod sydøst.

Normalt er der ens temperaturer på begge sider af folien. Det er der muligvis altid. Kondensering forudsætter, at temperaturen er forskellig på de to sider af folien.

På siden ind mod tagrummet er der ikke tegn på fugtskjoldet. Opstår det kondens på siden ind mod tagrummet vil dette medføre fugtskjolder. Papiret kan i begrænset omfang absorbere fugt og derved minimere risiko for kondens.

Ad 15. Konklusion:

På gavlen mod sydøst i tagrum er der monteret en folie. Der er ikke tegn på kondens som følge af denne folie.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for fjernelse af folie på gavl mod øst udgør kr. 300.

Ad 15. Forbedringer:

Det skønnes, at fjernelse af folie på gavl mod sydøst ikke medfører forbedringer.

Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 15. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 16.Afstand mellem sceptre i værn ved indvendig trappe

Ved indvendig kældertrappe er der ikke gelænder. På den ene side er der monteret håndliste på væg. Se fotos nr. 29 og 30.

Der er ikke tegn på, at en skade er årsag til, at der ikke er gelænder på trappen.

Det er ikke en åbenlys ulovlighed, at der ikke er gelænder på trappen.

På husets opførelsestidspunkt i 1968 var der krav i bygningsreglementet angående trapper og gelændere ved trapper. Disse krav udgik i 1985 med indførelse af det første bygningsreglement for småhuse. En byggesagsbehandler i en stor kommune udtrykte det en gang således. En trappe i et enfamiliehus kan være en hønsestige.

Det er muligt, at der oprindeligt har været gelænder på den aktuelle trappe. Har der aldrig været gelænder på trappen, således at der kunne rejses tvivl om lovligheden, blev den lovlig i 1985.

Ad 16. Konklusion:

Der er ikke og skal ikke være gelænder på trappe til kælder.

Ad 16. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af gelænder på kældertrappe udgør kr. 4.000.

Ad 16. Forbedringer:

Det skønnes, at udførelse af gelænder på trappe til kælder er en 100 % forbedring svarende til kr. 4.000.

Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 16. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 17.Beskadigede tagplader

På sydvestvendt tagflade er der en revne i en tagplade. Se foto nr. 34.

På tagflade mod nordøst er en tagplade beskadiget og repareret med fugemasse. Se foto nr. 36.

Ligeledes på tagflade mod nordøst er der krakeleringer i nogle tagplader, som fremgår af foto nr. 35. Det skønnes, at der er tale om ca. 10 tagplader.

Tagpladerne, som fremgår af foto nr. 34 og 36 burde være omtalt i tilstandsrapporten. Det er derimod mere uklart om de krakelerede tagplader skulle konstateres ved huseftersyn i xx 2006. Konstatering af krakeleringerne er afhængig af vejrlig, og der er tale om en stikprøvekontrol. Desuden er det sandsynligt, at krakeleringerne er forøget efter dette tidspunkt.

Ad 17. Konklusion:

Det skønnes, at skader på 2 tagplader skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 17. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at skader på 2 tagplader skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af to beskadigede tagplader udgør kr. 6.000.

Overslagspris for udskiftning af to beskadigede tagplader og 10 krakelerede tagplader skønnes at udgøre kr. 10.000.

Ad 17. Forbedringer: Det skønnes, at udskiftning af to eller 12 stk. tagplader ikke forlænger tagets levetid generelt og derfor ikke medfører forbedring.

Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 17. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 18.	<u>Revner i fuger ved vinduer og døre</u> Der er fugeslip for neden i nogle fuger ved vinduer. Se fotos nr. 37, 38, 39 og 40. Fugerne er ifølge oplysning fra indklager 3 – 4 år gamle. Da huseftersynet blev udført var de således et par år gamle. Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at de er udført med mangelfuld vedhæftning.
Ad 18. Konklusion:	Der er fugeslip for neden i nogle fuger ved vinduer. Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at de er udført med mangelfuld vedhæftning.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at fugeslip skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation af fuger ved vinduer udgør kr. 1.000.
Ad 18. Forbedringer:	Det skønnes, at reparation af fuger ved vinduer ikke medfører forlænget levetid og forbedringer.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 19.Sålbænke har mangelfuld vedhæftning

Der er defekte fuger i sålbænke og der er enkelte klinker i sålbænke, som ikke har vedhæftning til underlaget.

Sålbænkene svarer til sålbænke i tilsvarende huse af samme alder.

Defekte fuger i sålbænke burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K2.

Ad 19. Konklusion:

Der er defekte fuger i sålbænke og der er enkelte klinker i sålbænke, som ikke har vedhæftning til underlaget.

Ad 19. Fejl og forsømmelser:

Defekte fuger i sålbænke burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Mangelfuld vedhæftning er derimod så begrænset, at det ikke har nævneværdig betydning.

Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af fuger i sålbænke udgør kr. 1.000.

Ad 19. Forbedringer:

Det skønnes, at udbedring af fuger i sålbænke ikke medfører forlænget levetid og forbedringer.

Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 19. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 20.

I kælder er der ikke branddør mellem garage og fyrrum

Det er den samme dør, som er omtalt i punkt 8.

Dør mellem kælder og garage har sandsynligvis været en yderdør, som er blevet en indvendig dør i forbindelse udvidelse af det oprindelige hus mod sydøst. Se døren på foto nr. 16.

Døren er ikke lovlig, idet der skal anvendes en brandklassificeret dør. Ligeledes er vinduet ved siden af døren ikke lovlig.

Hvorvidt der er tale om en åbenlys ulovlighed afhænger af, om den person, der ser, har kendskab til det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Det forudsættes, at bygningssagkyndige kender det nugældende bygningsreglement men ikke nødvendigvis alle tidligere gældende bygningsreglementer.

Det er mit indtryk, at den bygningssagkyndige i denne sag har kendskab til bygningsreglementet, som har været gældende på udførelsestidspunktet, og derfor burde have beskrevet den i tilstandsrapporten. Det er derimod uklart hvilken karakter en sådan ulovlighed skal have. Der er eksempelvis ikke tale om, at døren vil miste sin funktion inden for en overskuelig tid. Der er tale om, at den aldrig har haft funktionen, som en branddør skal have.

Ad 20. Konklusion:

Dør og vindue mellem kælder og garage opfylder ikke krav i bygningsreglementet, som var gældende på udførelsestidspunktet. Det er en åbenlys ulovlighed for personer, som kender bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Ad 20. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at det af tilstandsrapporten burde fremgå, at døren og vinduet ikke opfylder brandkrav.

Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Det skønnes, at udførelse af en ny branddrøj dør mellem garage og kælder og udførelse af væg i stedet for vindue udgør kr. 11.000.

Ved anvendelse af denne pris udgår beløb ifølge pkt. 8.

Ad 20. Forbedringer: Det skønnes, at døren er udført i 1968 og har en alder på 39 år. Forbedringsandelen ved udførelse af en dør og væg skønnes at udgøre 80 % svarende til kr. 8.800.

Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 20. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 21.Afstand mellem sceptre i værn ved udvendig trappe

Ved udvendig trappe til hoveddør og ved udvendig kældertrappe er der gelænder med lodrette sceptre og vandrette hånd- og knælister. Se fotos nr. 41 og 42.

Der er ikke tegn på skader.

Det er ikke en åbenlys ulovlighed.

På husets opførelsestidspunkt i 1968 var der krav i bygningsreglementet angående trapper og gelændere ved trapper. Disse krav udgik i 1985 med indførelse af det første bygningsreglement for småhuse.

I den udstrækning, der i tidligere gældende bygningsreglementer har været krav til gelændere, har kravene til afstand mellem lodrette balustre – og ikke sceptre med større afstand – været meget specifikke. Kravet har så vidt jeg husker altid været maksimalt 12 cm. Derimod har der ved anvendelse af vandrette ledere ikke været de samme krav.

Ad 21. Konklusion:

Der skønnes, at de tilstedeværende værn ved udvendige trapper ikke er åbenlyst ulovlige.

Ad 21. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af gelændere med lodrette balustre med maksimalt 12 cm afstand ved udvendige trapper udgør kr. 20.000.

Ad 21. Forbedringer:

Det skønnes, at gelændere ved udvendige trapper er udført i 1968 og har en alder på 39 år.

Forbedringsandelen ved udførelse af en nye
gelændere skønnes at udgøre 80 % svarende til kr.
16.000.

Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 21. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 22.Karakteristik på 4 – 5 punkter i tilstandsrapporten

Ved synsforretningen blev klagen præciseret til følgende:

- A: Manglende kondensisolering i tagrum skulle have karakteren K3 og ikke K2.
- B: Fuger i skorstenspipe og inddækning skulle have karakteren K3 og ikke K1.
- C: Utæthed ved rumaftræk skulle have karakteren K3 og ikke K2.

Karakterer er et emne, der kan diskuteres i det uendelige af såvel fagfolk som lægfolk, dels som følge af, at uendelig mange ved uendelig meget om, hvad der kan ske teoretisk set og uendelig lidt om, hvad der sker i praksis, og dels fordi karaktererne passer uendelig dårligt til det de skal anvendes til.

Først ser vi på A: Manglende kondensisolering i tagrum skulle have karakteren K3 og ikke K2.

To bygningssagkyndige har uafhængigt af hinanden set på huset i 2006 og 2007. Begge beskriver, at der ikke er kondensisolering på aftrækskanaler. Dette kan skyldes, at de mener, at der er et problem i det mindste teoretisk set. Det kan også skyldes, at de ved, at de bliver anklaget for at lave en fejl, hvis de ikke beskriver problemet.

Begge bygningssagkyndige har været opmærksomme, men ingen af dem har konstateret skader på aftrækskanalerne eller på tilstødende bygningsdele som følge af, at aftrækskanalen ikke er isoleret.

Det der kan ske – i det mindste i teorien – er, naturligvis, at fugten kan medføre skader.

Vi har en situation, hvor aftrækskanalerne sandsynligvis har eksisteret usolieret i 39 år. En kanal er muligvis og muligvis ikke ændret i forbindelse med

renovering af badeværelset for nogle år siden, men det grænser til det usandsynlige, at den var isoleret før dette tidspunkt.

En karakteristisk kan på nuværende tidspunkt beskrives således. Aftrækskanaler har sandsynligvis været uisolerede i 39 år, og dette har ikke medført skader på bygningsdelen eller på andre bygningsdele, hvorfor det er usandsynligt, at der opstår skader inden for en overskuelig tid.

Det er muligvis en trøst, at det samme problem findes i en meget stor del af de øvrige huse, der blev opført i 1968 og mange andre år.

Nu diskuterer vi, om en bygningssagkyndig skulle anvende K2 eller K3. Læs venligst definitionen på karaktererne og vurder, hvilken du mener er den rigtige ud fra en teknisk logisk - og ikke ud fra en psykologisk – synsvinkel. Uanset resultatet er det sandsynligt, at andre vil vælge en anden karakter.

Med hensyn til skader ved aftrækskanaler er det således, at der er fugtskjolder på lofter omkring utallige aftrækskanaler. I de mange tilfælde, hvor jeg igennem 20 år har haft lejlighed til at udspørge husejere om problemet er det så vidt jeg erindrer i alle tilfælde således, at problemet ikke har været der altid, og det ophørte, da inddækningen ved taghætten blev repareret.

Dernæst B: Fuger i skorstenspipe og inddækning skulle have karakteren K3 og ikke K1.

Skorstenen ses på foto nr. 33.

Fugerne i skorstenspipe nedbrydes løbende af vejrlig. Dette medfører teknisk, logisk set ikke, at skorstenen mister sin funktion inden for en overskuelig tid.

Mørtelinddækningen har sandsynligvis haft revner i 30 år. Teoretisk set, kan der trænge vand i revnerne til skade for det ene og det andet. Såvel teoretisk som i praksis kan det ikke udelukkes, at en utæthed viser sig næste gang det regner. Omvendt er det muligt, at mørtelinddækningen holder længere end eternittaget.

Det kan der siges meget mere om, men ingen kender

holdbarheden og mange udtaler sig gerne om det, men enig bliver man ikke.

Til slut C: Utæthed ved rumaftræk skulle have karakteren K3 og ikke K2.

Det kan beskrives i korthed, idet det i det væsentlige er en gentagelse de bemærkninger, jeg har skrevet under A: Manglende kondensisolering i tagrum skulle have karakteren K3 og ikke K2 med følgende ændring.

Utæthed ved rumaftræk findes i stort set alle huse, som er opført i 1960, 1961 1968 1988 ...

Det der kan gøres for af stoppe debatten er, at isolere aftrækskanalerne, udføre en tæt overgang mellem aftrækskanal og ventil i badeværelse og reparere fuger og revner i skorstenspipe. Se prisen i det følgende.

Ad 22. Konklusion: Der er ikke et teknisk, logisk og entydigt svar på hvilken karakter, der skal anvendes i de aktuelle tilfælde.

Ad 22. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på disse punkter i tilstandsrapporten, idet andre anvendelige karakterer ville være lige så forkerte, som de anvendte.

Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for isolering af kanaler i tagrum og tætning af kanal ved badeværelse udgør kr. 2.000.

Overslagspris for reparation af fuger og revner i skorsten udgør kr. 3.000.

Overslagspriserne er uafhængige af, om der anvendes den ene eller den anden karakter.

Ad 22. Forbedringer: Det skønnes, at udbedringerne ikke medfører forlænget levetid og forbedringer.

Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 22. Eventuelt: Ingen bemærkninger.