

Oversigt over klagepunkter:

1. Fundering – undersøgelse af grundvandsstand og dræn
2. Der er revner i ydervægge i bolig
3. Der er rå dangreb i bjælke over vindue i gavl mod vest
4. Tagplader er beskadiget
5. Der er rustangreb på beslag på tagnedløb
6. Trædør i østgavl
7. Revner i bagmur og skorsten i bryggers
8. Vindue og yderdør i bryggers står ufærdig
9. Løstsiddende tapet i soveværelse.
10. Trykkede mursten i entre
11. Indvendige døre
12. Vinduer
13. Fuger
14. Lofter
15. Klinkegulv i alrum
16. Trægulv i stue
17. Skumklodser ved tag
18. Taghætter og kanal over emfang
19. Gulv i bad/toilet
20. Gulv i bryggers
21. Døre og vinduer i garage
22. Gulv i garage
23. Tag på garage
24. Revner i vægge i garage og udhus
25. Afstivning af tagkonstruktion

Klagers påstand:

1. Fundering – undersøgelse af grundvandsstand og Dræn

Af tilstandrapporten burde fremgå, at køber skulle undersøge grundvandsstanden og hvorledes der kan drænes/afledes vand også for sivedrænet/kloakken.

Indklagers samlever oplyste ved synsforretningen, at der efter overtagelse af ejendommen ikke er konstateret vandproblemer omkring bygningen. På et tidspunkt har der derimod været vandindtrængning i entreen ved hoveddøren.

2. Der er revner i ydervægge.

Under vinduer er der revner i facader
nogle steder.

3. Der er rådangreb i bjælke over vindue i gavl mod
vest.

Der er rådangreb.

4. Tagplader er beskadiget

Der er forvittringer i eternittagplader.

5. Der er rustangreb på beslag på tagnedløb

Rustangreb på beslag burde være omtalt i
tilstandsrapporten.

6. Trædør i østgavl

Trædør i østgavl står ufærdig. Der mangler
værn ved døren og udfugning omkring
døren.

7. Revner i bagmur og skorsten i bryggers

Der er revner i bagmur ved skorsten.

8. Vindue og yderdør i bryggers står ufærdig

Der mangler udfugning indvendig.

9. Løstsiddende tapet i soveværelse.

Der er et fortykket område og løstsiddende
tapet langs fodlisten på skillevæg ud for
bruseniche. Indklager konstaterede
problemet umiddelbart efter indflytning.

10. Trykkede mursten i entre

Der er en del trykkede mursten øverst på kalksandstensmuren.

11. Indvendige døre

Der er to indvendige døre, der går stramt eller binder og dørhåndtag på to døre hænger. Under dør til et badeværelse er der stor afstand til dørtrin og i dør mellem gang og bryggers er der stor afstand mellem dørplade og karm ved låseside.

12. Vinduer Termoruder i fire tagvinduet er punkteret.

Oplukkelige vinduesrammer i vinduer i tre værelser hænger.

Der er rå dangreb i vindue i tagrum i gavl mod vest.

13. Fuger Der mangler fuger i henhold til pkt. 2. Herudover udgår punkt 13.

14. Lofter Der er en skævhed i loftet i entreen.

Klage angående loft i bryggerset udgår, idet problemet skyldes, at indklager har demonteret en del af loftet.

15. Klinkegulv i alrum og køkken

Klinkegulv i alrum har sat sig og der er en hul lyd langs væggen.

Klinkegulv i køkken er ikke vandret.

16. Trægulv i stue

Trægulv i stue er ikke vandret, og nedbøjer en del steder ved belastning.

17. Skumklodser ved tag

Der mangler skumklodser ved tagfod, tagryg og skotrende.

18. Taghætter og kanal over emfang

Aftrækskanal fra emfang er uisoleret.

Taghætter over køkken og badeværelse er defekte.

19. Gulv i bad/toilet

Der er gulvfliser og sokkelfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget. Der er revner i gulv og en ukorrekt samling mellem gulv og gulvafløb.

20. Gulv i bryggers

Punktet udgår, idet problemet skyldes, at indklager har fjernet kedel til varmeanlæg.

21. Døre og vinduer i garage

Der er rådangreb i dør fra garage til gårdsplads, portene mangler en del indretning og rust på jerndelev ved døre og vinduer. Portene hænger og der burde nye karme i portene.

22. Gulv i garage

Der er småskader på gulvet. Ved synsforretningen var det uklart, hvad klagepunktet var. Det kan eventuelt være gulvet i et tilstødende fyrrum, der er omtalt i klagen.

23. Tag på garage

Tagrygningen mangler skumklodser, der er anvendt en forkert udlægningsmetode mellem skorstenen og skotrende. Der er skade på tagplade. Der er rust på jerndelev, bl.a. nedløbsholder. Tagrende mod øst er defekt. Der er rådangreb i et spær ved skorsten. Der er skader ved isolering på loft og områder uden isolering.

24. Revner i vægge i garage og udhus

Der er revner i ydervægge i garage og udhus.

25. Afstivning af tagkonstruktion

Indklager mener ikke at tagkonstruktionen på bygningen er tilstrækkelig afstivet.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Fundering – undersøgelse af grundvandsstand og dræn

Tidligere ejer har ikke oplyst om vandproblemer på terrænet i ejeroplysningsskemaet.

2. Der er revner i ydervægge.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er mindre revner.

3. Der er rådangreb i bjælke over vindue i gavl mod vest.

Da besigtigelse for udførelse af tilstandsrapport blev udført var der ikke rådangreb i bjælken.

4. Tagplader er beskadiget

Der er tale om gamle, asbestholdige tagplader.

5. Der er rustangreb på beslag på tagnedløb

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er rustangreb på beslag på tagnedløb.

6. Trædør i østgavl

Der mangler udfugning om døren, hvilket ikke er oplyst i tilstandsrapporten.

7. Revner i bagmur og skorsten i bryggers

Da besigtigelse for udførelse af tilstandsrapport fandt sted stod der en kedel til varmeanlægget i hjørnet, hvorfor revnen var delvis dækket.

8. Vindue og yderdør i bryggers står ufærdig.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler indfatninger.

9. Løstsiddende tapet i soveværelse

Da besigtigelse for udførelse af tilstandsrapport fandt sted var der ikke fugtproblem i soveværelse ud for bruseniche.

10. Trykkede mursten i entre.

Dette er et kosmetisk problem.

11. Indvendige døre.

Dette er bagatelagtige forhold, som ikke hører hjemme i en tilstandsrapport.

12. Vinduer Ingen bemærkninger.

13. Fuger Ingen bemærkninger, idet punkt 13 udgår.

14. Lofter Skævhed i loft i entre skyldes, at der er tale om et hus fra 1915, som har skævheder, hvor bl.a. loftsbjælker hænger.

15. Klinkegulv i alrum

Ingen bemærkninger.

16. Trægulv i stue

Da besigtigelse for udførelse af tilstandsrapport fandt sted var huset møbleret således, at nedbøjninger ikke kunne konstateres ved normal besigtigelse.

17. Skumklodser ved tag

Taget er udført uden skumklodser, og det var der ikke krav om på udførelsestidspunktet.

18. Taghætter og kanal over emfang

Der er ikke gangbro i tagrum, hvorfor aftrækskanal fra emfang ikke kunne besigtiges, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

19. Gulv i bad/toilet

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er "hule" gulvfliser og "hule" vægfliser. På udførelsestidspunktet var der ikke krav om gummifuger ved gulvafløb.

20. Gulv i bryggers

Ingen bemærkninger, idet punktet udgår.

21. Døre og vinduer i garage

Portene er hjemmelavede.

22. Gulv i garage

Der er ikke skader på gulv i garage.

Såfremt klagen er gulvet i fyrrummet er dette undtaget, idet den bygningssagkyndige har opfattet dette som bygning litra C, udhus.

23. Tag på garage

Der er ikke gangbro, hvorfor bygningsdelen ikke kan besigtiges fra tagrum.

24. Revner i vægge i garage

Ingen særlige bemærkninger.

25. Afstivning af tagkonstruktion

Ingen særlige bemærkninger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

.

Vejret på besigtigelsestidspunktet var godt med delvis overskyet himmel.

Øvrige forhold:

Skønsforretningen:

Skønsforretningen var berammet til kl. 15. En af deltagerne var et kvarter forsinket, hvorfor opstartstidspunktet blev udskudt.

Efter gennemgang af sagen foretog vi først besigtigelse udvendig bl.a. for at se udvendige bygningsdele i dagslys. Mørket faldt på under den indvendige gennemgang. Nogle steder indvendig var der dårlige lysforhold og enkelte steder f.eks. i entre var der ikke lys.

Til slut blev alle punkter gennemgået igen og drøftet. Herunder kom der nye oplysninger, hvorfor der skulle foretages besigtigelse igen såvel udvendig som i tagrum.

Der blev optaget over 100 fotos. Som følge af dårlige lysforhold såvel indvendig som til slut udvendig er nogle fotos af ringe kvalitet. Et par af disse fotos er med forklaring medtaget i rapporten.

Ejendommen:

Ejendommen er et nedlagt landbrug, som ifølge BBR oplysninger er opført med i 1915.

Bygningens gulvniveau ligger lavt i forhold til terrænet, svarende til mange tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er naturligvis umuligt at oplyse, hvorledes fundering under såvel ydervægge som indervægge er udført. Det er sandsynligt, at fundamenterne ikke er i frostfri dybde alene vurderet ud fra opførelsestidspunkt og beliggenhed. Der er ikke konstateret sætninger i ejendommen, men funderingsforholdene kan muligvis give bevægelser i et sådant hus i årenes løb.

Ydervæggene er fornyet eller renoveret sandsynligvis for mange år siden. Ydervæggene er udført af letbetonblokke i hele murtykkelsen eller muligvis ved skalmuring i en del af huset. Letbetonblokkene har den egenskab, at materialet svinder, hvorfor der opstår spændinger. Når spændingerne bliver for store opstår der revner.

Såfremt ejendommen skal leve op til købers forventninger vurderet ud fra klagen, skal der udføres et helt nyt hus, alene for at afhjælpe foranstående.

Prisen for dette kan f.eks. være i omegnen af 4 mill. kroner, men afhængig af købers ønsker og krav.

Såfremt dette er - eller i fremtiden bliver - niveauet for købers berettigede forventninger, vil udarbejde en tilstandsrapport på et sådant hus blive en helt anden sag. Det tjener i så fald ikke noget formål at udarbejde en tilstandsrapport.

Litrering af bygninger: Af tilstandsrapporten fremgår følgende bygninger:

A	Beboelse	186 m ²
B	Garage	90 m ²
C	Udhus/skur	26 m ²

I den afsluttende gennemgang af sagen blev der gjort opmærksom på, at der på ejendommen findes et brændeskur på ejendommen.

Der er sandsynligt, at BBR-oplysningerne skal opfattes således.

- A. Boligen er den længste, murede fløj på ejendommen.
- B. Garagen er den korte fløj med garageporte i gavlen, hvori der også er fyrrum og udhus.
- C. Udhus/skur er brændeskur.

Den bygningssagkyndige forklarede til forskel fra dette, at han tolkede BBR oplysningerne således, at bygning C er udhus og fyrrum, der ligger i en del af den korte fløj mellem mellem garage og bolig. Han havde ikke set brændeskuret.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygning C er i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at udfærdige tilstandsrapport på denne bygning. Dette er ikke yderligere begrundet i tilstandsrapporten, hvilket det i givet fald burde være.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	<u>Fundering – undersøgelse af grundvandsstand og dræn</u> Gulvene i bygningen ligger relativt lavt i forhold til det omkringliggende terræn. Dette er meget almindeligt i tilsvarende bygninger af samme alder. Ved besigtigelse af ejendommen kan der ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for skader på bygninger på grund af grundvand. Se fotos nr, 1, 2, 3 og 4. Der er sandsynligvis ikke dræn omkring fundamenter under bygningen. Det er sandsynligvis spild af penge at undersøge om der findes dræn omkring bygningen. Ved synsforretningen blev det oplyst, at der efter ejerskifte ikke er konstateret vandproblemer omkring bygningen. På et tidspunkt har der derimod været vandindtrængning i entreen ved hoveddøren. I en tilstandsrapport udarbejdet i xx 2007 har den nuværende ejer oplyst, at i perioder med kraftig regn fungerer toiletforhold ikke optimalt. Denne viden forelå så vidt det er oplyst ikke, da den aktuelle tilstandsrapport blev udarbejdet i xx 2007. Det var ikke muligt ved synsforretningen at fastslå, hvorfor der på et tidspunkt har været vandindtrængning i entreen ved hoveddøren. En sandsynlig årsag er slagregn fra en uheldig vindretning.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke er dræn og ikke skal være dræn omkring bygningens fundamenter. Ligeledes skønnes, at der ikke er skader eller nærliggende risiko for skader på bygninger på grund af grundvand.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke på dette punkt er fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt der skal udføres omfangsdræn skal det undersøges hvorledes vandafledning fra dræn kan og må udføres før en overslagspris kan oplyses med rimelig sikkerhed.

En foreløbig overslagspris for udførelse af omfangsdræn omkring bolig og garage skønnes at være kr. 50.000.

Ad 1. Forbedringer: Det skønnes at udførelse af omfangsdræn omkring bolig og garage er en 100 % forbedring svarende til kr. 50.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.Revner i ydervægge i bolig

Der er revner i ydervægge under vinduer. Se fotos nr. 5, 6, 7 og 8.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er mindre revner i ydervægge. Revnerne er karakteriseret K1, hvilket skønnes at være korrekt, idet det ikke skønnes, at bygningsdelene vil miste deres funktion inden for en overskuelig fremtid.

Ad 2. Konklusion:

Der er revner i ydervægge og dette fremgår af tilstandsrapporten.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke på dette punkt er fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af revner skønnes at udgøre kr. 5.000. Såfremt revnerne udbedres må det forventes, at de genopstår.

Såfremt der ikke må være revner i ydervæggen skal der udføres nye ydervægge af en anden type materialer, end de nuværende ydervægge er udført af, og på nye fundamenter i frostfri dybde.

Ad 2. Forbedringer:

Det skønnes at udbedring af revner ikke medfører forlænget levetid og dermed forbedring af ydervæggene.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Der er rådgangreb i bjælke over vindue i gavl mod vest

Der er et par steder, hvor der i bjælke over vindue i gavl mod vest er antydninger af begyndende rådgangreb. Se fotos nr. 9 og 10. Kniven der ses på foto nr. 10 er ikke trykket i bjælken men slået i med håndkraft.

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt kan det ikke med sikkerhed fastslås, om der i xx 2007 kunne konstateres antydning af tegn på skader.

I en tilstandsrapport af xx 2007 fremgår om træbjælken "Påregne vedligeholdelse og vigtig pleje af træbjælken". Der er således ikke konstateret antydning af rådgangreb på dette tidspunkt.

På dette grundlag skønnes, at der ikke var tegn på skader i xx 2007.

Ad 3. Konklusion:

Det skønnes, at der ikke var antydning af rådgangreb i træbjælken i xx 2007.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke på dette punkt er fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af bjælke over vindue i gavl mod vest skønnes at udgøre kr. 10.000.

Ad 3. Forbedringer:

Det skønnes, at forbedringsandelen ved udskiftning af træbjælke over vindue i gavl mod vest udgør 50 % kr. 5.000.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 4.	<u>Tagplader er beskadiget</u> Der er forvittringer i kanter på tagplader. Se foto nr. 11. Med besvær blev der ved synsforretningen aflæst produktionsnummer 017587. Dansk Eternit A/S har oplyst, at det er tale om gamle, asbestholdige plader, som er produceret i 1967 eller 1977, idet det tredje ciffer i produktionsnummeret er det sidste ciffer i årstallet. Det skønnes, at tagpladerne svarer til tilsvarende plader af samme alder.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes, at eternittaget er udført af eternittagplader produceret i 1967 eller 1977 og tilstanden svarer til tilsvarende plader af samme alder.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke på dette punkt er fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udskiftning af eternittag på såvel bolig som garage skønnes at udgøre kr. 300.000.
Ad 4. Forbedringer:	Det skønnes, at forbedringsandelen ved udskiftning af eternittag på bolig og garage udgør 75 % kr. 225.000.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 5.	<u>Der er rustangreb på beslag på tagnedløb</u> Der er rustangreb på beslag for tagnedløb og defekte beslag. Se fotos nr. 12, 13 og 14. Af tilstandsrapporten fremgår, at der er rustne beslag på tagnedløb. Skaderne er karakteriseret K1. Karakteren K1 er korrekt for de fleste, men K2 er mere rigtig for andre.
Ad 5. Konklusion:	Der er rustangreb og defekte beslag på tagnedløb Rustangrebene fremgår af tilstandsrapporten, men der burde i nogen udstrækning være givet karakteren K2 i stedet for K1.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der burde i nogen udstrækning være givet karakteren K2 i stedet for K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udskiftning af rustangreben og defekte rendejern skønnes at udgøre kr. 3.000.
Ad 5. Forbedringer:	Det skønnes, at forbedringsandelen ved udskiftning af beslag på tagnedløb udgør 75 % kr. 2.250.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 6.Trædør i østgavl

Der er ikke udfuget omkring dør i gavl mod øst i tagetage, der er ikke sålbænk eller inddækning under døren, og muren er ikke færdiggjort omkring døren.

Det skønnes, at døren ikke er åbenlys ulovlig.

Se foto nr. 15.

Dette burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Karakteren burde være K2.

Ad 6. Konklusion:

Der er ikke udfuget omkring dør i gavl mod øst i tagetage, der er ikke sålbænk eller inddækning under døren og muren er ikke færdiggjort omkring døren, hvilket burde være omtalt i tilstandsrapporten.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der ikke er udfuget omkring dør i gavl mod øst i tagetage, der er ikke sålbænk eller inddækning under døren og muren ikke er færdiggjort.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udfugning omkring dør i gavl mod øst i tagetage, udførelse af inddækning under døren og færdiggørelse af muren skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 6. Forbedringer:

Det skønnes at udfugning omkring dør i gavl mod øst i tagetage, udførelse af inddækning under døren og færdiggørelse af muren ikke er en forbedring, men en færdiggørelse, som burde være udført. Dette forudsætter, at køber kunne forvente, at arbejdet var færdiggjort.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 7.Revner i bagmur og skorsten i bryggers

I bryggers er der revner i indervæg ved ydervæg. Se foto nr. 16.

Parterne har oplyst, at der har stået en kedel til opvarmning, som delvis har skjult revnerne.

Det er muligt, at der burde være noteret revner på dette sted i tilstandsrapporten, men det er klart, at en besigtigelse på nuværende tidspunkt giver et helt andet indtryk, end da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Ad 7. Konklusion:

Der er sandsynligt, men ikke sikkert, at der burde være omtalt revner i indervæggen i bryggerset i tilstandsrapporten. I giver fald skulle karakteren være K1, idet det skønnes, at bygningsdelen ikke vil miste sin funktion inden for en overskuelig tid.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Det er sandsynligt men ikke sikkert, at der er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af revner skønnes at udgøre kr. 1.000. Såfremt revnerne udbedres må det forventes, at de genopstår.

Såfremt der ikke må være revner i væggene ved bryggers i fremtiden skal der udføres ny indervæg ydervæg af en anden type materialer, end de nuværende, og på nye fundamenter.

Ad 7. Forbedringer:

Det skønnes at udbedring af revner ikke medfører forlænget levetid og dermed forbedring af væggene.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 8.	<u>Vindue og yderdør i bryggers står ufærdig</u> Indvendig i bryggers mangler der færdiggørelse omkring yderdør og vindue. Se fotos nr. 17 og 18. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteren burde være K1.
Ad 8. Konklusion:	Der mangler færdiggørelse omkring yderdør og vindue, hvilket burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteren burde være K1.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der mangler færdiggørelse omkring yderdør og vindue.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for færdiggørelse omkring yderdør og vindue i bryggers skønnes at udgøre kr. 3.500.
Ad 8. Forbedringer:	Det skønnes at færdiggørelse omkring yderdør og vindue i bryggers ikke er en forbedring, men det er en færdiggørelse, som burde være udført. Dette forudsætter, at køber kunne forvente, at arbejdet var færdiggjort.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 9.Løstsiddende tapet i soveværelse

I soveværelse er der på nuværende tidspunkt tegn på et fugtproblem i væggen ind mod i væg mod badeværelse ved bruseniche.

Se fotos nr. 19 og 20.

På foto nr. 19 ses en fold i tapet mellem stikkontakt og seng. Blandingsbatteriet, som ses på foto nr. 20, er i forhold til foto nr. 19 placeret i nærheden af højre kant af dette foto.

Indklager oplyste ved synsforretningen, at der har været en rørskade i gulvet ved brusenichen i badeværelset, som er repareret.

Der er et meget højt fugtindhold i væggen ud for blandingsbatteriet, hvilket indikerer, at der er en rørskade ved blandingsbatteriet. Alternativt kan problemet skyldes, at der trænger vand ind i væggen ved blandingsbatteriet.

I en tilstandsrapport af xx 2007 er omtalt et fugtproblem i vægen i soveværelset, men kun nede ved gulvet. Det er antydnet, at problemet, som kunne konstateres på dette tidspunkt, kunne skyldes grundfugt.

På dette grundlag skønnes, at det væsentlige problem på nuværende tidspunkt skyldes enten en rørskade eller vandindtrængning i væggen ved blandingsbatteriet. Der kan desuden være mulighed for grundfugt for nede i muren ved fodlisten. Mere sandsynligt er det, at det nederste skyldes en rørskade i gulvet, som er repareret.

Problemet skal undersøges nærmere for at give den korrekte forklaring.

Ad 9. Konklusion:

På det foreliggende grundlag skønnes, at det væsentlige problem på nuværende tidspunkt skyldes enten en rørskade eller vandindtrængning i væggen ved blandingsbatteriet. Det skønnes, at dette problem

er opstået efter xx 2007 idet det ikke er omtalt i tilstandsrapport af xx 2007.

Det skønnes ligeledes, at problemet nede ved fodlisten er opstået tidligere og skyldes en rørskade i gulvet ved brusenichen, som er udbedret.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt kan det ikke med sikkerhed fastslås, om der i xx 2007 kunne konstateres forhøjet fugtindhold for neden i vægen i soveværelset. Indklager har oplyst, at der ved indflytningen var en fold i tapetet over fodlisten, og indklagede oplyser, at der ikke var forhøjet fugtindhold i væggen. Det er sandsynligt at denne del af problemer er afhjulpet på nuværende tidspunkt.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Vurdering af overslagspris for udbedring forudsætter, at der udføres nærmere undersøgelse af problemet..

Ad 9. Forbedringer: Det er sandsynligt, at udbedring af problemet uanset årsag ikke medfører forlænget levetid og forbedring.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.Trykkede mursten i entre

I entre er det øverste murstensskifte forskudt eller trykket ind mod alrum, hvilket har medført, at der er en revne i fugen under murstensskiftet. Se foto nr. 21, hvor det dog ikke fremtræder tydeligt. Forskydningen ses ikke på den modstående vægside, hvilket kan skyldes, at væggen er pudset og eller malerbehandlet efter forskydningen er opstået.

Det skønnes, at problemet ikke har konstruktiv betydning men alene kosmetisk betydning.

Problemet burde være omtalt i tilstandsrapporten og karakteren burde være K0.

Ad 10. Konklusion:

I entre er det øverste murstensskifte forskudt eller trykket ind mod alrum. Dette burde være omtalt i tilstandsrapporten.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

Forskydning i det øverste murstensskifte i entre burde være omtalt i tilstandsrapporten.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Revnen i fugen kan udbedres ved at udfræse fugen i 12 – 15 mm dybde og udfuge denne. Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 1.000.

Såfremt murstensskifter skal føres frem i plan med de underliggende mursten skal loftet i entreen demonteres, murstensskiftet demonteres, nyt murstensskifte skal udføres og loft reetableres. På den modstående vægside i alrummet skal skader, som opstår ved dette arbejde, udbedres. Ovedslagspris for dette arbejde udgør kr. 15.000.

Ad 10. Forbedringer:

Det skønnes, at udførelse af dette arbejde ikke medfører forlænget levetid for væggen og forbedring.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 11.Indvendige døre

Dørgreb på to døre hænger. Det ene ses på foto nr. 22.

Under dør til et badeværelse er der stor afstand til dørtrin og i dør mellem gang og bryggers er der stor afstand mellem dørplade og karm ved låseside. Se foto nr. 23 henholdsvis nr. 24.

At dørhåndtagene hænger skyldes, at låsene er slappe. Stor afstand under dør mellem entre og det ene badeværelse er muligvis udført bevidst for at give mulighed for luftingtag. Døren mellem gang og bryggers er ikke korrekt monteret, hvilket burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K1. De andre problemer skønnes at være af bagatelagtig karakter.

Ad 11. Konklusion:

Døren mellem gang og bryggers er ikke korrekt monteret, hvilket burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:

Døren mellem gang og bryggers er ikke korrekt monteret, hvilket burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for opretning af dør mellem gang og bryggers udgør incl. moms kr. 2.000.

Overslagspris for udskiftning af dørplade mellem entre og et badeværelse og udbedring af dørlåse, således at dørhåndtagene ikke hænger udgør kr. 4000.

Ad 11. Forbedringer:

Det skønnes, at opretning af dør mellem gang og bryggers ikke medfører forlænget levetid og forbedring.

Det skønnes at udskiftning af dørplade mellem entre og et badeværelse og udbedring af dørlåse, således at dørhåndtagene ikke hænger, ikke medfører forlænget levetid og forbedring.

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 12.Vinduer

Termoruder i fire tagvinduer er punkteret. Se fotos nr. 25, 26 og 27.

Af ejeroplysninger fremgår, at to termoruder var punkteret, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Oplukkelige vinduesrammer i tre vægelsér binder. På foto nr. 14 ses et af disse vinduer udefra. Vinduerne er udført af plast med en oplukkelig, bred ramme, som hænger i hængslerne. Vinduerne trænger til justering. I ejeroplysningsskemaet er det svaret ja til spørgsmålet fungerer alle vinduer. Huseftersynet omfatter ikke funktionsafprøvning men besigtigelse og stikprøvekontrol.

Tre termoruder i tagvinduer er anløbet i en sådan grad, at det skønnes, at de var punkteret, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det skønnes derfor, at disse skulle være beskrevet i tilstandsrapporten under beskrivelse af bygningens tilstand, og karakteren skulle være K2. Det er derimod ikke sikkert, at punktering i den fjerde rude var synlig på besigtigelsestidspunktet i xx 2007.

Der er rådgreb i vindue i ubenyttet loftsrúm i gavl mod vest i tagetage. Såfremt dette havde været synligt i xx 2007 ville angrebet sandsynligvis være mere fremskredet på nuværende tidspunkt. Det skønnes derfor, at dette ikke skulle fremgå af tilstandsrapporten, men det kan ikke fastslås med sikkerhed ved besigtigelse på nuværende tidspunkt. Se foto nr. 28.

Ad 12. Konklusion:

Det skønnes, at tre punkterede termoruder skulle beskrives i tilstandsrapporten.

Det skønnes ligeledes, at tre oplukkelige vinduer, som binder, og vindue i gavl mod vest i tagetage ikke skulle omtales i tilstandsrapporten.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at tre punkterede termoruder skulle beskrives i tilstandsrapporten.

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af tre termoruder i tagvinduer skønnes at udgøre kr. 6.000.

Overslagspris for udskiftning af vindue i gavl mod vest skønnes at udgøre kr. 5.000.

Ad 12. Forbedringer: Det skønnes, at termoruderne har en alder, således at udskiftning af termoruder er en 100 % forbedring. Ved udskiftning af termoruder bør det overvejes at anvende lavenergiruder.

Det skønnes ligeledes, at udskiftning af vindue i gavl mod vest er en 80 % forbedring svarende til kr. 4.000.

Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 12. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

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

Ad 13.

Fuger

Punkter udgår. Se dog punkt 2.

Ad 13. Konklusion: Ingen bemærkninger.

Ad 13. Fejl og forsømmelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ingen bemærkninger.

Ad 13. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 14.Løfter

Loft i entre er ikke vandret. Foto nr. 29 skal vise dette, men på grund af lysforholdene er fotoet meget dårligt. Loftet er ikke parallelt med fugerne i væggen.

Dette er en kosmetisk skade, som ikke skal beskrives i et hus som det aktuelle. Sådanne skavanker kan opfattes som en del af charmen ved et gammelt hus. Såfremt en bygningssagkyndig beskriver dette i en tilstandsrapport bør karakteren være K0.

Udsnit af loft i bryggers fremgår af foto nr. 16. Denne del af klagen udgår, idet indklager har demonteret loftet langs væggen mod fyrrummet.

Ad 14. Konklusion: Loft i entre er ikke vandret.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Demontering af loft og udførelse af et nyt vandret loft i entre skønnes at udgøre kr. 8.000.

Ad 14. Forbedringer: Det skønnes at udførelse af et vandret loft ikke medfører forbedring.

Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 14. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 15.Klinkegulv i alrum

Klinkegulv i køkken og alrum er ujævnt. Se foto nr. 29, hvor eksempel på ujævnhed ses under sandliste på fodliste.

Gulvfliserne i det inderste hjørne af rummet på fotoet har ikke vedhæftning til underlaget.

Huseftersyn er en visuel undersøgelse med stikprøvekontrol.

Gulvet er sandsynligvis udført ujævnt. I en tilstandsrapport vil man normalt ikke beskrive ujævnheder af denne art, idet der ikke er tegn på, at de skyldes skader. Såfremt en bygningssagkyndig beskriver dette i en tilstandsrapport bør karakteren være K0.

En stikprøvekontrol til undersøgelse om gulvfliserne har vedhæftning til underlaget vil muligvis, men ikke med sikkerhed afsløre, at et mindre område, som det aktuelle, ikke har vedhæftning til underlaget.

Ad 15. Konklusion:

Gulvflisebelægning i køkken og alrum er udført ujævn. I et hjørne af gulvet i alrummet har fliserne ikke vedhæftning til underlaget.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for optagning af gulvfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget og reetablering af gulvet skønnes at udgøre kr. 3.000.

Overslagspris for optagning af alle gulvfliser, opretning af gulvet og udførelse af ny gulvflisebelægning incl. følgearbejder skønnes at udgøre kr. 40.000.

Ad 15. Forbedringer: Det skønnes, at optagning af gulvfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget og reetablering af gulvet ikke medfører forlænget levetid og forbedring.

Overslagspris for optagning af alle gulvfliser, opretning af gulvet og udførelse af ny gulvflisebelægning skønnes ligeledes ikke at medføre forlænget levetid og forbedring, idet det forudsættes, at undergulvet ikke udskiftes.

Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 15. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 16.	<u>Trægulv i stue</u> Gulv i stue er et lamelgulv udlagt på betonunderlag. Undergulvet er ikke jævnt., og derfor fjedrer lamelgulvet nogle steder ved belastning. Se fotos nr. 31 og 32, som illustrerer dette. Der er ikke konstateret skader og der kan ikke konstateres nærliggende risiko for skader som følge af dette. Det er ikke en åbenlys ulovlighed. Det er en tilfældighed om dette konstateres ved en visuel undersøgelse og stikprøvekontrol i forbindelse med udførelse af huseftersyn. Såfremt en bygningssagkyndig i en tilstandsrapport beskriver, at gulv er eftergivende ved belastning, som det aktuelle, bør karakteren være K0.
Ad 16. Konklusion:	Ved gavl mod vest og andre steder er lamelgulv i stue eftergivende ved belastning.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for optagning af lamelgulv og undergulv, udførelse af nyt undergulv og nyt lamelgulv incl. følgearbejder skønnes at udgøre kr. 80.000.

Ad 16. Forbedringer: Optagning af lamelgulv og undergulv, udførelse af nyt undergulv og nyt lamelgulv incl. følgearbejder skønnes at medføre forlænget levetid og forbedring svarende til 50 % og kr. 40.000.

Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 16. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 17.Skumklodser ved tag

Ved tagrygning på bolig er der stoppet med isolering. Se foto nr. 33. Dette skyldes sandsynligvis at bølgeklodser ved tagryggen er blevet defekte i tidens løb, og det er ikke ualmindeligt at husejere løser problemet på denne måde. Det nævnes, at isolering under tagryggen på denne måde kan medføre vandindtrængning og dryp fra isoleringen. Det er der ikke tegn på, idet eventuelt dryp normalt kan ses på loftsisoleringen.

Bølgeklodser ved tagfødde er i mindst lige så god stand, som i tilsvarende huse af samme alder.

Der er ikke tegn på skader som følge af defekte bølgeklodser.

Ad 17. Konklusion:

Ved tagrygning er der udført afhjælpning ved hjælp af mineraluld sandsynligvis som følge af defekte bølgeklodser. Ved tagfødde er bølgeklodser mindst lige så gode, som i tilsvarende huse, og der er ikke tegn på skader.

Ad 17. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af nye bølgeklodser på bolig skønnes at udgøre kr. 15.000.

Ad 17. Forbedringer:

Udførelse af nye bølgeklodser på bolig skønnes at medføre forlænget levetid og forbedring svarende til 50 % og kr. 7.500.

Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 17. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 18.Taghætter og kanal over emfang

Aftrækskanal fra emfang er uisoleret. Se foto nr. 34. Aftrækshætter på tag er skæve, hvilket skyldes skader. Se fotos nr. 35 og 36. Foto nr. 36 viser dog kun en lille skævhed, men skævheden er større set fra en anden vinkel.

Der er ikke konstateret skader som følge af fugt under taghætter og aftrækskanal.

For så vidt angår den uisolerede aftrækskanal er det således, at såvel fagmænd som lægmænd kan få øje på alvorlige skader, der kan opstå som følge af dette – i teorien. Derimod er det meget sjældent, at der påviser skader i virkeligheden som følge af denne mangel.

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.

Det skønnes – men det kan ikke fastslås med sikkerhed ved besigtigelse på nuværende tidspunkt - at den ene taghætte vist på foto 36 var beskadiget, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Denne taghætte er omtalt i tilstandsrapport af xx 2007. Det skønnes, at denne skulle beskrives og gives karakteren K2, idet der ikke er tegn på, at der opstår skader på andre bygningsdele.

På dette grundlag skønnes ligeledes, at taghætte vist på foto 35 ikke var beskadiget i xx 2007.

Med de hjælpemidler en bygningssagkyndig skal have til rådighed er det ikke tilladt at kravle op til aftrækshætterne.

Ad 18. Konklusion: Aftrækskanal fra emfang er uisoleret og to taghætter er beskadiget.

Ad 18. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at en der i tilstandsrapporten skulle være beskrevet, at aftrækskanal fra emfang er uisoleret og en taghætte var beskadiget. Karakteren skulle – teoretisk set være k3 henholdsvis K2, men i praksis kan de være K1.

Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for isolering af aftrækskanal og udskiftning af en taghætte skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 18. Forbedringer: Isolering af aftrækskanal og udskiftning af en taghætte skønnes ikke at medføre forlænget levetid og forbedring.

Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 18. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 19.Gulv i bad/toilet

I to badeværelser er der gulvfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget og i et badeværelse er der sokkelfliser på væggen, som ikke har vedhæftning til underlaget.

I det ene badeværelse er der revner i gulvfliser to steder.

Ved gulvafløb er der mørtelfuger.

Se fotos nr. 37, 38 og 39. På fotos kan revner, som er meget fine, ikke ses, og hvis de ikke bliver udpeget skal man skal være heldig for at se dem.

Af tilstandsrapporten fremgår, der er "hule" gulvfliser og der er "hule vægfliser.

Gulvflisernes og sokkelflisernes mangelfulde vedhæftning er beskrevet, hvorimod revnerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvis gulvfliser, som ikke har vedhæftning, bliver udbedret, kan man stort set ikke undgå et udbedre revnerne samtidig.

Der er ikke elastiske fuger omkring gulvafløb i badeværelser, hvilket der heller ikke skal være. De nuværende fuger ved gulvafløb giver ikke forøget risiko for skade, idet de er lige så tætte, som alle andre fuger i gulvene i badeværelserne.

Ad 19. Konklusion:

Det skønnes, at gulvfliserne og sokkelflisernes mangelfulde vedhæftning er beskrevet, hvorimod revnerne ikke er beskrevet.

Ad 19. Fejl og forsømmelser:

Det ville være en fordel, hvis revnerne var beskrevet i tilstandsrapporten, men i virkeligheden giver det ikke nogen væsentlig forskel i forhold til der beskrevne, idet

de udbedres, når gulvfliser, som har mangelfulde vedhæftning udbedres.

Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af nye flisegulve i badeværelser og sokkelfliser i et badeværelse skønnes med følgearbejder at udgøre kr. 30.000.

Ad 19. Forbedringer: Det skønnes, at udførelse af nye flisegulve i badeværelser og sokkelfliser i et badeværelse ikke medfører forlænget levetid for badeværelserne som helhed, og dermed ikke forbedringer.

Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 19. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 20.	<u>Gulv i bryggers</u> Punktet udgår, idet problemet skyldes, at indklager har fjernet en kedel til varmeanlægget. Se foto nr. 42.
Ad 20. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	 Ingen bemærkninger.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	 Ingen bemærkninger.
Ad 20. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	 Ingen bemærkninger.
Ad 20. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 21.Døre og vinduer i garage

Der er rådgangreb i yderdør i garage. Døren i det mindste fremgår af foto nr. 64. Den lodrette sprosse, som ses til højre for kniven, er løs og kan bevæges i forhold til det underliggende parti. Der var også rådgangreb i døren, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2007. Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at rådgangrebet var konstaterbart ved besigtigelse på daværende tidspunkt. Rådgangrebet er uden tvivl startet indefra i træet og bryder til slut ud gennem overfladen.

Fuger omkring døre og vinduer i garage og udhus er defekte. Se fotos nr. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 45, 47, 48 og 49. Herudover svarer vinduer og porte til tilsvarende bygningsdele i tilsvarende bygninger af samme alder. Af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler fuger omkring vinduer og dør.

Det skønnes på dette grundlag at der i tilstandsrapporten skulle være beskrevet, at der var rådgangreb i dør til garage, og karakteren skulle være K2.

Ad 21. Konklusion:

Det skønnes, at der i tilstandsrapporten skulle være beskrevet, at der var rådgangreb i dør til garage. Det er dog ikke sikkert, idet rådgangrebet muligvis ikke var brudt gennem overfladen på træet.

Ad 21. Fejl og forsømmelser:

Det er sandsynligt, at der skulle være beskrevet, at der var rådgangreb i dør til garage.

Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af yderdør i garage skønnes at udgøre kr. 9.000.

Ad 21. Forbedringer: Det skønnes, at forbedringsandelen ved udskiftning af yderdør i garage udgør 50 % svarende til kr. 4.500.

Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 21. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 22.	<u>Gulv i garage</u> Der er fine revner i gulv i garage. I det tilstødende fyrrum er der afskalninger i gulvet. Der er netop installeret et nyt kedelanlæg i fyrrummet. Se udsnit af gulve på fotos nr. 50, 51 og 55. Gulv i garage svarer til tilsvarende gulve i tilsvarende bygninger. Afskalninger i gulvet i fyrrummet burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K1.
Ad 22. Konklusion:	I gulv i fyrrum er der afskalninger, som burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Afskalninger I gulv i fyrrum burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af afskalninger i gulv i fyrrum skønnes at udgøre kr. 2000.
Ad 22. Forbedringer:	Det skønnes at udbedring af gulv i fyrrum ikke medfører forlænget levetid og forbedring af gulvet.
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 22. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 23.Tag på garage

Ved tagrygning på bolig er der stoppet med isolering. Se foto nr. 66. Dette skyldes sandsynligvis at bølgeklodser ved tagryggen er blevet defekte i tidens løb, og det er ikke ualmindeligt husejere løser problemet på denne måde. Det nævnes, at isolering under tagryggen på denne måde kan medføre vandindtrængning og dryp fra isoleringen. Det er der ikke tegn på, idet eventuelt dryp normalt kan ses på loftsisoleringen.

Der er ikke tegn på skader som følge af defekte bølgeklodser.

Beslag på tagnedløb er angrebet af rust. Se fotos nr. 63 og 64. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteren burde være K1.

Der et rådgreb i et spær ved skorsten. Se fotos nr. 59 og 60. På foto nr. 59 er det spæret til højre for skorstenen. Af tilstandsrapporten fremgår, at skorstenen er uden inddækning og karakteren er K1.

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er rådgreb i spær og karakteren for dette burde være K2. Karakteren for inddækningen ved skorstenen burde være K3.

Tag over garage og fyrrum fremgår af fotos nr. 61 og 62. I taget til venstre for skorstenen er der revner i et par tagplader, og tagpladerne ligger ikke korrekt. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteren burde være K3.

Isolering på loft ligger uregelmæssigt: Se foto nr. 59. I tilsvarende tagrum er der snarere reglen en undtagelsen, at isolering ikke ligger regelmæssigt. De økonomiske aspekter af dette skal fremgå af Energimærke.

Ad 23. Konklusion:

Ved tagrygning er der udført afhjælpning ved hjælp af mineraluld sandsynligvis som følge af defekte

bølgeklodser. Der er ikke tegn på skader af denne årsag.

Der er rå dangreb i et spær ved skorsten, inddækning ved skorsten er ikke tæt, der er revner i tagplader og tagpladerne ligger ikke korrekt.

Isolering i tagrum ligger ikke regelmæssigt.

Ad 23. Fejl og forsømmelser:

Rå dangreb i et spær ved skorsten, utæt inddækning ved skorsten, revner i tagplader og tagpladerne ligger ikke korrekt skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af rå dangreb i et spær ved skorsten, inddækning ved skorsten og udskiftning af tagplader til venstre for skorstenen skønnes at udgøre kr. 18.000.

Overslagspris for udførelse af nye bølgeklodser ved tagrygning på garage og udhus skønnes at udgøre kr. 3.000.

Overslagspris for tilretning af den i bygningen værende isolering på loft skønnes at udgøre kr. 1.000.

Ad 23. Forbedringer: Det skønnes, at udbedring af rå dangreb i et spær ved skorsten, inddækning ved skorsten og udskiftning af tagplader ikke medfører forlænget levetid for taget som helhed og derfor ikke forbedring.

Udførelse af nye bølgeklodser ved tagrygning på garage og udhus skønnes at medføre forlænget levetid og forbedring svarende til 50 % og kr. 1.500.

Tilretning af isolering skønnes ikke at medføre forlænget levetid og forbedring. Se dog Energimærke.

Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 23. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 24.	<u>Revner i vægge i garage og udhus</u> Der er revner i vægge i garage og udhus. Se fotos nr. 52, 53, 54, 56, 57 og 58 Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er revner i vægge. Revnerne burde være karakteriseret K1, idet det skønnes, at bygningsdelene ikke vil miste deres funktion inden for en overskuelig fremtid.
Ad 24. Konklusion:	Der er revner i vægge og dette burde fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er revner i vægge.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af revner skønnes at udgøre kr. 4.000. Såfremt revnerne udbedres må det forventes, at de genopstår. Såfremt der ikke må være revner i væggene skal der udføres nye vægge af en anden type materialer, end de nuværende vægge er udført af, og på nye fundamenter i frostfri dybde.
Ad 24. Forbedringer:	Det skønnes at udbedring af revner ikke medfører forlænget levetid og dermed forbedring af væggene.
Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 24. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 25.Afstivning af tagkonstruktion

Der kan ikke ved besigtigelse af tagkonstruktionen konstateres tegn på skader som følge af mangelfuld afstivning af tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen er sandsynligvis mindst 30 år gammel.

I en vinkelbygning, som den aktuelle afstiver, den ene tagkonstruktion den anden og skotrenderne afstiver ligeledes.

Ved besigtigelse i forbindelse med huseftersyn kan der ikke konstateres nærliggende risiko skader som følge af mangelfuld afstivning af tagkonstruktionen.

Tagkonstruktionen er ikke åbenlyst ulovligt afstivet.

En stor del af tagkonstruktionen er skjult af skråvægge og skunkvægge.

Ad 25. Konklusion:

Ved besigtigelse i forbindelse med huseftersyn kan der ikke konstateres skader, nærliggende risiko for skader eller ulovligheder som følge af eventuel mangelfuld afstivning af tagkonstruktionen.

Ad 25. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke på dette punkt er fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Det er ikke relevant på det foreliggende grundlag at foreslå forbedringer og udbedringsudgifter.

Ad 25. Forbedringer:

Det er ikke relevant på det foreliggende grundlag at foreslå forbedringer.

Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 25. Eventuelt: Ingen bemærkninger.