

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9063

Oversigt over klagepunkter:

1. Ydervæg mureopbygning
2. Revne over vindue mod nordøst
3. Dyk i tagkonstruktionen
4. Frostafskalninger på mursten
5. Klinker på fortrappe
6. Skjolder på bjælker i garage
7. Afløb fra håndvask i kælder
8. Efterstøbning i kældergulv
9. Aftapningshane i kælder
10. Indvendig isolering i kælder
11. Udgar
12. Åbent trappeløb i tre etager
13. Ventilation i skunk
14. Ingen dampspærre i skunk
15. Træbeklædning ved skorsten på 2. sal
16. Skorstenen er trukket skævt
17. Vindue på 2. sal under nedbrydning
18. Gulvbrædder
19. Velux vindue punkteret
20. Nedbrydning i karm i kvistvindue
21. Vinduer på 1. sal uden flugtvejsåbning
22. Alukraft på 2. sal
23. Bløde ledninger under loft på 1. sal
24. HF fejlstrømsrelæ
25. Revne i bue over dør i læmur
26. Revnet håndvask

Klagers påstand:

1. Ydervæg mureopbygning

Af tilstandsrapport fremgår, at bagmure er udført af tegl/kalksandsten. Dette er ikke korrekt beskrevet.

2. Revne over vindue mod nordøst

Revne over vindue mod nordvest burde gives karakteren K3 og ikke K1, som det er gjort i tilstandsrapporten.

3. Dyk i tagkonstruktionen

Der er sætning i tagkonstruktion, hvilket ses udefra.

4. Frostafskalninger på mursten

En del mursten i facader mod øst, vest og gavl mod syd har frostafskalninger.

5. Klinker på fortrappe

En stor del af klinkerne på fortrappen har mistet vedhæftningen. I tilstandsrapporten er angivet, at enkelte sten mangler vedhæftning.

6. Skjolder på bjælker i garage

Der er skjolder på bjælker i garage. Dette er ikke angivet som et muligt fugtproblem i tilstandsrapporten.

7. Afløb fra håndvask i kælder

Afløb fra håndvask i kælder er udført med indsnævring i rørdiameteren. Dette er ikke tilladt.

8. Efterstøbning i kældergulv

Der er foretaget tilstøbninger i kældergulvet i to rum, det vurderes som svagt udført.

9. Aftapningshane i kælder

Der er en aftapningshane i et kælderrum, uden gulvafløb. Dette er ikke lovligt.

10. Indvendig isolering i kælder

I 2 kælderrum er der foretaget indvendig isolering. Der er ingen dampspærre i isoleringen, hvilket kan ses ved visuel besigtigelse.

11. Udgår

12. Åbent trappeløb i tre etager

Der er åbent trappeløb i 3 etager. Det er ulovligt.

13. Ventilation i skunk

Der mangler ventilation i skunken.

14. Ingen dampspærre i skunk

Der mangler dampspærre i skunke.

15. Træbeklædning ved skorsten på 2. sal

På 2. sal er der træbeklædning om skorstenen. Dette er ikke tilladt.

16. Skorstenen er trukket skævt

Skorstenen er trukket skævt, men der er ingen støttebjælker. Dette burde være tilfældet, da der ellers er risiko for sammenstyrtning.

17. Vindue på 2. sal under nedbrydning

Et trekantet vindue på 2. sal er under nedbrydning.

18. Gulvbrædder

Gulvbrædder i huset er angivet som K1, da de er angivet som fjedrende. Gulvene er dog gået i feder og not flere steder, og enkelte steder er brædder revnet. Forholdet er derfor forkert beskrevet, da gulvenes levetid formentligt er opbrugt.

Der er desuden knækket et bræt på 2. sal. Brættet er under et gulvtæppe.

19. Velux vindue punkteret

Et Velux vindue på 2. sal er punkteret.

20. Nedbrydning i karm i kvistvindue

Der er nedbrydning af karm på kvistvindue mod nordøst.

21. Vinduer på 1. sal uden flugtvejsåbning

Vinduer på 1. sal er ikke udført med flugtvejsåbninger.

22. Alukraft på 2. sal

På 2. Sal er alukraften vendt forkert. Arbejdet er udført i 1999. Den blanke side skal vende indad. Problemet er ikke registreret i tilstandsrapporten selv om det kan ses uden destruktive midler.

23. Bløde ledninger under loft på 1. sal

Der er trukket bløde ledninger under loftsbeklædningen i to rum på 1. sal. Forholdet er ulovligt.

24. HF fejlstrømsrelæ

Fejlstrømsrelæ er ulovligt, da det er et HF relæ. Forholdet er ulovligt.

25. Revne i bue over dør i læmur

I muret læmur er revnedannelse i bue over dør angivet som en K1 skade. Revnen går dog hele vejen igennem buen og derved muren, Hvorfor skaden er en K3.

26. Revnet håndvask

Håndvask på toilet i kælder er revnet.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Ydervæg mureopbygning

Ydervæggens konstruktion er usædvanlig, og den bygningssagkyndige kunne ikke vide, at der var tale om en konstruktion, som den aktuelle.

2. Revne over vindue mod nordøst

Karakteren K1 er korrekt anført i tilstandsrapporten.

3. Dyk i tagkonstruktionen

Sætning i tagkonstruktionen skyldes almindelig ælde.

4. Frostafskalninger på mursten

Skaden burde være nævnt i tilstandsrapporten, men der er tale om en bagatel.

5. Klinker på fortrappe

Forholdet afvises som korrekt beskrevet.

6. Skjolder på bjælker i garage

Skjolderne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Der er tale om gamle skjolder af tjære eller andet. Taget er ikke utæt.

7. Afløb fra håndvask i kælder

Der er ingen skader eller tegn herpå, og det skønnes, at vandet løber fint ud.

8. Efterstøbning i kældergulv

Der er ikke skader og forholdet afvises.

9. Aftapningshane i kælder

Der er ingen skader, og hanen bør være ok.

10. Indvendig isolering i kælder

Forholdet afvises, idet der ikke var synlige steder, hvor der var hul i vægge. Endvidere er der tvivlsomt, at der skal være dampspærre bag en celutexplade.

11. Udgår

12. Åbent trappeløb i tre etager

Dette vurderes ikke at være ulovligt. Der er ikke tale om en hems – men et depot.

13. Ventilation i skunk

Der er ved besigtigelse i skunk ikke konstateret manglende ventilation. Ej heller skader. Forholdet afvises.

14. Ingen dampspærre i skunk

Vi skal ikke lave destruktive indgreb, hvorfor dampspærre, eller mangel herpå ikke kan konstateres. Dampspærren ligger skjult i konstruktionen. Der kan ikke konstateres skader, og konstruktionen var på opførelsestidspunktet ankerkendt.

15. Træbeklædning ved skorsten på 2. sal

Beklædningen om skorstenen er ikke demonteret ved husbesigtigelsen. Endvidere er det en skorstensfejeropgave at tjekke disse dele. Forholdet afvises.

16. Skorstenen er trukket skævt

Det vurderes, at den mindre trækning, der er lavet på denne skorsten, kan udføres uden bjælker. Forholdet afvises.

17. Vindue på 2. sal under nedbrydning

Der er nedbrydning i lille trekantvindue i depot. Forholdet er ikke nævnt i rapporten. Det afvises som en bagatel.

18. Gulvbrædder

Forholdet er normalt for huse af denne type og alder. Et knækket bræt under et

tæppe kræver, at den bygningssagkyndige skal træde netop på dette bræt.

19. Velux vindue punkteret

Forholder afvises som værende normalt for huse af denne type og alder.

20. Nedbrydning i karm i kvistvindue

Vindue i kvist er nyt og fuldt intakt.

21. Vinduer på 1. sal uden flugtvejsåbning

Det kan ved måling konstateres, at vinduer ikke overholder krav til redningsåbninger iht. BR08 og andre. Kravet til bygningssagkyndig er ikke at måle, men at skønne om beboerne kan komme ud ved en brand. Det har den bygningssagkyndige vurderet. Forholdet afvises.

22. Alukraft på 2. sal

Forholdet afvises jfr. pkt. 14.

23. Bløde ledninger under loft på 1. Sal

Det er korrekt, at der fra 2 lampesteder i hvert rum på 1. sal er bløde ledninger bag loft/lister. Dette er ikke lovligt. Ledninger skal demonteres og eventuelt genmonteres som synlige. Forholdet afvises som en bagatel.

24. HF fejlstrømsrelæ

Fejlstrømsrelæet skønnes ikke at være af godkendt type. Forholdet afvises som en bagatel.

25. Revne i bue over dør i læmur

Den bygningssagkyndige fastholder sin karakteristik af skaden.

26. Revnet håndvask

Håndvask i kælder er revnet. Forholdet afvises som en bagatel.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Vejere var godt - næsten skyfrit.

.

Øvrige forhold:

Af ejeroplysningsskema pkt. 0.3 i tilstandsrapporten fremgår, at tagetagen er udnyttet i 1999. Den bygningssagkyndige oplyste til dette, at der er tale om en skrivefejl, og det korrekte årstal skal være 1977.

Jeg forudsætter i denne rapport, at 1977 er det korrekte årstal, men det er et juridisk spørgsmål om 1977 eller 1999 skal lægges til grund for bedømmelse af denne sag.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Ydervæg muropbygning

På tidspunktet, hvor synsforretningen blev afholdt, var der udført destruktive indgreb indvendig i ydervæg mod nord. Her kunne det konstateres, at den indvendige side af denne ydervæggen er udført af pladebeklædning på forskalling, og bag dette er der et hulrum som er udfyldt helt eller delvis med polystyren granulat. Se fotos nr. 4 og 5.

Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at den indvendige side af de øvrige ydervægge i huset er udført tilsvarende. Afklaring af dette forudsætter udførelse af destruktive undersøgelser i de øvrige ydervægge. Ved et vindue i ydervæg blev murtykkelsen målt, og den svarer til murtykkelsen på en hulmur i et tilsvarende hus.

Af tilstandsrapportens side 15 fremgår, at bagmur er udført af tegl/kalksandsten.

Jeg skønner, at det er normalt, at beskikkede bygningssagkyndige beskriver bagmuren, som det er sket i dette tilfælde, idet det på opførelsetidspunktet var normalt at udføre bagmure af teglsten.

Til forskel fra dette ville jeg skrive, at undersøgelse af, hvilke materialer bagmure er udført af forudsætter udførelse af destruktive undersøgelser.

Der er ikke tale om synlige skader, og der er ikke tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 1. Konklusion:

Den indvendige side af ydervæggen mod nord er udført af pladebeklædning på forskalling, og bag dette er der et hulrum som er udfyldt helt eller delvis med polystyren granulat.

Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at den indvendige side af de øvrige ydervægge i huset er udført tilsvarende.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er ikke et teknisk, men et juridisk spørgsmål, om der er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Beregning af overslagspris for udførelse af teglstens bagmure forudsætter, at der udføres destruktive indgreb dels for at afklare omfanget og dels for at afklare, hvorledes bagmurene kan understøttes.

Ved udførelse af teglstens bagmur på nuværende tidspunkt skal muren sandsynligvis have en tykkelse, således at de nugældende isoleringskrav kan opfyldes.

Ad 1. Forbedringer: Beregning af overslagspris for forbedringsandel ved udførelse af teglstens bagmur kan først udføres, når det er afklaret, hvorledes bagmuren kan udføres og understøttes.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.Revne over vindue mod nordøst

Der er revner i facade mod øst over og ved vindue mod nordøst. Der er tidligere udført reparation af revne over vinduet. Se fotos nr. 3, 6 og 7.

Af tilstandsrapporten fremgår, at "Der er revnedannelse i murværk over vindue mod sydøst og nordøst." Revnerne er karakteriseret K1.

Det er sandsynligt, at revnerne er opstået for mange år siden. Husets alder er 50 og 75 år.

Jeg ville i en tilstandsrapport give revnerne karakteristik K1. Anvendes karakteren K2 eller K3 betyder dette, at ydervæggen mistede sin funktion da revnerne opstod for muligvis 50 – 70 år siden.

Definitionen på karaktererne K2 og K3 siger ganske vist, at bygningsdelen mister sin funktion inden for en overskuelig tid. Den overskuelige tid i denne forbindelse er som regel fortiden, idet det som regel er de revner, der er opstået i fortiden, der beskrives, og ikke de revner, som eventuelt opstår i fremtiden.

Ad 2. Konklusion:

Der er revner i facade mod øst over og ved vindue mod nordøst. Der er tidligere udført reparation i revne over vinduet.

Jeg skønner, at karakteren K1 er korrekt i dette tilfælde.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udkradsning af fuger og udfugning udgør kr. 2.000.

Det må forventes, at revnerne genopstår i fremtiden efter reparation, som det er sket i fortiden.

Ad 2. Forbedringer: Det skønnes, at ydervæggens levetid ikke forlænges ved reparation af revnerne, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring, men kun vedligeholdelse.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.Dyk i tagkonstruktionen

Der er deformation i tagkonstruktionen, hvilket ses fra havesiden mod øst i form af nedbøjning ved rygningen. Deformationen findes i tagkonstruktionen ud for kvisten mod gaden. Se fotos nr. 1, 2, 3 og 8. Tagkonstruktionen kan ikke ses indefra, idet der er skrålofter umiddelbart under tagfladerne.

Det er sandsynligt, at deformationen har sammenhæng med kvistkonstruktionen. Det er ligeledes sandsynligt, at deformationen er opstået for mange år siden, og det er ligeledes sandsynligt, at yderligere deformationer sker uhyre langsomt som følge af almindelig ælde.

Det er sandsynligt, at konstruktionen ikke opfylder de nugældende krav i norm for trækonstruktionen, og det skal den heller ikke. Den skal opfylde de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet eller eventuelt krav på ombygningstidspunkt.

Såfremt tagkonstruktionens styrke skal undersøges nærmere, skal der udføres destruktive indgreb til afdækning i det mindste en del af tagkonstruktionen.

Jeg ville ikke i en tilstandsrapport beskrive en deformation som den aktuelle, idet det ofte ses i tilsvarende huse af samme alder.

Ad 3. Konklusion:

Der er deformation i tagkonstruktionen, hvilket ses fra havesiden mod øst i form af nedbøjning ved rygningen.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Vurdering af overslagspris for opretning af tagkonstruktionen forudsætter, at der udføres destruktive indgreb til afdækning af denne for at klargøre, hvorledes opretning kan udføres.

Ad 3. Forbedringer: Vurdering af forbedring forudsætter, at der først beregnes en overslagspris for udførelse af forbedring, og afklaring af, hvilken forbedring, der skal udføres.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 4.	<u>Frostafskalninger på mursten</u> Der er afskalninger i ca. 15 mursten i facader og gavl mod øst, syd og vest. Se fotos nr. 9, 10, 11 og 12. Afskalninger i ca. 15 mursten i facader og gavl burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteristik K1.
Ad 4. Konklusion:	Der er afskalninger i mursten i facader og gavl mod øst, syd og vest.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at afskalninger i mursten i facader og gavl burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for udskiftning af mursten i facader og gavl udgør kr. 3.000.
Ad 4. Forbedringer:	Jeg skønner, at ydervæggens levetid ikke forlænges ved udskiftning af mursten i facader og gavl, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring, men kun vedligeholdelse.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.Klinker på fortrappe

Klinker på udvendig trappe og repose ved hoveddør har ikke vedhæftning til underlaget overalt og der er revner i to klinker. Se fotos nr. 13 og 14.

Af tilstandsrapporten fremgår, at "Klinker på trappe har stedvis manglende/begrænset vedhæftning." Dette er karakteriseret K1.

Det er sandsynligt, at skaderne er opstået umiddelbart efter at klinkebelægningen er udført.

Jeg ville i en tilstandsrapport beskrive, at klinker på udvendig trappe og repose ved hoveddør har ikke vedhæftning til underlaget overalt og der er revner i to klinker., og give karakteren K1.

Ad 5. Konklusion:

Klinker på udvendig trappe og repose ved hoveddør har ikke vedhæftning til underlaget overalt og der er revner i to klinker.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udskiftning af klinkebelægning på trappe og repose ved hoveddør udgør kr. 15.000.

Ad 5. Forbedringer:

Forbedring ved udskiftning af klinkebelægning på trappe og repose ved hoveddør skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 7.500. Dette er dog meget usikkert, idet vi ikke kender klinkebelægningens alder.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 6.	<u>Skjolder på bjælker i garage</u> Det er skjolder på loft og bjælker i garage. Se fotos nr. 15 og 16. Ved synsforretningen var fugtindholdet i træet på de steder, hvor der er skjolder, i samme størrelsesorden, som fugtindholdet de stedet, hvor der ikke er skjolder. Det er sandsynligt, at skjolderne skyldes væske, som er påført i forbindelse med udførelse eller for mange år siden. Det kan ikke udelukkes, at de ligeledes skyldes, at der har været utætheder i tagdækningen. Af tilstandsrapporten fremgår, at "Der er skjolder på træværk og spær i taget." Dette er karakteriseret K1. Jeg ville i en tilstandsrapport beskrive skjolder på loft og bjælke i garage svarende til det, der er beskrevet.
Ad 6. Konklusion:	Det er skjolder på loft og bjælke i garage.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for udskiftning af loft og bjælke, som har skjolder, i garage udgør kr. 20.000.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af udskiftning af loft og bjælke, som har skjolder, i garage skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 10.000.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 7.Afløb fra håndvask i kælder

Der er en indsnævring ved gulv på afløbsrør under en rengøringsvask eller udslagsvask i kælder. Se fotos nr. 17 og 18.

Der er ikke tale om en skade, men der er tale om en ulovlighed i henhold til norm for afløbsinstallationer. Om denne er åbenlys afhænger af ekspertisen hos den person der ser dette. Det er åbenlyst for en ingeniør med VVS og afløbsinstallationer som speciale.

Jeg ville muligvis, men ikke med sikkerhed beskrive dette i en tilstandsrapport, idet jeg ved et huseftersyn koncentrerer mig om skader. Det er en umulighed at give karakter efter en skala, som gælder skader. Påstår man eksempelvis, at der skal anvendes karakteren K2 betyder dette, at afløbsledningen inden for en overskuelig tid mister en funktion, som den i så fald aldrig har haft.

Ad 7. Konklusion:

Der er en indsnævring ved gulv på afløbsrør under rengøringsvask i kælder.

Dette er ikke lovligt.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Hvorvidt der er tale om en åbenlys ulovlighed er et juridisk og ikke et teknisk spørgsmål.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for ændring af afløbsrør under rengøringsvask i kælder inkl. ophugning og reetablering af gulv m.v. udgør kr. 3.000.

Dette forudsætter, at kloakledninger under gulvet er lovligt udført og dermed i korrekt dimension.

Ad 7. Forbedringer: Det skønne, at afløbsrørets levetid ikke forlænges ved ændring af rørdimension på et kort stykke, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring, men kun lovliggørelse.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 8.	<u>Efterstøbning i kældergulv</u> I kældergulv er der udført tilstøbninger som følge af, at der har været udført opbrydninger. Se fotos nr. 19, 20 og 21. Dette svarer til tilstøbninger, der er udført i utallige tilsvarende huse. På dette punkt er den aktuelle bygningsdel ikke ringere en tilsvarende bygningsdele i tilsvarende huse.
Ad 8. Konklusion:	I kældergulv er der udført tilstøbninger som følge af, at der har været udført opbrydninger.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for opbrydning af tilstøbninger og reetablering af kældergulv udgør kr. 4.000.
Ad 8. Forbedringer:	Det skønne, at opbrydning af tilstøbninger og reetablering af kældergulv ikke medfører forlænget levetid for kældergulvet og dermed ikke forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 9.	<u>Aftapningshane i kælder</u> Under en køkkenvask i kælderen er der en aftapningshane. Se foto nr. 22. Under vasken er der ligeledes en kraftstikkontakt. Det er muligt, at aftapningshanen og kraftstikkontakt er udført som forberedelse for installering af en vaskemaskine eller tilsvarende, som kan tilsluttes med via slange med slangeforskruning. Såfremt aftapningsventilen ikke skal anvendes til dette formål bør den demonteres. Jeg ville ikke beskrive dette i en tilstandsrapport.
Ad 9. Konklusion:	Under en køkkenvask i kælderen er der en aftapningshane.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for demontering af vandhane under vask i kælder udgør kr. 1.000.
Ad 9. Forbedringer:	Demontering af vandhane under vask i kælder medfører ikke forbedring.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.Indvendig isolering i kælder

Beklædning på ydervægge i to kælderrum ses på fotos nr. 23 og 24.

Ved vinduesplade i et kælderrum er der udført destruktive indgreb før synsforretningen. Se fotos nr. 25 og 26.

Her kunne der ses en flig af dampspærre i form af alukraft.

Det skønnes på dette grundlag, at der er dampspærre bag beklædningen i de to kælderrum.

Ved synsforretningen blev det påpeget, at dampspærren ikke er tæt. Det er den ikke ved vinduesplade i det ene kælderrum, og det skønnes, at den ikke er tæt i samlinger og ved gulv og loft, idet det er dampspærrer generelt set ikke uanset, at de har skullet være tætte i 49 år.

Af tilstandsrapporten fremgår, at "Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge i rum mod sydvest.

Note: Plade-/træbeklædning på vægge i kælder og lokaler med gulv under omgivende terræn er uhensigtsmæssig, idet der er risiko for fugtskade i konstruktionen." Dette er karakteriseret K2.

Såfremt dampspærren gøres mere tæt end den er på nuværende tidspunkt, vil dette ikke reducere fugtproblemet, og muligvis ikke forøge dette.

I en tilstandsrapport ville jeg beskrive problemet med pladebeklædning på kælderydervægge, som det er sket i dette tilfælde. Jeg ville ikke omtale en utæt dampspærre eller en eventuelt ikke eksisterende dampspærre.

Hvis skader skal undgås eller fjernes, skal beklædningen på væggene fjernes.

Ad 10. Konklusion: Det skønnes, at der er dampspærre i pladebeklædte kælderydervægge, og det skønnes, at denne ikke er tæt.

Det skønnes ligeledes, at en dampspærre ikke har en positiv funktion i dette tilfælde.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for demontering af beklædning og dampspærre samt udførelse af ny dampspærre og beklædning i to kælderrum skønnes at udgøre kr. 30.000.

Ad 10. Forbedringer: Det skønnes, at udførelse af tæt dampspærre på kælderydervægge ikke medfører forbedring, idet beklædningerne bør fjernes.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 11.

Punktet er udgået

Ad 11. Konklusion:

Ad 11. Fejl og forsømmelser:

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Ad 11. Forbedringer:

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 11. Eventuelt:

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 12.Åbent trappeløb i tre etager

Fra trappe er der åben adgang til stueetage, tagetage på 1. sal og tagetage på 2. sal. Der er dørforbindelse til kælder, og denne dør er ikke en branddør. Se åben forbindelse på fotos nr. 27, 28 og 29.

Af ejeroplysningsskema pkt. 0.3 i tilstandsrapporten fremgår, at tagetagen er udnyttet i 1999. Den bygningsagkyndige oplyste til dette, at der er tale om en skrivefejl, og det korrekte årstal skal være 1977.

Såfremt tagetagen er indrettet i 1977 må vi forudsætte, at indretningen er inkl. Trappen er godkendt af bygningsmyndighederne på daværende tidspunkt.

Såfremt der i 1977 var et tagrum, som indgik i etagearealet, er det ikke sikkert, at en renovering ville kræve tilladelse fra bygningsmyndighederne. I så fald kan det være kravene i 1932, der er gældende i det aktuelle tilfælde.

Såfremt indretningen i tagetagen og trappen ikke er godkendt af bygningsmyndighederne i 1977, men skulle være godkendt, er det sandsynligvis de regler, der i fremtiden er gældende på godkendelsestidspunktet, som skal anvendes. I givet fald kan der være krav ikke kun om ændring af adgangen til stueetage, 1. sal og 2. sal, men også om ændring af døren til kælderen til en branddør. Herudover er der sandsynligt, at der andre krav i forbindelse med trappen og tagetagen, som skal opfyldes, eksempelvis isoleringskrav og krav til tæthed.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere i hvilken udstrækning tagetage på 2. sal og trappe er godkendt af bygningsmyndighederne og i hvorvidt det er kravene i 1932 – eller mangel på samme – bygningsreglement fra 1972, bygningsreglement fra 1977 og bygningsreglement fra 2008, der er gældende.

På dette grundlag skønnes, at der ikke er tale om åbenlyse ulovligheder, og dette skal i givet fald undersøges.

Ad 12. Konklusion: Fra trappe er der åben adgang til stueetage, tagetage på 1. sal og tagetage på 2. sal. Der er dørforbindelse til kælder, og denne dør er ikke en branddør.

Vi kender ikke og skal ikke kende bygningens historik angående indretning. På dette grundlag skønnes, at der ikke er tale om åbenlyse ulovligheder i denne forbindelse.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Før der kan beregnes en overslagspris på eventuel lovliggørelse skal det afklares hvilke ulovligheder der findes i bygningen.

Såfremt bygningensindretningen skal ændres kan dette medføre, at bygningens funktion ændres.

Ad 12. Forbedringer: Beregning af overslagspris for forbedringsandel ved udførelse af eventuelle ændringer i forbindelse med trappen kan først udføres, når det er afklaret, hvilke bygningsarbejder, der eventuelt skal udføres.

Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 12. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 13.Ventilation i skunk.

Fra en skunklem på 1. sal og en skunklem på 2. sal kan der ikke konstateres ventilation i skunke. Se fotos nr. 30, 31, 32 og 33.

Det må forudsættes, at der er ventilation ved skråvægge og ved tagryg, men dette kan ikke konstateres ved besigtigelse.

I tilstandsrapporten burde være anført, at der ikke kan konstateres ventilation i tilgængelige skunkrum. Karakteren burde være K3.

Ad 13. Konklusion:

Fra en skunklem på 1. sal og en skunklem på 2. sal kan der ikke konstateres ventilation i skunke.

Ad 13. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde være anført, at der ikke kan konstateres ventilation i tilgængelige skunkrum.

Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af ventilation i skunke skønnes at udgøre kr. 8.000.

Ad 13. Forbedringer:

Det skønnes, at tagkonstruktionens levetid ikke forlænges i forhold til det forventelige ved udførelse af ventilation i skunke, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 14.Ingen dampspærre i skunk.

I skunk på 1. sal er der ikke dampspærre, hvorimod der er dampspærre i form af alukraft i skunkvæg på 2. sal, men der kan ikke konstateres dampspærre i skunkgulve. Skunklemme ses på fotos nr. 30 og 32.

I skunkvæg på 1. sal er der en relativ tynd isolering og pladebeklædning.

Såfremt indretning på 2. sal inkl. udførelse af isolering og dampspærre er udført i 1977 skønnes, at arbejdet er udført, som man normalt gjorde på daværende tidspunkt og langt senere. I praksis er der normalt ikke muligt at udføre tæt dampspærre i et eksisterende skunkgulv og skunkvæg uden samtidig at udføre nye beklædninger.

Såfremt loftet under skunkgulvet er udført med puds på rør og forskalling er dette tilstrækkeligt tæt. Undersøgelse af dette forudsætter udførelse af destruktive indgreb.

Når der ikke er dampspærre i en skunkvæg med pladebeklædning, er dette i det mindste et teoretisk problem, men efter 32 år er der så vidt vides ikke konstateret skader.

Det er ikke usandsynligt, at der må karakteriseres som værende ulovligt, men i så fald er alle tilsvarende huse ulovlige.

I en tilstandsrapport ville jeg ikke beskrive, at der ikke er dampspærre i skunkgulve og i skunkvæg på 1. sal, idet arbejdet er udført, som i tilsvarende huse af samme alder.

Ad 14. Konklusion:

I skunk på 1. sal er der ikke dampspærre, hvorimod der er dampspærre i form af alukraft i skunkvæg på 2. sal, men der kan ikke konstateres dampspærre i skunkgulve.

Der er ikke konstateret skader i denne forbindelse.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af dampspærre i skunkgulve på 1. og 2. sal inkl. Udførelse af ny loftbeklædning under skunkene, udførelse af dampspærre og beklædning på skunkvæg på 1. sal og udførelse af tæt dampspærre og beklædning på skunkvæg på 2. sal udgør kr. 100.000.

Ad 14. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for bygningsdelene ved skunkene ikke forlænges ved udførelse af dampspærre, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 14. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 15.Træbeklædning ved skorsten på 2. sal

Der er udført træbeklædning omkring skorsten gennem tagetage på 2. sal. Se fotos nr. 34 og 35.

Der er ikke tegn på skader som følge af træbeklædningen.

Under forudsætning af, at indretningen på 2. sal er udført i 1977, må vi forudsætte, at udførelsen er godkendt af bygningsmyndighederne og skorstensfejerens.

Det forudsættes, at bygningssagkyndige kender det nugældende bygningsreglement. En tidligere medarbejder hos boligstyrelsen har oplyst, at det ikke kan forudsættes, at bygningssagkyndige kender alle tidligere gældende bygningsreglementer.

Arbejdet kan være udført efter bygningsreglement fra 1972 eller 1977, hvilket på dette punkt ikke giver nogen forskel.

I det nugældende bygningsreglement er der ikke som i tidligere bygningsreglementer specifikke krav til træbeklædninger ved skorstene, men derimod funktionskrav. Eksempelvis fremgår det af afsnit 8.1 stk. 3. "Overfladetemperaturen på brændbart materiale skal holdes så lav, at der ikke er fare for antændelse." I bemærkningerne til dette er bl.a. følgende anført. "Kravet er normalt overholdt, hvis overfladetemperaturen ikke overstiger 80 °C. Når dette ikke godtgøres, bør installationer med en temperatur på mellem 80 °C og 100 °C holdes mindst 30 mm fra træværk og andet brændbart materiale."

Ad 15. Konklusion:

Der er udført træbeklædning omkring skorsten gennem tagetage på 2. sal.

Det forudsættes, at bygningssagkyndige kender det nugældende bygningsreglement, men ikke alle tidligere bygningsreglementer.

Hvis træbeklædningerne skulle udføres på nuværende tidspunkt ville følgende være gældende.

Overfladetemperaturen på brændbart materiale skal holdes så lav, at der ikke er fare for antændelse. I bemærkningerne til dette er bl.a. følgende anført. Kravet er normalt overholdt, hvis overfladetemperaturen ikke overstiger 80 °C og 100 °C holdes mindst 30 mm fra træværk og andet brændbart materiale.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for demontering af træbeklædning omkring skorsten på 2. sal og udførelse af ny træbeklædningen udgør kr. 10.000.

Ad 15. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for bygningsdele omkring skorstenen ikke forlænges ved demontering af træbeklædning omkring skorsten på 2. sal og udførelse af ny træbeklædningen på nuværende tidspunkt, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 15. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 16.Skorstenen er trukket skævt

Skorstenen er ikke lodret i tagetage på 2. sal. Der er ikke støttebjælker vertikalt ved skorstenens sider. Se foto nr. 35.

Det er ikke tegn på skader.

Det skønnes, at skorstenen ikke er ulovlig udført, idet den sandsynligvis er opført i 1932 og det er sandsynligt, at der ikke var krav til skorstene i det pågældende område på daværende tidspunkt.

Det er sandsynligt, at murermesteren og tømrermesteren, som har opført huset, på daværende tidspunkt har talt om eventuelt behov for afstivning af skorstenen. De har i det mindste vurderet – eller sandsynligvis vurderer – at der ikke var behov for afstivning. Deres vurdering var korrekt – i det mindste de første 77 år.

På dette grundlag skønner jeg, at skorstenen er stabil uden afstivning, hvorfor jeg ikke ville beskrive dette i en tilstandsrapport.

Ad 16. Konklusion:

Skorstenen er ikke lodret i tagetage på 2. sal. Der er ikke støttebjælker vertikalt ved skorstenens sider.

Jeg skønner, at skorstenen er stabil uden afstivning, idet den har opfyldt sin funktion i 77 år.

Ad 16. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af afstivning på skorsten gennem 2. sal inkl. ændring af træbeklædningen på en side af skorstenen udgør kr. 10.000.

Ad 16. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for skorstenen ikke forlænges ud over den forventelige levetid ved udførelse af afstivning på nuværende tidspunkt, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 16. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 17.	<u>Vindue på 2. sal under nedbrydning</u> Der er rå dangreb i vindue på 2. sal. Se foto nr. 36. Skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten, og karakteren burde være K2.
Ad 17. Konklusion:	Der er rå dangreb i vindue på 2. sal.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for reparation af vindue på 2. sal udgør kr. 4.000.
Ad 17. Forbedringer:	Det skønnes, at levetiden for vinduet som helhed ikke forlænges ved udførelse af reparation, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 18.Gulvbrædder

Der er åbne fuger mellem gulvbrædder i stue i stueetage og i værelse på 1. sal. Et gulvbræt i stue er revnet. Se fotos nr. 37, 38, 39 og 40.

Et gulvbræt eller en plade under gulvtæppe på 2. sal er eftergivende og sandsynligvis knækket. Se foto nr. 41.

Gulvbrædderne i stueetage og på 1. sal er sandsynligvis fra husets opførelse i 1932, og senere afhøvlet.

Af tilstandsrapport fremgår bl.a. følgende "Trægulve i stueplan, 1. og 2. sal er stedvis fjedrende og knirker."

Af ejeroplysninger fremgår bl.a. "Løftetagens gulvspån har et enkelt sted sluppet mellem fer og not.

Gulvbrædder i stueetage og på 1. sal svarer til gulvbrædder i tilsvarende huse af samme alder. Uanset dette ville jeg i en tilstandsrapport beskrive, at der er åbne fuger mellem gulvbrædder og et gulvbræt er revnet. Jeg ville give dette karakteristisk K1. Påstår man, at der skal anvendes karakteren K2 eller K3 betyder dette, at gulvbrædderne mistede deres funktion for mange år siden, da fugerne opstod.

Det er muligt, men ikke sikkert, at jeg i en tilstandsrapport ville beskrive et muligt brud i undergulvet på 2. Sal. Huseftersynet omfatter besigtigelse og stikprøvekontrol, og det er tilfældigt om man sætter en fod på det meget begrænsede område, hvor der er kraftig nedbøjning ved belastning.

Ad 18. Konklusion:

Der er åbne fuger mellem gulvbrædder i stue i stueetage og i værelse på 1. sal. Et gulvbræt i stue er revnet.

Et gulvbræt eller en plade under gulvtæppe på 2. sal er eftergivende og sandsynligvis knækket.

Gulvbrædder i stueetage og på 1. sal svarer til gulvbrædder i tilsvarende huse af samme alder. Uanset dette ville jeg i en tilstandsrapport beskrive, at der er åbne fuger mellem gulvbrædder og et gulvbræt er revnet.

Det er muligt, men ikke sikkert, at jeg i en tilstandsrapport ville beskrive et muligt brud i undergulvet på 2.

Ad 18. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at åbne fuger mellem gulvbrædder og revne i et gulvbræt burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for optagning og reetablering af gulv i stueetage og på 1. sal udgør kr. 40.000.

Overslagspris for udbedring af skade i undergulv på 2. sal kr. 5.000.

Ad 18. Forbedringer: Det skønne, at levetiden for af gulv i stueetage og på 1. sal ikke forlænges ved optagning og reetablering, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Det skønne, at levetiden for i undergulv på 2. sal ikke forlænges ved udbedring af skade, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 18. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 19.	<u>Velux vindue punkteret</u> Termorude i et Velux vindue på 2. sal er punkteret. Se vinduet på foto nr. 42. Termorudens fremstillingstidspunkt fremgår ikke af kantprofiler, men ruden er sandsynligvis mere end 20 år gammel. Det er muligt, men ikke sikkert, at punkteringen kunne konstateres ved besigtigelse på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det er derfor muligt, men ikke sikkert, at punkteringen kunne beskrives i tilstandsrapporten.
Ad 19. Konklusion:	Termorude i et Velux vindue på 2. sal er punkteret.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Det er muligt, men ikke sikkert, at er begået fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for udskiftning af termorude i Velux vindue på 2. sal udgør kr. 2.500.
Ad 19. Forbedringer:	Det skønnes, at udskiftning af termorude i Velux vindue på 2. sal medfører en 100 % forbedring svarende til kr. 2.500.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 19. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 20.	<u>Nedbrydning i karm i kvistvindue</u> I kvistvindue med øst er der ikke rådan­greb. Der er derimod rådan­greb i trækonstruktion ved vinduet. Se fotos nr. 43 og 44. Rådan­grebet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteristik K2. Huseftersyn i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport omfatter besigtigelse og stikprøvekontrol. Rådan­grebet findes på et sted, hvor det ofte er skader. Derfor burde den bygningssagkyndige ofte dette opmærksomhed.
Ad 20. Konklusion:	Der er derimod rådan­greb i trækonstruktion i kvist mod øst.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Jeg skønner, at rådan­greb i kvist mod øst burde være beskrevet i tilstandsrapporten
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for udbedring af rådan­geb i kvist mod øst udgør kr. 7.500.
Ad 20. Forbedringer:	Det skønne, at levetiden for kvist mod øst som helhed ikke forlænges ved udbedring af skade, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring, men kun vedligeholdelse.
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 20. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 21.Vinduer på 1. sal uden flugtvejsåbning

De omhandlede vinduer er følgende:

Vindue i kvist mod øst – se foto nr. 43

Vindue mod nord – se foto nr. 45

Vindue mod syd – se foto nr. 46

Karmlysningsarealet har følgende mål:

Vindue i kvist mod øst – 46×97 cm

Vindue mod nord – 39×77 cm

Vindue mod syd – 40×77 cm

Vinduerne er ikke de oprindelige, men udført senere.

Det skønnes, at vinduerne er udført på et tidspunkt, hvor det var normalt at udføre nye vinduer svarende til de oprindelige vinduer uden yderligere foranstaltninger angående redningsåbning.

Bygningenslovgivningen har som hovedregel været udformet således, at man skal følge kravene på udførelsetidspunktet, og senere ændringer af kravene medfører normalt ikke, at eksisterende bygninger skal ændres.

En undtagelse fra dette er brandsikring af etageejendomme, hvor der bl.a. var eller er krav angående redningsåbninger.

I denne lovgivning er der ikke specifikke krav til størrelse af redningsåbninger, men det er op til en vurdering i det enkelte tilfælde.

Ud fra den måde denne lovgivning er praktiseret på, skønner jeg, at de aktuelle vinduer kan anvendes som redningsåbninger uanset, at denne lov ikke gælder for enfamiliehuse.

På dette grundlag skønner jeg, at en tilstandsrapport ikke oplysninger om redningsåbninger i det aktuelle tilfælde.

Ad 21. Konklusion: Karmlysningsarealet har følgende mål:

Vindue i kvist mod øst – 46×97 cm

Vindue mod nord – 39×77 cm

Vindue mod syd – 40×77 cm

Jeg skønner, at en tilstandsrapport i det aktuelle tilfælde ikke skal men kan indeholde bemærkninger om redningsåbninger.

Ad 21. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for ændring af tre vinduer på 1. sal, således at redningsåbningernes størrelse forøges, udgør kr. 7.000.

Ad 21. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for tre vinduer på 1. sal ikke forlænges ved forøgelse af redningsåbningernes størrelse, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 21. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 22.Alukraft på 2. sal

Dampspærre i form af alukraft i skunk på 2. sal er monteret således, at den blanke side vender udad. Det er sandsynligt, at dette også gælder skråvægge.

Ved synsforretningen blev det påtalt, at dampspærren i skunkvæggen på 2. sal vender forkert, og at alufolien skal vende indad.

Der er ikke tale om hverken skade, risiko for skade eller åbenlyse ulovligheder som følge af, at den blanke side vender udad. Alukraften virker som dampspærre ens uanset hvordan den vender.

Der er teorier om, at den blanke side bør vende mod eventuelle hulrum f.eks. mellem spredt forskalling. Det forøger isoleringsaffekten – i det mindste teoretisk set.

Der findes leverandørforskrifter, hvoraf fremgår, at den blanke side bør vende indad. Formålet med dette er, at den blanke side er bedst at tape samlinger på, og normalt opsættes alukraften således, at den skal tapes indefra.

Alukraften er sandsynligvis ikke tapet i samlinger i det aktuelle tilfælde.

Ad 22. Konklusion:

Dampspærre i form af alukraft i skunk på 2. sal er monteret således, at den blanke side vender udad. Det er sandsynligt, at dette også gælder skråvægge.

Der er ikke tale om hverken skade, risiko for skade eller åbenlyse ulovligheder som følge af, at den blanke side vender udad. Alukraften virker som dampspærre ens uanset hvordan den vender.

Ad 22. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for demontering af beklædninger og alukraft i skunkvægge og skråvægge på 2. sal, udførelse af ny alukraft med den blanke side indad og reetablering af beklædning udgør kr. 50.000.

Ad 22. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for beklædninger og alukraft i skunkvægge og skråvægge på 2. sal ikke forlænges ved udførelse af alukraft med den blanke side indad, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.

Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 22. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 23.	<u>Bløde ledninger under loft på 1. sal.</u> Loftslamper i to værelser på 1. sal er tilsluttet med bløde ledninger. Se fotos nr. 47 og 48. Der er ikke tegn på skader. Der er tale om åbenlys ulovlighed, som burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Man kan diskutere, om karakteren skal være K1, K2 eller K3.
Ad 23. Konklusion:	Loftslamper i to værelser på 1. sal er tilsluttet med bløde ledninger.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Loftslamper i to værelser på 1. Sal, som er tilsluttet med bløde ledninger, burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for delvis demontering af loftbeklædninger, udførelse af lovlig installation og reetablering skønnes at udgøre kr. 5.000.
Ad 23. Forbedringer:	Det skønnes, at levetiden for installationen ikke forlænges, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring.
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 23. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 24.HF fejlstrømsrelæ

I el-tavlen findes et fejlstrømsrelæ med følgende data.

FI afbryder
HFI 25/4p
30 P

Se foto nr. 49.

Jeg skønner, at dette ikke er lovligt og burde være omtalt i tilstandsrapporten. Der kan argumenteres for, at karakteren skulle være K2, men argumentationer for andre karakterer findes sikkert også.

Såfremt en bygningssagkyndig er i tvivl om lovligheden kan det alternativt i tilstandsrapporten oplyses, at dette skal undersøges nærmere.

Ad 24. Konklusion: Jeg skønner, at fejlstrømsrelæ ikke er lovligt.

Ad 24. Fejl og forsømmelser:

Fejlstrømsrelæets manglende lovlighed burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udskiftning af fejlstrømsrelæ skønnes at udgøre kr. 1.500.

Ad 24. Forbedringer: Det skønnes, at udskiftning af fejlstrømsrelæ medfører en forbedring på 100 %, idet det eksisterende fejlstrømsrelæ har udtjent sin levetid.

Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 24. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 25.Revne i bue over dør i læmur

Der er revne i bue over dør i læmur. Se fotos nr. 50, 51, 52 og 53.

Af tilstandsrapporten fremgår, at "Der revner i topafdækning og i murværk i bue over dør på læmur mod sydøst i haven." Revnerne er karakteriseret K1.

Det er sandsynligt, at revnerne er opstået for mange år siden og få år efter murens opførelse.

Jeg ville i en tilstandsrapport give revnen karakteristik K1. Anvendes karakteren K2 eller K3 betyder dette, at muren mistede sin funktion da revnerne opstod for sandsynligvis mange år siden.

Ad 25. Konklusion:

Der er revne i bue over dør i læmur.

Jeg skønner, at karakteren K1 er korrekt i dette tilfælde.

Ad 25. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udkradsning af fuger og udfugning udgør kr. 1.000.

Det må forventes, at revnerne genopstår i fremtiden efter reparation.

Ad 25. Forbedringer:

Det skønnes, at ydervæggens levetid ikke forlænges ved reparation af revnerne, hvorfor det ligeledes skønnes, at dette ikke medfører forbedring, men kun vedligeholdelse.

Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 25. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 26.	<u>Revnet håndvask</u> Der er revner i håndvask. Se foto nr. 54. Revnerne kan ikke ses på dette foto, idet de er fine. Revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten ked karakteristisk K1.
Ad 26. Konklusion:	Der er revner i håndvask. Revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten ked karakteristisk K1.
Ad 26. Fejl og forsømmelser:	Revner I håndvask burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris for udskiftning af håndvask skønnes at udgøre kr. 3.500,-.
Ad 26. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af håndvask skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 1.750,-.
Ad 26. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 26. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.