

Mulig køber

Tlf.: mail  
nr.

Mail  
**BYGKON**

Højbjerg, den 1. november 2010

**Vedrørende**

Gxxxxvej, 8660 Skanderborg  
bygningsrapport

**Bygningsrapport** omfattende 5 sider

**Besigtigelsesdato**

1. november 2010

**Deltagere**

Mulig køber: navn

Ejendomsmægler

Bygkon: Anders Petersen

**Generelt**

Gennemgangen af ejendommen er sket med udgangspunkt i tidligere udarbejdet tilstandsrapport (TR). En TR er en individuel bedømmelse, hvorfor der naturligt vil forekomme variationer af nogle bedømmelser. Gennemgang for nærværende bygningsrapport beror endvidere på en gennemgang, som ikke er helt så detaljeret som ved udarbejdelse af en TR, der udføres af undertegnede.

Ved gennemgangen forelå TR for ejendommen H-10-0215x-0064 dateret 27. oktober 2010. Energimærke blev fremlagt under gennemgangen.

De enkelte punkter efterfølgende refererer til positioner i en TR. Den skrevne tekst er dog ikke nødvendigvis tilegnet en TR.

De anførte beløb er skønnet og anført som grove overslag og er incl. moms og dækker ikke entreprenørs grundudgifter som kørsel etc. ved mindre arbejder.

**Indledning**

Udarbejdet TR har nogle faktuelle fejl og eller tekst, der ikke syntes at være korrekt. På side 6 under "Bemærkninger" pos. 2:

**Der er her en grov og ikke berettiget undtagelse vedrørende besigtigelse af tagrum. Forbeholdet er beskrevet ikke fyldestgørende, idet det anfører, at der alene er besigtiget i begrænset omfang ved besigtigelse fra loftslemmen. Der er faktisk skønnet gangbro i 60 % af tagrummets længde i hovedfløjen, og der er yderligere ikke særlig risiko ved, at gå på spærfodder. Når der er taget et forbehold, har sælger fortsat 10 års ansvar for forhold i tagrummet, og køber har ikke forsikringsdækning. Forbeholdet bør fjernes, før ejendommen handles.**

På side 12 under pos. 0.4 mangler der anførelse af arbejder – der er anført arbejder, som ikke er anført under korrekt position.

På side 14 mangler der specielt for bygning B nogle materialeangivelser som f. eks. gulv og skillevæg.

På side 14 under pos. 9, er der fejl i angivelse af opbygning, idet der er bad og toiletrum samt bryggers, hvor vægge er af "ikke organisk" materiale.

Under pos. 10 mangler der anført, at der i en garage er opstillet en gammel kedel for fast brændsel.

## Kommentar til tilstandsrapport/faktiske forhold

### Bygning A

<b>1. Fundamenter /sokler</b>	
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b> Der er udlagt fugttæt gulvbelægning på kældergulv i gildesal. Note: Der er ikke konstateret fugt i belægningen, men konstruktionen er uhen-sigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning fra under-gulvets konstruktion.  Denne fugt kan/vil koncentrere sig i vægge. Da disse er med beklædning, kan der være fugtrelateret påvirkning. I note anføres "ikke kan udelukkes". Med denne tekst anføres det, at der kan være alvorlig fejl, hvorfor karakteren bør være UN og ikke k1.  Konkret er beklædning ikke udført fugttæt, så fare for skimmel er forøget.  Det samme forhold gør sig gældende for TR-beskrivelsen under pos. 2.4.	
<b>3. Ydre- og indervægge</b> Det vurderes, at der for inderste vindue til garage er revne i fuge med rust i over-ligger, <b>K2 – er ikke anført.</b>	
<b>4. Vinduer og døre</b> Der er alene beskrevet nedbrydning i de to vinduer i sydgavlen. Dette er kraftigt misvisende, idet der umiddelbart med K2 er nedbrydning yderligere i:  Sydligt stuevindue nederst/yderst, og hvor bund-alulister for de 2 stuevinduer er delvist løse og fugtåbne.  Kældervindue tættest mod trappe for terrasse.  2 vinduer for garagen.  Køkkenvindue.  Nordlige vindue i midten.  <b>Døre/porte:</b> Der mangler anført med K2, at yderste dør til terrassen i bundramme har åbne sprækker, og at yderste port for garagen, som har karmtræ tæt mod sokkel, har hhv. nedbrydning i yderste karm og inderst træ udskiftet med betonpuds.	

<p><b>Fuger:</b> Fuger er alene beskrevet med K2 at have revner. Faktisk er der flere steder fugt-åben sprække mod karmtræ, og der er fuge som decideret er løs og afskallet. Faktisk er det, at fuger med sprække giver fugt for nedbrydning – hvilket kan forklare de relativt mange steder med nedbrydning.</p>	
<p><b>5. Lofter/etageadskillelser</b></p>	
<p><b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b></p>	
<p><b>7. Indvendige trapper</b></p>	
<p><b>8. Tagkonstruktion</b> Østligt mod sydgavl er der tagsten, som ligger uden tætte samlinger. Disse sten bør tilrettes. Forholdet er ikke anført.</p> <p>Det er med undren, at konsulenten under pos. 8.1 beskriver tagstenene at være med tætningsbånd. K21 blev produceret i udgaver med eller uden fugebånd. På side 16 under pos. 8 er stenene beskrevet som værende "Vingetegll". K21 er netop karakteriseret ved, at de er "dobbel-falset" !!!</p> <p>Nederst i nordlig skotrende, nordlig tagflade – 3 sten op – er en tagsten skåret. <b>K-3 er ikke anført.</b></p> <p><b>Pos. 8.4 hætter og aftræk</b> I tagrummet er der tæt ved skorstenen en frit afsluttet kanal, hvor det kan ses, at længden er ned gennem stueplan. I kælder/garage kan kanalen genkendes p. g. a. de kabler, som er ført i den. I garagen er denne kanal ikke tæt lukket. Det kan forventes, at f. eks. en våd bil vil afgive fugt til tagrummet via kanalen. <b>K3 – er ikke anført.</b></p> <p><b>8.5. Udvendigt træværk</b> Det er anført, at der er nedbrydning i stern mod syd. Faktuelt har taget ikke sternopbygninger. Mod syd og vest er der vindskeder, som steder har træ med nedbrydning, <b>K2 - alene delvist beskrevet.</b></p> <p><b>8.10 Undertag/understrygning</b> Det er her ikke anført, at undertag/lægning er udført uden brug af ventilerende lister. Forholdet er ikke usædvanligt for husets alder – men burde være anført.</p> <p>Undertaget har generelt huller fra tagbindere. Mod skotrender er undertaget løst, og nederst mod skotrende(r) er undertag ikke monteret fugtafvisende over for træopbygning, der har præg af lejlighedsvis opfugtning. Forholdet er delvist/muligvis beskrevet under pos. 8.3, men ikke i et sprogbrug, der oplyser informerende om forholdet. <b>K3- er ikke anført.</b></p> <p>Under pos. 8.16 er der for skorsten anført løse og udfaldne fuger med K1. Løse og udfaldne fuger er ofte korrekt karakteriseret ved <b>K3 – fugtåbne. Når det anføres, at skorstenen ikke er i brug, strider det mod, at der er en kedel for fast brændsel, som er tilsluttet.</b></p>	
<p><b>9. Bad, toilet og bryggers</b></p>	

<b>10. Vvs-installationer</b> Under køkkenvasken er der et rør med tegn på tæring. <b>K2 - forholdet er ikke anført.</b>	
<b>11. Elinstallationer</b>	

### Konklusion

Ejendommen skønnes generelt set at være sund. Der er dog nogle forhold, som bør udbedres/afhjælpes. Der er forhold, som ikke er beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport, og som bør kræves tilrettet faktiske forhold – dette eventuelt via henvendelse på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

### Udbedringsforslag

Forslag er skønnede og pris er incl. moms.

Pos.	Bemærkning	Beløb	
2	Der bør foretages en undersøgelse ved måling. Ud fra vurdering af øvrige vægge skønnes det, at det ikke er et reelt problem		
3	Overligger skiftes inden for ca. 7 år	3.000	
4	Nedbrudt træ i vinduer og port skiftes partielt. Løse bundglaslister ommonteres. Dør til terrasse renoveres.	20.000	
4	Fuger skiftes/udbedres	15.000	
8.1	Tagsten skiftes	500	
8.4	Kanal afblændes	500	
8.5	Vindskeder skiftes	20.000	
8.10	Principielt er undertaget uden funktion – specielt de kritiske steder op mod skotrender. Det er alene muligt at udskifte undertag ved nedtagning af tagsten og lægter. Dette kan gøres partielt, men er relativt kostbart. Anførte pris omfatter udskiftning af undertag op mod skotrender, og hvor prisen i parentes anfører total udskiftning.	50.000 (160.000)	
8.16	Skorsten udbedres	5.000	
10	Rør skiftes	500	
<b>Sum</b>		<b>114.500</b> <b>(224.500)</b>	

### Energimærket

Det anføres, at facader er med 75 mm mineraluld. Det er således en kompakt opbygning, da den anførte 29 cm facade alene tillader 70 mm isolering. Det bør nærmere vurderes, om der faktisk er anført korrekt tykkelse. Forslag til efterisolering af facader vurderes ud fra almindelige krav til forslag om isolering yderligere at være yderst minimale, da der mangler forslag om udvendig isolering, der teknisk set er bedre.

Det er til undren, at det er vurderet, at den blyindfattede 1-lags rude ved hoveddøren ikke er rentabel at udskifte.

Lofter mod kælder er generelt betonstøbte eller af dækelementer – dog uden karakteristiske samlingsspor af elementer. Det er anført, at loft mod kælder er betonstøbt og med 50 mm mineraluld (med fri overflade). Det er til undren, at det ikke er rentabelt at isolere de 2 lofter mod garager.

Det anføres, at beholder for varmt brugsvand er med elpatron. Dette vurderes ikke at være korrekt. Undertegnede bemærkede ikke kabeltilslutning. Ellers vurderes det, at det ikke er rentabelt at opvarme varmt vand med en elpatron, når der ellers er fjernvarme.

.....  
Dato

.....  
Anders Petersen, bygningsagkyndig

.....  
Firmastempel