

Mulig køber

Tlf.: mail
nr.

Kopi til:
Advokatfirmaet

Mail
mail
Tlf.: nr.

Mail

BYGKON

Højbjerg, den 2. november 2010

Vedrørende

Jxxx Axxxx Vxx, 8230 Åbyhøj
bygningsrapport
Vor 2010298

Bygningsrapport omfattende 4 sider

Besigtigelsesdato

2. 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-10-025x0-0000 dateret 18. oktober 2010. Energimærke blev kort kommenteret under gennemgangen.

De enkelte punkter efterfølgende refererer til positioner i en TR. Den skrevne tekst er dog ikke nødvendigvis tilegnet en TR. Der er yderligere bemærkninger, som hører under en "køberåd-givning".

De anførte beløb er skønnet og er incl. moms. Disse dækker ikke entreprenørs grundudgifter som kørsel etc.

Indledning

På side 6 under "Bemærkninger" pos. 2 er der forbehold, som har betydningen, at sælger for disse områder fortsat har 10 års ansvar, og at køber ikke for disse områder har forsikringsdækning for skader, som kan udledes herfra.

På side 6 under pos. 5 anføres det, at der er loftsrum til beboelse.

Udarbejdet TR har nogle faktuelle fejl og eller tekst, der ikke syntes at være korrekt. På side 16 under B, pos. 6 anføres det, der er gulv på strøer. Undertegnede erindrer gulvet som at

være betonstøbt og med tæppe. Tag for B er anført under pos. 8 at være type built-up, som er tagpap afsluttet med ral – faktisk er det et almindeligt tag med tagpap.

Kommentar til tilstandsrapport/faktiske forhold

Bygning A

<p>1. Fundamenter /sokler</p>	
<p>2. Kældre/krybekældre/terrændæk A: Pos. 2.6 anfører, at der mangler udluftningshuller til krybekælder. Mere informerende var det, hvis det var anført, at der mangler ventilationshuller for ventilering / udtørring af krybekælder. Forholdet er anført med K2, men bør ubetinget anbeføres med K3.</p>	
<p>3. Ydre- og indervægge A: Det anføres under pos. 3.1, at der mod øst er nedslidte mursten. Forholdet tolkes at være nordøst – som er alt overvejende med sunde mursten. Havde der været nedslidte sten, var forholdet sandsynligt K2 eller K3.</p> <p>I facade ved overligger for sydvestligt kældervindue er der en bred fuge, som indikerer tidligere revne som efter rust i overligger. Rust i overligger er typisk med karakter K2 - forholdet er ikke anført. Over de 2 kældervinduer i nordlige gavl, er der tynd revnedannelse i fuge – indikerer rust i armering.</p>	
<p>4. Vinduer og døre A: Under pos. 4.1 mangler det anført, at facadedør for kælder har træ med nedbrydning i ramme og sidekarme, der har endetræ tæt mod bund for kældertrappe – K2 er ikke anført.</p> <p>Under pos 4.2 er det anførte misvisende, idet der i vindue for værelse nordvestligt er bundkarm under nedbrydning og nedbrydning i nordvestligt kældervindue. Værelse op mod stue, har svag bundramme og blødt træ. Vindue sydøstligt – i sydlig gavl – har kraftig nedbrydning. Forholdene er at anføre med K2 – er ikke anført entydigt.</p> <p>Det er anført med K1, at der er ovenlys med nedbrydning – det formodes, at der menes tagvindue. Der er tagvindue med kraftigt slid – vindue med nedbrydning bør ubetinget anbeføres med K2 – og karakter er forkert anført.</p> <p>Det anføres med K2, at vindue (vinduer) for 1. sal ikke overholder krav til brandredning. Da boligen har 2 forskudte planer over stueplan, er forholdet ikke anført entydigt, fakta er, at vinduer, som ikke overholder krav til redningsåbning bør anbeføres med K3.</p> <p>Under pos. 4.3 er der med K1 anført dårlige fuger. Faktuelt er der nordøstligt mod syd slip og hul i fuge ind til bagstop, og der er kraftigt slip for vindue i sydlige gavl – K3 og ikke korrekt anført.</p> <p>Andet Der er i boligen høj grad af fugt med kraftig kondens i flere vinduer. Der bør ske en væsentlig bedre ventilering og dermed udtørring.</p> <p>B: 4.1: Stort vindue for stue har steder træ med nedbrydning og fugtåbne fu-</p>	

ger/bundglaslister – K2 er ikke anført.	
4.3 For skydedør er fuger med K1 anført med revnet overflade. Faktuelt er der med K3 fugtåbne sprækker.	
5. Lofter/etageadskillelser	
6. Gulvkonstruktion og gulve	
7. Indvendige trapper	
<p>8. Tagkonstruktion A/C: I sydlig skotrende øverst mangler der en tilskåret sten. Det skønnes, at der er hul åbent for fygesne – K3 er ikke anført.</p> <p>A: Pos. 8.10, sidste bemærkning, 1. linje er uden mening. Menes der at undertag mangler over nedtaget skorsten, hvor der er åbne sprækker i samling af tagsten, burde det med korrekt beskrivelse være anført med K3.</p> <p>Tagrender er galvaniseret stål. De har steder i "pletter" borttæret overflade med rust – K2, er ikke anført.</p> <p>Andet Med fugt gennem kældervæg bør udførelsen og stand af tagbrønde undersøges. Ofte er gamle og delvist tilstoppede tagbrønde årsag til fugt gennem kældervægge. Yderligere er fugtpåvirkningen nær stikindføring af brugsvand. Sådanne rør er ofte lagt i en udgravning, der efterfølgende kan lede vand ind til og gennem sokkel/kældervæg.</p> <p>B: Under pos. 8.1 er det anført, at loft tidligere har været fugtpåvirket via tag. Aktuelt er der gammel tagpap, som flere steder er sømmed i kanter med frie sømhoveder. Taget har overflade, der har præg af at være påsmurt et tyndt lag "tagtjære". Bl. a. henset tidligere utætheder, og når taget ikke overalt er fuldt afvandende, skønnes det, at det burde være anført som slidt med karakter K3.</p> <p>Under pos. 8.5 er det anført, at stern har mindre slid. Faktuelt har stern på alle 3 facader steder nedbrydning – K2 – ikke korrekt anført.</p>	
9. Bad, toilet og bryggers	
<p>10. Vvs-installationer A: Energimærket anfører, at der er veksler til produktion af varmt vand. Faktuelt er der en gammel/oprindelig beholder for varmt vand, vandret liggende. Det kan antages, at beholderen er nær ved at være udtjent, tilkalket, og med vandret montage er den relativt mindre effektiv.</p> <p>Efter måler for koldt brugsvand er rør med "fugttæt" isolering. Disse rør har kraftigt dryppende kondens. Koldtvarmsrør bør vurderes nøje, om de skal være isoleret, da isoleringen holder på fugten, der igen kan være årsag til rust og tæring.</p>	
11. Elinstallationer	

Sekundære bygninger

3. Ydre- og indervægge	
-------------------------------	--

C: Under pos. 3.1 er facader beskrevet med sindrevner i træ. Dette er aldeles forkert, da facader bærer præg af at være med nye og intakte brædder. Nordvestligt er der træbeklædning, som er tæt mod terræn og dermed fugtpåvirkning – K2 er ikke anført.	
8. Tagkonstruktion C: Tagrender har "pletter" med rust borttæret overflade – K2 er ikke anført.	

Konklusion

Med præg af alder skønnes ejendommen generelt set at være sund. Der er dog stærk mindsket ventilation af krybekælder og slid, der bør afhjælpes vedrørende nedbrydning i/ved vinduer og specielt det flade tag.

Udbedringsforslag

Pos	Kommentar	Beløb	
2.	Der skabes mindst 2 ventilationshuller ud mod vejen, og de øvrige gøres større	25.000	
3.	Det kan påregnes, at 3 stk. overliggere skal skiftes	10.000	
4.	Kælderdør udbedres. Nedbrydning i vinduer, som ikke er anført i TR, udbedres. Tagvindue(r) skiftes herunder til opfyldelse af flugtvej. Fuger skiftes jf. faktiske forhold. Skydedøren har, som det er anført, nedbrydning. Der er tale om kraftig nedbrydning, som kan koste kr. 10.000 at udbedre.	35.000	
8.	Tegltag udbedres.	5.000	
	Der pålægges nyt tagpap på fladt tag.	12.000	
	Tagrender skal påregnes at blive skiftet før tid	10.000	
	Stern ved fladt tag skiftes	12.000	

Energimærket

I energimærket er der uoverensstemmelser bl. a. vedrørende arealer anført på side 5. På side 3 under status for tag er dette aldeles misvisende, da der faktisk er tale om tegltag hhv. fladt tag med tagpap. Foruden disse fejl mangler der forslag til isolering af fladt tag, hvor der i lofter kan ses mørke aftegninger af kuldebroer. Tilsvarende vedrørende facader er der ikke fyldestgørende beskrivelse. Der er murede facader med hver sin alder, og det brude have været oplyst, hvilken isolering der er konstateret ved prøveboring.

Kvalitet af rapporter

Udarbejdede tilstandsrapport samt energimærke har nogle faktuelle fejl, der bør kræves rettet – evt. via henvendelse på www.boligejer.dk.