

Ejendommen:	I henhold til oplysninger i tilstandsrapporten er huset fra 19xx med et bebygget areal på 158 m² og med "høj" kælder på 80 m². Det gamle "landsbyhus" har senere fået en tilbygning til brug for købmandsbutik. Der drives ikke længere købmandsbutik.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og lunt.
Klage:	Klagerne har i klageskema af xx.xx 2004 fremsat følgende klage – gengivet i resumeret form: 1 - Lunke i gulv i stuen "Et afgrænset område på ca. 2 m af gulvet i stuen hænger 2 – 3 cm. Ved belastning gynger hele gulvet og der frygtes kollaps. Tilstandsrapporten angiver at gulvet i stuen er fjedrende og der forekommer enkelte knirk. Der er givet karakteren K1. Karakteren burde være UN. Det anføres at beskrivelsen i tilstandsrapporten er vildledende, muligvis bevidst, idet huset jo skulle kunne sælges. Ved egen gennemgang efter indflytningen blev opdaget en støttebjælke i kælderen samt at gulvet er opbygget af 3 lag materiale under gulvtæppet. Gulvet skal skiftes helt ned til bjælkelaget og der skal udskiftes diverse bjælker". I forbindelse med syn- og skøn blev nævnt nogle emner som køber overvejer at lade indgå som yderligere klager. Det drejer sig om: 2 - Bræddegulv i udestue/altanterrasse er i dårlig stand, (rådne) og en af bærebjælkerne under altanterrassen er rådden på et område. 3 - Varmeforsyning til radiatorer i gl. butik er frakoblet ved at fjerne rørstykker på forsyningsledningerne. 4 - Radiator i kontor og stue er anbragt meget tæt på væggene, så der ikke er ret meget luft bagved. 5 - Radiator i køkken hænger skæv. 6 - Ved dør til badeværelse er der en revne i gulvfugen. 7 - Der er ikke elastiske fuger mellem gulv og vægge i badeværelse. 8 - Bagfald på gulv i badeværelse.

	9 - Flere vinduer har enkelt glaslag. 10- Dør til altanterrasse hænger. 11- Utæthed i bund af lyskasse, så der siver vand ind i kælderen. 12- Revne i facademur mod øst.
Oplysninger fra køber/klager:	<u>Lunke i stuegulv</u> Gulvtæppet har buler/folder, der antyder at noget er galt. Stolpen i kælderen burde tyde på at der er noget galt. Ved henvendelse via ejendomsmægler til den tidligere ejer er det oplyst, at tæppet i stuen har ligget der i ca. 30 år. Den tidligere ejer xxxx har ingen erindring om en søjle i kælderen. Klager husker ikke hvordan der var møbleret i stuen før overtagelsen. Stuens møblering må betegnes normal. Gulvet i stuen er bygget op af brædder på bjælkelag, derpå parketgulv, derpå spånplader, derpå tæppe. Denne opbygning tyder på, at der er forsøgt opretning af gulvet. <u>Altanterrassebrædder</u> Ved at løfte tæpperne kunne brædderne besigtiges. Bærebjælkerne under er tilgængelige nedefra. <u>Bagfald på gulv i badeværelset</u> var klager bekendt med og har forhandlet med sælger om dette. <u>Vinduer med enkelt glaslag.</u> Kan nok ikke klages over, når det var gamle vinduer. I øvrigt oplyser købere, at det undrer dem, at der er så mange bemærkninger og karakterer på andre bygningsdele, f.eks. tag, når skaden på stuegulvet er karakteriseret for lavt. Om de andre klagepunkter oplyser køber, at de var opmærksom på nogle af tingene ved købet, men mener alligevel, at de burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Oplysninger fra den bygningssagkyndige:	Den bygningssagkyndige gør opmærksom på forbehold om bygningsdele, der ikke er visuelt tilgængelige på grund af møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen. De andre emner, der er nævnt nu, er beskrevet i det omfang, der skønnes at være relevant.

Øvrige oplysninger	Den bygningsagkyndiges forsikringsselskab har foretaget besigtigelse og afviser, at der er fejl i tilstandsrapporten og henviser til møblering. Stuen var måske tungt møbleret. Klageren afviser at stuen var tungt møbleret og der er skaffet et billede fra stuen, som den var indrettet før købet. Dette fotografi er blevet udsendt til parterne. Den omtalte lunke/sænkning forekommer, der hvor skrivebordet og skrivebordsstolen står. Dette billede afslører, at stuen var normalt møbleret.
Besigtigelse:	Med stuens <u>nuværende</u> møblering ses det, at der er en lunke/sænkning af gulvet ved ydervæggen, ca. midt for gavlen. Klagerne har oplyst, sænkningen ved lunken er på ca. 2 – 3 cm. Gulvet i stuen gynger/fjedrer en del. Det var meget udpræget, når der blev hoppet. Etageadskillelsen er i kælderen under det omtalte område beklædt med mineraluldsloft. Det er ikke muligt at se konstruktionen. Det er nævnt, at der er en bærestolpe i kælderen – og der anvises en træstolpe op ad gavlen. Søjlen er en ret lille træsøjle fra gulv til loft. Søjlen indgår som en del af et hyldearrangement. Det er ikke umiddelbart muligt nu at se, at der er en sammenhæng til de bærende konstruktioner i etageadskillelsen. Det er ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere den præcise årsag til sænkningen og det fjedrende gulv. Det fjedrende gulv skyldes sandsynligvis underdimensionerede bjælker/stor bjælkeafstand. Lunken kan skyldes svigt i en af etageadskillelsens bjælker enten ved eftergivelse ved vederlaget eller ved en anden form for svækkelse af bjælkerne. Endelig kan det være en oprindelig skævhed af gulvet. Etageadskillelsens opbygning med nyere tungt loft mod kælderen og med træbjælkelag med bræddegulv, parketgulv, spånplade og tæppe er meget tungt og forværrer sikkert tilstanden. Opbygningen med flere lag er konstateret, hvor køberen er begyndt at ombygge – og dermed har lukket op til underlaget. <u>Øvrige emner</u>

	Terrassealtan Altanen er delvist lukket og delvist åben med facadepartier. Ved at løfte tæppet på altanterrassen ses at gulvet består af ældre brædder. På undersiden af brædderne er der fugtskjolder. Brædderne er gamle brædder, der er påvirket af vejr og vind. Den yderste bærebjælke har et sted med kraftigt råangreb. Der kommer sandsynligvis altid vand ned ved regnvejr lige der. Konstruktionen og løsningerne er dårlige. Nogle radiatorer er tæt på væggene. Radiator i køkkenet hænger nogle cm. skævt udad foroven. Der er en revne i cementflisefuge ved badeværelsesdøren. Ved et skab/en trappe i kælderen ses rør der er adskilt og afproppet. Det angives, at være den tidligere varmforsyning til "butikken". Badeværelset er med gulvklinter og vægfliser. Fuger er cementbaserede fuger. Vinduerne er af ældre type og en del er med enkelt glaslag. Dør til terrassealtanen er dårlig og revnet i rammeprofilerne. Døren skal løftes i håndtaget for at låse den. Betonkant ved vindue i bunden af lyskassen har afskalning/hul som måske kan være årsag til fugt i kældervæggen. Der er en revne i facaden mod øst. Revnen fremtræder som løs, afskallet puds.
Betragtninger:	Huset er et typisk gammelt landsbyhus, hvor der er sket løbende omforandring, som tilpasning til tidens udvikling. Butikken er nedlagt og anvendes nu til "fritidsrum" (bordtennis m.m.). Der er på et tidspunkt installeret centralvarme med typisk, tvivlsom rørføring og radiatorplacering. Der er foretaget udvendige omforandringer og udbygninger m.m.. Gulve er tilpasset tiden med parket på de oprindelige brædder og senere spånplade med tæpper. Huset og de mange omforandringer fremtræder ikke i god kvalitet.

Tilstandsrapporten og kommentarer til tilstandsrapporten:	Om gulvene anfører tilstandsrapporten, at trægulve enkelte steder er fjedrende og der forekommer enkelte knirk. Karakter K1. Kommentar: Gulvenes tilstand er dermed ikke overset, men det er ikke specielt nævnt, at der er et område med lunke/sænkning. Dette er måske overset, fordi der stod skrivebord og stol i området med lunke. Jeg betragter det til en vis grad som tvivlsomt, om man ved en almindelig gennemgang vil registrere lunken uden anvisning, når der står møbler. Samlet set kunne de fjedrende gulve og lunken berettigede karakter i hele karakterspektret. Det falder mig ikke ind, at der er en søjle i kælderen, men det er måske på grund af at den indgår i et hyldearrangement og ved at søjlen står lige op ad gavlvæggen. En bærende søjle vil normalt stå mere fri af vægge. Bjælkelag i gamle huse kan være fjedrende på grund af underdimensionerede bjælker og forøget belastning, og der kan være oprindelig skævhed. Dette er i sig selv ikke en skade. Men sætningen/lunken kan have som årsag, at der er en bjælke, der svigter (dårligt vederlag, råd, overbelastning, brud). Det kan måske få alvorlige konsekvenser. (Det er dog yderst sjældent, at det sker et decideret brud uden forvarsel). At varmforsyningen til den gamle butik er sløjftet og at nogle vinduer i det gamle hus er med enkelt glaslag samt at radiatorer sidder tæt på væggene kan næppe betegnes som skader. Det lille hul i bunden af lyskassen kunne have været nævnt, men det er nævnt at der er fugt i kældervæggen. Mange af de øvrige emner er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg kan ikke se om revnen i facademuren mod øst specifikt er nævnt, men der står angivet, at der findes svind- og bevægelsesrevner i pudsede overflader. Altandørens tilstand er principielt nævnt i rapporten. Revne i en cementfuge ved et dørbundstykke ved et ældre badeværelse er ikke unormal. Cementfuger som flisefuger i ældre badeværelser – også i hjørner – er ikke unormale. Tilstandsrapporten er i øvrigt ret fyldestgørende, hvilket klager også har anført.
--	---

Konklusion:	Med den tilstand der konstateres nu ved gennemgang i forbindelse med nærværende rapport vil jeg anføre: Hvis man ved gennemgangen af gulvet vurderer, at fjedringen og skævheden (lunken) er en "oprindelig" tilstand, er karakter K1 i orden. Hvis det vurderes, at det er en opstået tilstand, bør karakteren være UN (K2 eller K3). Jeg hælder mest til karakteren UN med hensyn til lunken i gulvet.
Udbedringsudgifter:	Fjedring af gulvet kan kun med stort indgreb ændres. Som udbedring af lunken forestiller jeg mig en del af kælderloftet nedtaget til konstatering af tilstand og årsag. Med en vis sandsynlighed kan udbedring ske ved at bjælken eller bjælkerne forstærkes med planker på siden eller ekstra bjælker. Hvis der er fejl ved vederlag ved bjækkeenden skal dette afhjælpes ved forstærkning/ændring. Udgiften er svær at fastslå, men der skønnes en pris på 8 – 10.000 kr. incl. moms. De øvrige emner er ikke prissat.
Forlig:	Der har været forligsdrøftelser ved syn og skøn og ved en del telefonsamtaler efterfølgende. Det var tæt på et forlig på 4.000 kr. + omkostninger, men den bygningssagkyndige vil først vurdere situationen nærmere, - evt. i forbindelse med en ny gennemgang og undersøgelse.
Anbefaling	Jeg vil anbefale, at årsagen til skævheden undersøges ret snart. Hvis der er tale om en rådden bjælke eller vederlag, der svigter, kan der opstå væsentlige følgeskader.
Bilag:	7 fotosider