

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er konstateret råd i en bærende bjælke i sydgavlen, idet det er selve remmen, der er ved at rådne op. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten. 2. Sålbank mangler mod syd. Dette forhold skal naturligvis omtales i tilstandsrapporten, hvilket dog ikke ses at være tilfældet. 3. Der er misfarvning på 1. sal, formentlig på grund af en vandskade ved skotrenden. Denne misfarvning er ikke nævnt i tilstandsrapporten. 4. Vinkeltrappen til 1. sal er meget skæv, Hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten (der er her tale om en vindeltrappe). 5. Et vindbræt, sydøst, er helt råddent. Det bemærkes, at vindbrættet er umiddelbart synligt. Forholdet er imidlertid ikke omtalt i tilstandsrapporten. 6. Gulvet i stuen er meget skævt, hvilket ses ikke at være omtalt i tilstandsrapporten. 7. Det kan konstateres, at der ingen udluftning er i badet i stueetagen, men blot et hul med en klappe for. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. 8. På 1. sal er der isoleret over aftrækskanal, og der er således ikke udgang til det fri, Hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten. 9. I badeværelset ved bagdøren er det konstateret, at risten ikke ligger direkte på afløbsskålen i gulvet idet der er beton mellem risten og skålen. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten. 10. I fyrrummet er der intet afløb fra overtryksventil til kloak, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten. 11. I badeværelset ved bagdøren ses der at være løstsiddende fliser samt revner i væggen, hvilket ej heller er omtalt i tilstandsrapporten.
-----------------------------	--

	12. I spærene i ejendommen mv. ses der at være borebiller, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten. 13. Toilettet på 1. sal løber, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten Afsluttende skriver advokatfirmaet xx: Endvidere har mine klienter konstateret, at der i huset er en elvandvarmer, hvilket ikke er omtalt i ejendommens energimærke. Dette burde efter min opfattelse være omtalt i ejendommens energimærke. En klage i denne forbindelse vil tilgå Sekretariatet for Energimærkning.
Klagers påstand:	De af klagen omhandlede punkter burde være indskrevet i tilstandsrapporten, idet man derved kunne forhandle købsprisen ud fra de her fremstillede bemærkninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx. 2006 skriver indklagede blandt andet: "At klagepunkterne enten er omtalt i tilstandsrapporten og/eller ikke behøves at blive omtalt i tilstandsrapporten". Indklagede er indstillet på at drøfte reelle fejl i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.: Der er konstateret råd i en bærende bjælke i sydgavlen, idet det er selve remmen, der er ved at råd op. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.	"Sydgavlen" er gavlen mod drivhus/udestue. Den "bærende bjælke" er en murrem, som er placeret i loftshøjde på gavlmuren som den nederste afgrænsning af gavltrekanten. Gavltrekanten er i dag ændret til en trækonstruktion og den af klagen omhandlede rem har ingen bærende funktion. Den ligger blot på muren. Bjælken (10 x 10 cm) er med et mørnet / rådnet område ca midt for gavlen, der er tale om et stykke på ca. 60 - 70 cm. Det har været situationen, at et tidligere tag har været utæt, og fugt er gået ned i gavlen på det mørnede sted.
Ad 1. Konklusion:	Gavlens murrem er med råd over ca. 60 – 70 cm. Remmen er ikke bærende, og situationen har ingen betydning for bygningen. Det mørnede område kan umiddelbart ses ved trappen til loftet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har under tilstandsrapportens punkt 3.1, facader indskrevet: "Der er stedvis råd i bindingsværk f. eks. på gavl mod vest og ved siden af bagdør". Teksten er givet karakteren K2. Den omhandlede gavl er med murværk, og det tidligere bindingsværk er fjernet i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder. Den omhandlede rem er således ikke en konkret del af bindingsværket, men et tilkommet stykke tømmer. Denne specifikke omstændighed ændrer ikke ved at den byggesagkyndige har indskrevet en tekst som giver oplysninger om råd i bindingsværk, og denne situation kan ikke isoleres fra den givne tekst.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring Udtagning af 100 cm 4x4" tømmer med råd og ilægning af udbedringsstykke. 800,-
Ad 1. Forbedringer:	Der er tale om et almindelig vedligeholdelses arbejde og udbedringen medfører ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.

Ad 1. Eventuelt	Intet.
-----------------	--------

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Sålbænk mangler mod syd. Dette forhold skal naturligvis omtales i tilstandsrapporten, hvilket dog ikke ses at være tilfældet.	Klagepunktet omhandler to tre fags vinduer. Vinduerne er isat galt med ydermur og uden nogen form for sålbænke.
Ad 2. Konklusion:	De omhandlede vinduer er isat korrekt efter den byggetradition som er gældende for bindingsværks huse. Vinduer og døre isættes glat med ydermur, og der mures og pudset ind til karmen. Der er i øvrigt ikke udtryk for nogen skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det omhandlede forhold er uden mangler og skal ikke indskrives i tilstandsrapporten.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.
Ad 2. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	
Ad 3. Der er misfarvning på 1. sal, formentlig på grund af en vandskade ved skotrenden. Denne misfarvning er ikke nævnt i tilstandsrapporten.	Situationen omhandler den indvendige sammenskæring af skråvægge under skotrenden ved bagdøren. Situationen giver sig til kende på sammenskæringens hjørneliste og tilstødende malede finerpaneler. Fugtskjolderne udbreder sig med ca 10 cm på hver side af skråvæggene.	
Ad 3. Konklusion:	Der sket opfugtning i mindre omfang fra skotrende i hjørnet ved bagdør.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke omtalt denne fugtskade på vinklens sammenskæring under skotrenden. Med til billedet af situationen hører, at indklagede under punkt 8.1 har skrevet. "Stråtaget ved skotrende mod sydvest (over bryggersdør) er slidt". Situationen er givet karakteren K2. Vi kan således konkludere, at årsagen til fugtskade er indskrevet korrekt, men man burde videre havde konkluderet at skotrende kunne være utæt og give afledt fugtskade på vinklens skråvægge m.v. Hvilket jo er tilfældet.	
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring	
	Malerudbedring af fugtudtræk ved vinklen under skotrende.	1.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede finder, at det havde været korrekt at indskrive situationen i tilstandsrapporten, men finder samtidig at fugtskjolden er bagatelagtig. Situationen indeholder ingen forligsmulighed.	
Ad 3. Eventuelt	Intet.	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4: Vinkeltrappen til 1. sal er meget skæv, Hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten (der er her tale om en vindeltrappe).	Klager præsiderer, at klagen omhandler spindeltrappens afslutning mod 1. salens loftgulv. Spindeltrappens afslutning udgøres af en kvart del af spindeltrappens indskrevne cirkel. Det kan konstateres, at toppladen i fyrretræ er 1 – 1,5 cm skæv. Er ikke helt vandret.
Ad 4. Konklusion:	Spindel trappens afsluttende topplade er 1 – 1.5 cm skæv. Situationen fremkommer når man indbygger en ny trappen i en gammel konstruktion, de nye dele skal tilpasses det gamle og eksisterende og enderne må bøjes lidt for at nå sammen. Spindeltrappen er god og kan udmærket bruges. Situationen må karakteriseres som sædvanlig for nye trapper indbygget i gamle huse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det omhandlede forhold er uden mangler og skal ikke indskrives i tilstandsrapporten.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.
Ad 4. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter.</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	
Ad 5. Et vindbræt, sydøst, er helt råddent. Det bemærkes, at vindbrættet er umiddelbart synligt. Forholdet er imidlertid ikke omtalt i tilstandsrapporten.	Situationen omhandler et vindskedebræt i venstre side af halvgavlen. Hjørnesamlingen med udhængsbrættet er skredet og de to brædder gaber i hjørnet. Vindskedebrættet er 5/4 x 4" og med mørthed / råd i den nederste tredjedel af endetræet. Reelt er det nok sømningen som ikke holdt, samlingen er sømmet dårligt.	
Ad 5. Konklusion:	Hjørnesamlingen vindskedebræt og udhængsbræt er gået op og gaber. Vindskedebrættets endetræ i mørt i nederste tredjedel.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke omtalt situationen i tilstandsrapporten. Det kan ikke afgøres om samlingen var gået op ved besigtigelsen. Situationen er imidlertid af bagatelagtig karakter.	
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring	
	Opsømning af nyt vindskedebrædt, ca 150 cm 5/4 x 4" fyr.	625,-
Ad 5. Forbedringer:	I situationen kan vi tale om sparet vedligeholdelse 50%.	
Ad5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede finder at situationen er bagatelagtig. Situationen indeholder ingen forligsmulighed.	
Ad 5. Eventuelt	Intet.	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Gulvet i stuen er meget skævt, Hvilket ses ikke at være omtalt i tilstandsrapporten.	Stuen er opmålt og registreret, planen er indsat som bilag. Ud fra stuegulvets højeste punkt ca midt i stuen, kan det konstateres, at gulvet falder med 28 – 30 mm, målt to steder. Udmålingen er sket med vatterpas og snor. Gulvet er et relativt nyt fyrretræsgulve, lagt i en god kvalitet og uden synlige mangler.
Ad 5. Konklusion:	Fyrretræsgulvet i stuen ligger med en vis skævhed, idet der mod det ene stuehjørne ved den viste dør er udmålt et fald på 28 mm og ved facaden et fald på 30 mm. Det omhandlende gulv er lagt for få år siden. Vi kender ikke den konkrete situation omkring lægningen af det nye fyrretræsgulv, men omkring gamle gulve ved vi, at de ligger med visse skævheder, dette gælder altid, når vi taler om gamle bindingsværksbygninger. Når man lægger nye gulve kan man vælge at acceptere disse autentiske skævheder, og især hvis de er ikke er større end i dette aktuelle tilfælde, og videre er der ganske enkelt visse faste fikspunkter gulvet skal ligge plan med. Det gælder døråbninger mv. I den aktuelle situation har gulvet sin optimale brugbarhed og ligger med denne mindre skævhed som hører med i gamle huse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Vi har her en af de situationer, hvor man kan fornemme at gulvet er lidt skævt, og man kan indskrive i tilstandsrapporten: Stuegulvet ligger med en vis mindre skævhed. Situationen er sædvanlig for disse gamle huse.
Ad. 6 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring Ingen
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.
Ad 6. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>				
Ad 7. Det kan konstateres, at der ingen udluftning er i badet i stueetagen, men blot et hul med en klappe for. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.	Det omhandlede badeværelse har reelt ikke aftræk til det fri. Kravet til ventilation af baderum har været gældende siden 60-erne.				
Ad 7. Konklusion:	Der mangler ventilation fra badeværelset til det fri.				
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten bør konstatere: Der mangler rumaftræk til det fri.				
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="1"> <tr> <td>Udbedring</td><td></td></tr> <tr> <td>Når der er tale om stråtag kan man ikke stikke en aftrækshætte ud gennem stråtaget og udbedringen sker derfor ved at føre et mekanisk aftræk til det fri ved top af den udvendige væg under tag.</td><td style="text-align: right;">2.750</td></tr> </table>	Udbedring		Når der er tale om stråtag kan man ikke stikke en aftrækshætte ud gennem stråtaget og udbedringen sker derfor ved at føre et mekanisk aftræk til det fri ved top af den udvendige væg under tag.	2.750
Udbedring					
Når der er tale om stråtag kan man ikke stikke en aftrækshætte ud gennem stråtaget og udbedringen sker derfor ved at føre et mekanisk aftræk til det fri ved top af den udvendige væg under tag.	2.750				
Ad 7. Forbedringer:	Det er jo forventeligt, at denne ventilation er i orden, så situationen indeholder ikke et beregningsmæssigt udtryk for en forbedring.				
Ad7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.				
Ad 7. Eventuelt	Intet.				

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>				
Ad 8. På 1. sal er der isoleret over aftrækskanal, og der er således ikke udgang til det fri, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten.	Det omhandlede badeværelse har reelt ikke aftræk til det fri. Kravet til ventilation af baderum har været gældende siden 60-erne.				
Ad 8. Konklusion:	Der mangler ventilation fra badeværelset til det fri.				
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten bør konstatere: Der mangler rumaftræk til det fri.				
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="1"> <tr> <td>Udbedring</td><td>3.125</td></tr> <tr> <td>Når der er tale om stråtag kan man ikke stikke en aftrækshætte gennem stråtaget og udbedringen sker ved at føre et mekanisk aftræk til det fri ved top af den udvendige væg under tagdel.</td><td></td></tr> </table>	Udbedring	3.125	Når der er tale om stråtag kan man ikke stikke en aftrækshætte gennem stråtaget og udbedringen sker ved at føre et mekanisk aftræk til det fri ved top af den udvendige væg under tagdel.	
Udbedring	3.125				
Når der er tale om stråtag kan man ikke stikke en aftrækshætte gennem stråtaget og udbedringen sker ved at føre et mekanisk aftræk til det fri ved top af den udvendige væg under tagdel.					
Ad 8. Forbedringer:	Det er jo forventeligt, at denne ventilation er i orden, så situationen indeholder ikke et beregningsmæssigt udtryk for en forbedring.				
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.				
Ad 8. Eventuelt	Intet.				

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>		
Ad 9. I badeværelset ved bagdøren er det konstateret, at risten ikke ligger direkte på afløbsskålen i gulvet, idet der er beton mellem risten og skålen. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.	Risten til gulvafløbet kan løftes af. Situationen er den, at afløbsskålen, som jo er afslutningen på den kloakdel reelt afsluttes lidt i underhøjde i forhold til færdigt gulvplan, derved har man mulighed for at afrette den færdige gulvhøjde uden at støde ind i en afløbsskål som man ikke kan regulere højden på. Afløbsristen lægges i gulvfladens plan. Det er denne finregulering af gulvhøjden som giver en cementkant mellem afløbsskål og afløbsristen i gulvet. I den aktuelle situation er der kun en fuge på 6 - 8 mm, og det er vanskeligt at se om fugen er helt tæt mod fugt.		
Ad 9. Konklusion:	Den omhandlede afløbsskål er med en mindre fuge mellem afløbsskål og gulvrist.		
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Vi ved ikke om denne observation kan foretages. Konstateres forholdet indskrives der i rapporten: Fugen mellem gulvafløbets afløbsskål og gulvrist skal fuges korrekt.		
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udbedring Der fuges korrekt mellem afløbsskål og gulvrist. Indeholder situationen den af klager omtalte cementkant, udbedres forholdet ved at rense kanten behandle cementkanten med flydende gummihud som er kendt fra vådrumsbehandlingsprogrammet. Det koster 500 kr.</td><td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: top;">400</td></tr> </table>	Udbedring Der fuges korrekt mellem afløbsskål og gulvrist. Indeholder situationen den af klager omtalte cementkant, udbedres forholdet ved at rense kanten behandle cementkanten med flydende gummihud som er kendt fra vådrumsbehandlingsprogrammet. Det koster 500 kr.	400
Udbedring Der fuges korrekt mellem afløbsskål og gulvrist. Indeholder situationen den af klager omtalte cementkant, udbedres forholdet ved at rense kanten behandle cementkanten med flydende gummihud som er kendt fra vådrumsbehandlingsprogrammet. Det koster 500 kr.	400		
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.		
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.		
Ad 9. Eventuelt	Intet.		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	
Ad 10. I fyrrummet er der intet afløb fra overtryksventil til kloak, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten.	Overløb fra overtryksventil er uden fraløb til kloak, men udløbet er direkte på cementgulvet.	
Ad 10. Konklusion:	Overløb fra overtryksventil er uden fraløb til kloak, men udløbet er direkte på cementgulvet.	
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Disse afløb giver lidt vand og fraløbet bør føres til kloakdel. Tidligere var det jo sædvanligt, at fraløbet ikke blev ført til kloak, men man satte en spand under. I tilstandsrapporten bør indskrives: Fraløbet fra sikkerhedsventil er uden afledning til kloak. Fraløbet gives sædvanligvis lidt vand og bør føres til kloakdel. Situationen er en K1 situation, idet forholdet jo har eksisteret siden man indlagde centralvarme (formentlig omkring 1960).	
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring	
	<table border="1"> <tr> <td>Der udføres fraløb fra sikkerhedsventil.</td> <td style="text-align: right;">3.125</td> </tr> </table>	Der udføres fraløb fra sikkerhedsventil.
Der udføres fraløb fra sikkerhedsventil.	3.125	
Ad 10. Forbedringer:	Ingen	
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.	
Ad 10. Eventuelt	Intet.	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. I badeværelset ved bagdøren ses der at være løstsiddende fliser samt revner i væggen, hvilket ej heller er omtalt i tilstandsrapporten.	Vægfliserne ved det omhandlende badeværelse sidder generelt godt, og der er ikke løstsiddende vægfliser ej heller udfaldne fuger. Til venstre for døren på område mod gulvet kan der konstateres hultlydende fliser. De omtalte revner er på murens anden side (i gangen). Der er tale om små fine revner.
Ad 11. Konklusion:	Til venstre for døren på område mod gulvet kan der konstateres hultlydende fliser. Der er tale om et mindre område uden for rummets vådzone og situationen indeholder ikke noget behov for udbedring. Der er tale om en mindre opsætningsfejl på et sted, hvor fejlen er uden betydning. De omtalte revner på murens anden side (i gangen) er få fine hestehårsrevner uden betydning.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det generelle udtryk, hvor fliserne sidder godt, og der skal i situationen ikke ske nogen udbedring, er det ikke forventeligt at den byggesagkyndige omtaler forholdet på grund af bagatelagtig karakter.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring Ingen.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.
Ad 11. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. I spærene i ejendommen mv. ses der at være borebiller, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten.	Situationen omhandler borebiller i vinklens tagspær. Tagspærene er afbarkede rundgraner, et sædvanligt materiale ved denne type bygningen. Det er helt sædvanligt med borebiller i tagtømmer under stråtage, imidlertid viser undersøgelsen praktisk taget ingen borebiller i tagtømmeret. Tagtømmeret er bemærkelsesværdigt fri for borebiller og der optræder ingen svækkelser mv.
Ad 12. Konklusion:	Tagtømmeret er bemærkelsesværdigt fri for borebiller og der optræder ingen svækkelser mv.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Der er intet forhold at omtale.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring Ingen.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.
Ad 12. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	
Ad 13. Toilettet på 1. sal løber, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten	Toilettet løber stadig.	
Ad 7. Konklusion:	Toilettets vandlukke er defekt / virker ikke.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Toilettets funktion er uden for tilstandsrapportens område.	
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring	
	<table border="1"> <tr> <td>Toilettets vandlukke udbedres.</td><td style="text-align: right;">600</td></tr> </table>	Toilettets vandlukke udbedres.
Toilettets vandlukke udbedres.	600	
Ad 7. Forbedringer:	Ingen.	
Ad7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Situationen indeholder ingen forligsmulighed.	
Ad 7. Eventuelt	Intet.	