

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skrukke klinker i køkkengulvet. 2. Gulvvarme i køkkenet foran komfur ca. 1 kvm. virker ikke. 3. Badeværelse i stueetagen er gulvafløb fra bruseniche det højeste sted. Det resulterer i at vandet løber ud af brusekabinen, tværs over gulvet og i et afløb i anden side af badeværelset. 4. Skjolder på loft og vand på gulvet i gangen pga. utæt tag. 5. Badeværelse på første sal. Rørinstallation til brugsvand ikke udført i henhold til forskrift i bygningsreglement og rørinstallation fryser. Spørgsmålene er sammenfattet og forkortet i forhold til tekst i klagen.
Klagers påstand:	Køber mener at den byggesagkyndige burde have beskrevet ovenstående skader i rapporten. Køber oplyser at i forbindelse med utæthed i gang, er der konstateret fugt med dryp fra loft til spande når det regner.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige mener ikke at der er forhold som ikke er retvisende er beskrevet i rapporten. Repræsentant for den byggesagkyndige henviser til skrivelse af xx.xx. 2006. Herudover gør repræsentanten opmærksom på Ankenævnets tidligere afgørelse om fald på gulve.

Skønsmandens erklæring

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet
Øvrige forhold:	Sælger oplyser at der ikke har været tegn på utæthed i tilbygning inden overdragelse af ejendom (Se billede 1). Loft er ifølge sælger udført ca. foråret 2005.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skrukke klinker i køkkengulvet	Ved bankeprøver stedvis på gulv i køkken, kunne der konstateres enkelte skrukke fliser. Der er ikke tegn på revner eller skader i fuger.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener at den byggesagkyndige kunne have nævnt enkelte skrukke fliser i køkken.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad2. Gulvvarme i køkkenet foran komfur ca. 1 kvm. virker ikke.	Ved besigtigelse var anlæg ikke tændt. Rummet har normal radiator til opvarmning ved dør kunne der konstateres afbryder for el-gulvvarmeanlægget.

Skønsmandens erklæring

Ad2. Konklusion:	Skønsmanden mener at forhold ikke skal indgå i af den byggesagkyndiges undersøgelse.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad3. Badeværelse i stueetagen er gulvafløb fra bruseniche det højeste sted. Det resulterer i at vandet løber ud af brusekabinen, tværs over gulvet og i et afløb i anden side af badeværelset.	Ved besigtigelse i badeværelse kunne der konstateres fald væk fra gulvafløb i hjørne. Der var udført åbning i elastisk fuge under brusenicheafskærmning mod gulvafløb ved nabovæg (Se billede 2 og 3)
Ad3. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den byggesagkyndige kunne have skrevet de specielle afløbsforhold fra brusenichen i tilstandsrapporten.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene burde være beskrevet i tilstandsrapporten under noter, med bemærkning herom.
Ad3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der er ikke afsat overslag på dette forhold pga. at der ikke er tegn på skade eller risiko for skade.

Skønsmandens erklæring

Ad4. Skjolder på loft og vand på gulvet i gangen pga. utæt tag.	Besigtigelse af loft i gang ved sidebygning kunne der konstateres mindre tegn på lidt fugtpåvirkning af loftbeklædning. Finer løsnet lidt ved enkelte plader i kanter (Se billede 4). Ved besigtigelse i tagrum var der ikke umiddelbart tegn på utæthed. Der kunne dog ved sambygning konstateres utætheder ved skotrende med risiko for fygesne og enkelte steder ved rygning (Se billede 5). Ved besigtigelse på tag er der ikke tegn på revnedannelse i ældre tagplader.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at tegn på utæthed ikke var til stede ved den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Forholdende vedrørende utætheder ved rygninger og skotrende burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3 med risiko for fygesne indtrængning.
Ad4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til eftergåelse og tætning ved rygninger og skotrende kr. 2.000,00.

Skønsmandens erklæring

Ad5. Badeværelse på første sal. Rørinstallation til brugsvand ikke udført i henhold til forskrift i bygningsreglement og rørinstallation fryser.	Ved besigtigelse af varmtvandsbeholder kunne der konstateres rørinstallation udført i plastrør med isolering. Det var ikke muligt at se afslutning i skunk pga. manglende adgang til installation i skunk (Se billede 6).
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke at den byggesagkyndige kunne beskrive forholdene i tilstandsrapporten, idet der ikke er tegn på åbenlyse ulovligheder.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.