

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udhus 2. Brændeovn 3. Toilettilslutning 4. Delvist indstøbt ventil i badeværelsesgulv 5. Defekt stophane udenfor bygningen 6. 7.
Klagers påstand:	Klager mener at samtlige klagepunkter burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Klager oplyste i øvrigt at han ikke havde iværksat udbedringer af skaderne på udhusets tag på grund af lange forhandlinger med sælger, som nu har afvist sagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige henholdt sig til sin skrivelse af xx.xx.2006 hvor han afviser samtlige klagepunkter. Endvidere oplyste den bygningssagkyndige at skaderne på udhusets tag er betydelig forværret siden han sidst havde besigtiget huset, hvilket skyldes at klager ikke har iværksat udbedringer til begrænsning af skaderne. I øvrigt mener den bygningssagkyndige at udhuset har sat sig mere end det har været tilfældet på undersøgelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Blæsende med lidt sol ind imellem.

Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Pkt. 1 - Udhus	Pkt. 1 - Udhus: Det konstateredes at halvtaget på udhuset hænger ned på midten i begge retninger. Halvtaget er belagt med tagpap på krydsfinerplader, og det konstateredes at tagpladerne buer ned og er vandskadet. Løvrigt konstateredes begyndende svampeangreb i tagkanten ved den ene gavl på udhuset.
Pkt. 2 – Brændeovn	Pkt. 2 - Brændeovn: Brændeovnen henstod til besigtigelse udenfor huset idet skorstensfejeren har erklæret forbud mod brug af ovnen på grund af brandfare jfr. bilag 8 i sagen. Det konstateredes at der mangler tætning i samling mellem den øverste og nederste del af brændeovnen, og at ovnens dele ikke slutter tæt på grund af skævheder formentlig opstået som følge af overfyring.
Pkt. 3 – Toilettilslutning	Pkt. 3 – Toilettilslutning: Det konstateredes den utætte toilettilslutning er blevet udbedret.
Pkt. 4 – Delvis indstøbt ventil i badeværelsesgulvet	Pkt. 4 – Delvis indstøbt ventil Det konstateredes at ventilen til husets vandtilførsel er delvis indstøbt i badeværelsesgulvet. Jfr. bilag 10. Klager oplyste at ventilen er funktionsduelig.
Pkt. 5 – Defekt stophane udenfor huset.	Pkt. 5 Dette klagepunkt anses ikke for at være omfattet af huseftersynet, og blev derfor ikke besigtiget.
Pkt 1. – Udhus - Konklusion:	Pkt. 1 – udhus Det er skønsmandens opfattelse at tagets nedbøjning på langs af udhuset har været konstaterbar på undersøgelsestidspunktet, og at dette burde have været beskrevet med karakteren UN i tilstandsrapporten idet

Pkt. 2 – Brændeovn - konklusion Pkt. 3 – Toilettilslutning - konklusion Pkt. 4 – Delvis indstøbt ventil - Konklusion Pkt. 5 – Udvendig stophane - Konklusion	nedbøjningen formentlig skyldes at huset sætter sig. Tagets nedbøjning på tværs af huset skyldes at tagspærene er underdimensioneret, og ligger med for stor spærafstand, Dette burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren k3. Vedrørende indtrængende vand fra zinkinddækningen, er det skønsmandens opfattelse at dette er korrekt beskrevet med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Det begyndende svampeangreb anses ikke for at have været konstaterbar på undersøgelsestidspunktet. Pkt. 2 – brændeovn. Utæthed ved samling i brændeovn kan ikke umiddelbart konstateres medmindre ovnen er tændt, hvilket ikke var tilfældet på undersøgelsestidspunktet. Pkt. 3 – Toilettilslutning Manglende pakning mellem toilet og kloakrør kan ikke ses ved en visuel besigtigelse, men den omviklede klud ved samlingen burde have medført en bemærkning i tilstandsrapporten. Pkt. 4 – Da de to haner på ventilen frit kan betjenes, anses det ikke for at være en fejl at dette forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten Pkt. 5 – Da stophanen er placeret udenfor huset anses dette klagepunkt ikke for at være omfattet af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der henvises til ovennævnte konklusioner vedrørende de enkelte punkter.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	De samlede udbedringsudgifter vil sønsnæssigt andrage ca. kr. 7.000,00 incl. moms, og således ligge under bagatelgrænsen.

Ad1. Forbedringer:	ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønskede ikke at indgå forlig i sagen.
Ad1. Eventuelt	