

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ejendommens tag er utæt. 2. Ulovlige el-installationer i en stor del af ejd. 3. Beskadigede sokler på skabe i bryggers. 4. Brandmærker på elementer på gæstetoilet. 5. Vandskader på gulv i mellemgang. 6. Ridser på gulv i stue. 7. Utætheder ved håndvask og afløb på gæstetoilet.
Klagers påstand:	At indklagede dækker omkostninger i forbindelse med udbedring af ovennævnte forhold, anslået til kr. 55.225,50 inkl. moms, samt omkostninger til udbedringer af eventuelle følgeskader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Se brev af 17.04. Indklagede bekræfter ved besigtigelsen, at han fastholder indholdet i ovennævnte skrivelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Ejendommens tag er utæt.	I tagrummet kan der konstateres utætheder foroven, hvor skifertaget er repareret efter brandskade. Der kan ses lys, hvor de nye skiferplader støder mod det gamle tag - i tag mod vest, nord og syd. Der er ingen fugtskjolder på lægter i tagrum. Spær og gammelt tag er malet i tagrum efter brandskade. Reparation oplyses at være udført for ca. 1 år siden. Der kan ikke konstateres fugtskjolder på lofter. Udvendigt på taget ses, at flere skiferplader krummer en del, hvor det nye og gamle tag støder sammen.
Ad 1. Konklusion:	Ved besigtigelsen d.d. kan der ikke være tvivl om, at taget er utæt, hvor det nye og gamle tag støder sammen. Reparationen har ikke været holdbar, og reparationer af denne art er vanskelig at udføre. Indklagede har i sin tilstandsrapport anført vedr. pkt. A 8.1. K2: "Enkelte tagplader med krumnings tendenser samt mindre mosbegroninger på tagfladen. Taget er partielt fornyet efter brand. Ingen tegn på utætheder." Indklagedes bemærkning "ingen tegn på utætheder" viser efter min vurdering, at han har været opmærksom på muligheden for utætheder ved den foretagne reparation efter brand og har således konstateret, at taget var tæt. Klager, som er blikkenslager, oplyser, at han ved køb af ejendommen havde en tømrer med for at besigtige huset og konstaterede ved den lejlighed ikke utætheder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med henvisning til ovenstående er der ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	På grund af reparationens vanskelige karakter anbefales det, at der indhentes pristilbud for udførelse af reparationer, - evt. henvendelse til firmaet, som har udført reparationen efter brand.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Ad 1. Eventuelt	Intet.
Ad 2. Ulovlige el-installationer i en stor del af ejendommen.	1. Loftudtag er flere steder ikke korrekt udført. 2. Samledåser i tagrum kan ikke ses/anvises. 3. Ledningsføring til udvendige lamper mod indkørsel og ved gavl er ikke korrekt udført. 4. Lampe i garage er tilsluttet stikkontakt. 5. Udvendig lampe ved bagdør er uden glas og har tynd ledning.
Ad 2. Konklusion:	Ledningsføring til de tre udvendige lamper er ulovlig. Vedr. pkt. 2 og 3 vurderes fejlene ikke at have været synlige på besigtigelsestidspunktet, da loftudtag har været skjult af lamper, og samledåser har været skjult af isolering. Vedr. pkt 4 må lampe i garage godt være tilsluttet stikkontakt i samme rum. Vedr. pkt. 5 oplyser indklagede, at der var glas på lampen ved besigtigelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Manglende korrekt ledningsføring til udvendige lamper burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af ledningsføring til udvendige lamper.. 3.000,00 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	Intet.
Ad 3. Beskadigede sokler på skabe i bryggers	Klager oplyser, at skaden er sket efter at tilstandsrapporten er udarbejdet. Punktet udgår.
Ad 3. Konklusion:	Punktet udgår.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Punktet udgår.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Punktet udgår.
Ad 3. Forbedringer:	Punktet udgår.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Punktet udgår.

Ad 3. Eventuelt	Punktet udgår.
Ad 4. Brandmærker på elementer i badeværelse og gæstetoilet.	Der er mange brandmærker på inventar i badeværelse og ganske få i gæstetoilet.
Ad 4. Konklusion:	Brandmærkerne i badeværelset er meget synlige. På gæstetoilet er der meget lille brandmærke. Indklagede oplyser, at brandmærkerne ikke var til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Klager oplyser, at han ikke har set brandmærkerne ved huskøbet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt	Intet.
Ad 5. Vandskader på gulv i mellemgang.	Der er synlig fugtskjold på gulv ved væg mod badeværelse, hvor vandhane til badekar er placeret. Der kan måles høj fugtighed i væg ud for fugtskjold på gulvet. Der er foretaget reparation af tapet på væg forneden.
Ad 5. Konklusion:	Den konstaterede fugt i væg tyder på, at der er fugtindtrængning/evt. rørskade. Indklagede oplyser, at skaden ikke var til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Fugtskader kan opstå pludseligt, og det er ikke muligt at tidsfæste skaden. Forholdet kræver en nærmere undersøgelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Med henvisning til ovenstående er der ingen bemærkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag er afhængig af nærmere undersøgelse.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	Intet.
Ad 6. Ridser på gulv i stue	Gulvet i stuen har en del ridser. Ridserne var i det væsentlige dækket af klagers tæppe ved besigtigelsen.
Ad 6. Konklusion:	Tidligere ejer har ikke oplyst om ridser på gulvet. Der kan være ridser, som først bliver synlige ved fraflytning. Indklagede oplyser, at der ikke var synlige ridser ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Med henvisning til ovenstående er der ingen bemærkninger.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt	Intet.
Ad 7. Utætheder ved håndvask og afløb på gæstetoilet.	Afløbsrør fra håndvasken er taget af.
Ad 7. Konklusion:	Afløbsrøret var på håndvasken ved besigtigelsen. Indklagede skal ikke afprøve VVS-installationers funktion ved udarbejdelse af tilstandsrapport.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Med henvisning til ovenstående er der ingen bemærkninger.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt	Intet.