

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11003

Besigtigelsesdato:	31. maj 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Diverse el.installationer er ulovlige og ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	De pågældende forhold var synlige og tilgængelige for BB, da tilstandsrapporten blev udført. Dette støttes også af den retslige syns - og skønsmand. Burde derfor have været nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De nævnte forhold var ikke synlige i sin tid eller - var og er - af bagatelagtig karakter. Syns - og skønserklæringen i retssagen oplyser, at ulovligheder var skjult for den bygningssagkyndige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin, let vind
Øvrige forhold:	Etplans enfamiliehus fra 1966 med fuld kælder, garage, carport, udhus, overdækket terrasse og drivhus. (foto 1).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. El.installationer er fremvist af KK ved besigtigelse - rum for rum:	a) <u>Værelse og kammer:</u> Vægudtag er delvis skjult pga. påsat listeloft med skyggeliste (foto 2+3). b) <u>Gang i kælder-trappeforrum:</u> Bløde ledning ført gennem "kappe". Delvis afmonteret kappe og løsthængende ledning. (foto 4 + 5). c) <u>Værksted:</u> I kabelkasse i loft hænger diverse ledninger; ukendt om stærk- eller svagstrømsledninger (foto 6 + 7). d) <u>Køkken:</u> I kosteskab er der synlig blød ledning til hjemmelavet emhætte over ovn og gennem beklædning foto 8 + 9). Løs stikkontrakt ved bord (foto11). Løst kabel ses på overskab (foto 10). e) <u>Opholdsstue:</u> Langs væg er opsat delvis kabelkasse..... (foto 12). f) <u>Overdækket terrasse:</u> 2 udendørs stikdåser monteret forkert (foto 13 + 14). En bløddledning med stik er ført gennem træværk fra drivhus (foto 15). g) <u>Drivhus:</u> Fast afbryder/stik. Hertil kan ledning fra terrasse tilsluttes (foto 16 + 20). h) <u>Udendørs læskærm/åben terrasse:</u> er el.installation monteret i metalkasse. Kabel er ført ned i jord og var - iflg. KK - ført skjult under overdækket terrasse hen til hussokkel. Ukendt, hvorledes det var ført ind i huset. (KK har ændret kabeltilslutning) – (foto 17 + 18). i) <u>Carport:</u> Armatur/kabler ført i stolpe. Der er anvendt forkert forskrning iflg. S-reglement. (foto 19).
Ad 1. Konklusion:	a): Vanskeliggør af/påsætning af dæksel ved lampeopsætning. b): Synlig i gang, men uafklaret, hvor kappe er nedtaget.

	c): Såfremt forhold ved kabelkassen var, - som det fremgår af syn-skønsrapport og pr. nuværende, - burde det være bemærket som UN. Forholdet må i så fald også have været synligt for lægmand. d): Synlig ukorrekt installation, når skabslåge åbnes. e): I syns-skønsrapport omtales "afmontering". Således uklart, hvor synligt kabelføringer har været. f): Ukorrekt montage; men med udgangspunkt i, at der er overdækning, skønnes det af mindre betydning; (jfr. skønsrapport). g): Drivhus er omfattet af TR og skal medtages eller direkte undtages med oplysning om årsag til fravalg. Fast el.installation er derfor omfattet af vurderingen. Løse /bløde" ledninger, som kan af/påsættes, skønnes at høre til indbo. "Indendørs"-afbrydere/stik er ikke lovligt i drivhus. h): Installationen er udenfor bygninger, og ikke omfattet af tilstandsrapporten. i): Skønnes specialviden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkninger til El.installationer i pkt. 11. Sælger oplyser p.13, pkt. 11.1: <i>"El-installation er udført af ejer, som var elektriker uden autorisation."</i> Dermed skærpes opmærksomheden til besigtigelse af el.installationer for alle. a): Var synlige. Bemærkning om uhensigtsmæssighed = K1. b): Var synlige. Bemærkning om ukorrekt montage = K2. c): Måske fremstod det som nu, og kræver bemærkning. d): Var synligt. Låger til faste/indbyggede skabe skal åbnes. Bemærkning med K2. e): ingen f): ingen g): Var synligt i drivhus; K2 evt. UN. h): ingen i): ingen

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nævnte synlige forhold skønnes at blive udbedret samtidig med de øvrige ulovlige installationer. Den samlede udgift alene til ovennævnte andel skønnes max. at udgøre kr.9.000.- incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da det er lovliggørelse
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	