

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17/2011/142

Besigtigelse d.	Tirsdag d. 26. april 2011 kl. 14.00
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Fejl/mangler ved husets el-installationer jfr. El.Tjekrapport Pr. 15.10.2010. 2: Indvendige døre skæve/lukker ikke godt.
Klagers påstand:	Flere af de nævnte forhold burde være nævnt i TR således, at KK kunne gøre det gældende ved indgåelse af hus-handlen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Daværende møblering har skjult dele af de - nu - påviste forhold. Andre forhold har BB ikke skønnet som skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin
Øvrige forhold:	Huset er bungalow med fuld kælder fra 1937 med flere indvendige moderniseringer udført gennem årene (Foto 1).

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: El.installation: :	Gennemgang af huset er sket ud fra El-tjek-rapportens punkter 1 - 29 med enkelte underpunkter. Nedenfor nævnte fotos fra 1- 29 er taget af skønsmanden. KK + BB er enige om, at følgende punkter udgår, da de nævnte fejl enten ikke var til stede eller ikke var almindeligt synligt tilgængelige ved besigtigelsen d. 25.06.2010: Det er punkter: 2+3+4+5+6+7+13+14+15+18. Bl.a. halogenspots og installationer i vægskab (foto 5 + 22). 1.0: Pkt. 8+17+29-1 "beskadigelse": El.dåser har mulighed for ekstra kabelføring. Anvendes huller ikke skal de være forsvarligt tætte. Der ses åbne huller på foto 3+4+8. 2.0: Pkt. 11+12+16+21+24+27+29-2 "manglende fastgørelse af kabel": Enkelte steder "hænger" kabler pga. for stor afstand mellem fastgørelser, (foto 6+7+11+16+17+19+24). 3.0: Pkt. 9 -10 (samme): Transformer til spots i badeværelse med "blød" ledning og ulovlig lavvoltbelysningsæt. (Foto 30). 4.0: Pkt. 19+28 "snydeprop"; ulovlig anvendelse, (foto 10+14+15). 5.0: Pkt. 23+24+25: Forkert anbringelse af til-ledninger. "Bløde" ledninger gennem væg ulovligt (foto 11+12+15+16). 6.0: Pkt. 20+22+26: Ledninger er ikke ført til kabelkapper i dåse. Risiko for personskade ved tilfældig berøring. (foto 2+18).
Ad 1. Konklusion:	Husets el-installation er en blanding af oprindelige, korrekt udført og nyere ikke-korrekte. Summen af flere synlige fejl lægger op til behov for udførelse af El.-tjek.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke bemærkninger til EL under bygning A + B i rapporten. Sælger har ejet huset i 18 år og har oplyst i pkt. 11.1.: "ved ikke". Synlige/tilgængelige "bløde ledninger", løse kabler, åbning i dåser, snydeprop bør skærpe opmærksomheden.

	1.0: Skønnes at have været som nu. Bemærkning om risiko for personskade ved "indstik-berøring": = K3. 2.0: Pkt. 12+21+24 kan have været skjult bag oplag af indbogenstande (foto 12+13). Øvrige løse kabler er – isoleret set – K1-bemærkning. Det fremgår ikke af <i>håndbogen</i>, hvor detaljeret BB skal bedømme omfang af kabel-fastgørelse som fejl. 3.0: Pkt. 9-10: "bløde" ledninger bør nævnes. Evt. ulovlighed ved lavvolts-sæt skønnes ikke åbenbart for en BB. 4.0: Kunne være bemærket som tilhørende "indbo", der bør fjernes ved ejerskifte = K0 - K1. 5.0: Dele kan have været skjult af indbo (foto 12+16). Bemærkning om "bløde" ledninger som ulovlig installation = K2. Eventuelt bemærkning om, at det hører til indbo, der skal fjernes ved ejerskifte = K0-K1. 6.0: Skønnes at have været til stede og delvis synlige. Bemærkning om risiko for personskade, hvor "indstik" giver berøring. Personrisiko = K3 .
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Iflg. El.tjek-rapport er den samlede lovliggørelse/reetablering skønnet til kr. 15.000. - 20.000.- incl. moms. (Excl. følgeudgifter). En væsentlig del omfatter skjulte installationer og forhold, som ikke menes var til stede ved besigtigelsen. Udbedring af synlige/tilgængelige fejl ved pkt. 1.0 – 6.0 ansættes skønsmæssigt at udgøre kr. 6.000.- Fastgørelser og fjernelser er inklusiv.
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes ikke at medføre forbedringer af husets EI- installation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev forelagt.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Indv. døre fejlmonterede/skraber på:	Indvendige døre fra forstue til hhv. bad, gang og stue fremstår med skæve dørplader således, at lukkemekanisme går stramt. Dør til bad skal "løftes" på plads. (Foto 27+28+29).
Ad 2. Konklusion:	Årsag til skævhed/vridning af dørplader kan skyldes en tidligere forkert overfladebehandling. Dermed kan lukning ikke ske ved normal betjening. Navnlig dør til badeværelse må antages at være jævnlige betjent.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning til døre i TR pkt. 4. Sælger oplyser "nej" til pkt. 4.4. (side 11) om funktionsfejl. Umiddelbart skal BB ikke afprøve lukkefunktion på vinduer-døre, men forventes dog at vurdere yderdøre, toilet- baderumsdøre. Bemærkning til skæve døre = K1 - K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	2 døre skønnes muligt at bringe til acceptabel lukning trods skævhed med eftermaling; kr. 3.000.- Badeværelsedør skønnes til udskiftning og maling; kr. 5.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Reparation giver ikke forbedring. Udskiftning af dør skønnet til forbedring ca. 30 %
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	nej
Ad 2. Eventuelt:	

[illegible]