

	Skønsmandens erklæring J. nr. 4199
Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige el-installationer i stueetage og kælder. 2. Gulvet i køkkenet giver efter ved betrædning og er skævt. 3. Mangelfuld understøtning af de gipsplader, som vægge i stueetagen er beklædt med.
Klagers påstand:	Ad 1 Før købet besøgte KK ejendommen to gange. Efter indflytningen konstaterede klager, som selv er elektriker, at der forekommer uautoriserede el-installationer. Derfor lod man Nesa udføre et el-check. Der klages specifikt over: El-ventilator i bad i kælder er placeret i brusenichen ca. 180 cm over guiv. Dette er ikke tilladt, da ventilatoren kører på 220 v. • Installationen i forbindelse med indbyggede spots i lofter er flere steder uautoriseret. I loftet i soveværelset er der en synlig stofledning. Det burde indikere, at der er "klemplister" langs lofterne over det nedhængte loft. • I stuen er den udvendige del af stikkontakten delvis "sunket ind" i vægoverfladen. Ad 3 Bag vægbeklædningen af gipsplader er kun monteret understøtning pr. 120 cm placeret ud for de lodrette pladesamlinger. Der er ikke monteret understøtning langs gipspladernes kanter langs gulvene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene kunne ikke konstateres ved almindelig visuel besigtigelse. Det bemærkes, at der ved min besigtigelse var fuld monteret el-installation incl. lamper m.m. Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt, at den medsendte Nesa el-check ikke nævner noget om ulovlige installationer, men alene hvilke reparationer, der skal til, for at el-installationerne "lever op" til lovgivningen (altså efter el-installatørs opfattelse).

	Ad 3 Forholdene kunne ikke konstateres ved almindelig visuel besigtigelse uden destruktiv undersøgelse. Der er ikke foretaget destruktiv undersøgelse. Det bemærkes, at huset er besigtiget med fuld normal møblering samt alle installationer fuldt monterede. Det bemærkes endvidere, at ejerskifteforsikringsselskabet har afvist, at der er tale om en skade, eller at der er risiko for, at der vil opstå en skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har tilbudt at dække udgiften til etablering af nyt loft i badeværelset (loftet er ikke medtaget i klagen). Installationer er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med understøtningen af pladebeklædningen på væggene.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4199
Ad. 1. El-installationer	Der kunne konstateres følgende: I bryggers/bad i kælderen er monteret ventilator i ydervæggen i brusenichen. Ventilator i bruseniche. Ifølge det oplyste er ventilatoren tilsluttet 120 v. På grund af placeringen i vådzone skal installationen være vandtæt, hvilket kræver 380 v tilslutning. Installationen er derfor ikke lovlig. I køkken, entré og i flere kælderrum er indbygget spots i nedhængte lofter. Installation over lem i loft. Installationerne er i henhold til Nesa el-check uautoriserede. I stuen er trukket bløde ledninger over det nedhængte loft til to loftlamper. Loft i stuen. Klager vedgår, at der var dæksler i loftet over lamperne, som forhindrede, at forholdet kunne ses, da han overtog ejendommen. I soveværelset er der synlige, stofisolerede ledninger ved lampestedet i loftet. Lampested i soveværelse. (Iflg. BB var ledningerne ikke synlige ved hans besigtigelse).
Ad. 1. Konklusion:	Som det fremgår af Nesa's el-check er der en lang række forhold, som skal udbedres, for at el-installationen lever op til lovgivningen. I forbindelse hermed er det nødvendigt at nedtage de nedhængte lofter i ejendommen.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke omtalt mangler ved el-installationen. Sælger har svaret nej til spørgsmålet om, hvorvidt dele af el-installationen er udført af personer uden autorisation. Ikke desto mindre tyder noget på, at

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4199
	en del af den ulovlige el-installation i forbindelse med nedhængte lofter er udført i hans ejertid. Efter skønsmandens opfattelse kræver det specialviden, som en bygningssagkyndig ikke kan forventes at besidde, at konstatere, at el-installationerne ikke lever op til lovgivningen. Således skjuler de nedhængte lofter i vidt omfang ulovlighederne. Indikationerne på ulovligheder udenfor de nedhængte lofter er små og kræver specialviden.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Udgiften til lovliggørelse af el-installationerne og til nedtagning af eksisterende lofter og opsætning af nye vurderes at andrage kr. 65.000.
Ad. 1. Forbedringer	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4199
Ad. 2. Gulv i køkken	Der kunne konstateres følgende: I køkkenet er der en belægning af tynde bræddelignende træplader. Gulv i køkken. Belægninger af den art fjedrer normalt lidt ved personbelastning. I det aktuelle køkken er der et par steder, hvor belægningen giver efter i lidt større omfang. Der er en skævhed i gulvet på tværs af rummet på ca. 6 mm. Skævhed i køkkengulvets overflade. I et bestemt område af gulvet er der en skjold, som vurderes at hidrøre fra tidligere fugtpåvirkning.
Ad. 2. Konklusion:	Såvel fjedringen som skævheden i gulvet skønnes at ligge indenfor acceptable grænser. Fugtskjolden på gulvet har alene kosmetisk betydning.
Ad. 2 Fejl og forsømmelser:	Forholdene omkring gulvet i køkkenet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det kunne have været omtalt med karakteren K0 eller K1.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Udgiften til optagning af gulvet, udspartling af underlaget og ny belægning som den eksisterende vurderes at andrage kr. 7.000.
Ad. 2. Forbedringer	Kr. 3.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4199
Ad. 3. Mangelfuld understøtning af gipsplader	Der kunne konstateres følgende: Ved en omhyggelig gennemgang af væggene, hvorunder vægoverfladen udsættes for et pres, kan det konstateres, at understøtningen af beklædningspladerne er mangelfuld. Beklædningspladerne skønnes at være 13 mm gipsplader, hvilket er bekræftet af klager. Vægge med gipspladebeklædning. Sådanne plader er 120 cm brede, og skal understøttes pr. min. 60 cm. Det kan konstateres, at afstanden mellem understøtningerne er 120 cm. Det antages, at understøtningen befinder sig ud for samlingen mellem pladerne. Der er ikke monteret understøtningsliste langs gulvet.
Ad. 3. Konklusion:	Den mangelfulde understøtning under vægpladerne medfører, at beklædningen kun kan belastes i begrænset omfang, bl.a. i forbindelse med ophængning af inventar m.v. Den manglende understøtning af pladerne langs gulvet vanskeliggør, at fodpaneler kan monteres tætsluttende.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Den manglende understøtning kan kun registreres ved at i forbindelse med en stikprøvevis undersøgelse at udsætte netop disse vægoverflader for et pres.
Ad. 3 Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Udgiften til nedrivning af gipspladerne og montering af nyt underlag samt ny gipspladebeklædning og malerarbejde vurderes at andrage kr. 60.000
Ad. 3. Forbedringer	Kr. 0