

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige elinstallationer – loftudtag i stue og køkken. 2. Lampeledning brugt som fast installation til lampetter i entre. 3. Udvendige lamper ved indkørslen er forsynet med gummikabel som i garage er monteret med stikprop
Klagers påstand:	KK konstaterer efter overtagelsen visse uregelmæssigheder ved elinstallationen, ingen lys i mellemgang og flere kontakter er tilsyneladende ikke i funktion. KK følger anbefalingen i tilstandsrapporten om en gennemgang af en aut. elinstallatør, der konstaterer flere ulovlige forhold jf. rapport fra R.A.Installation. KK mener disse forhold burde være beskrevet i tilstandsrapporten, og er helt uforberedt på udbedringsomkostninger op til Kr. 80.000,00 som mundtligt er oplyst til KK. I Kvalitetsmærket er udgiften oplyst til Kr. 2.500,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henholder sig til den fremsendte svarskrivelse af xx.xx.04. Og mener at synlige fejl og mangler er beskrevet i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, overskyet ca. 8 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Ulovlige elinstallationer – loftudtag i stue, køkken og mellemgang.	I loftet i stue og køkken er der tilsammen monteret 6 stk el-udtag alle placeret tæt på væg. Loftet i stue, entre, køkken og mellemgang er ændret fra den oprindelige konstruktion. Der er her udført et 8 mm panelloft monteret direkte på eksisterende plankeloft, se skitsetegning. El-udtagne er delvis dækket af et tov monteret som skyggeliste. Kun to ud af de seks udtag er afdækket med dæksel. I loftet i mellemgangen er der ikke synlige loftudtag, men der er uvirksomme kontakter ved begge ender af gangen. Det vurderes at der er skjulte loftudtag under den nye loftbeklædning. Lofter i værelser er de oprindelige. Ved loftlem i bryggerset kan det registreres hvorledes det nye loft er opbygget (se foto). Elektrikeren har i tagrummet afdækket et stk loftudtag (destruktivt indgreb), hvor det kan konstateres at indsatsen i loftdåsen er trukket ud af dåsen og ført ned til kanten af det nye loft. Indsatsen er ikke fastholdt i den nye placering.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der er tale om en ulovlig udført installation, da indsats og dåse ikke må adskilles, men at der er tale om en skjult skade vedrørende denne del af installationen. At der mangler dæksler og at loftudtaget er delvis dækket af skyggelisten (tovet), er en synlig skade. Da BB ikke skal foretage en afprøvning af elinstallationens funktion, vurderes det at det/de skjulte loftudtag i mellemgangen er en mangel, som han ikke umiddelbart kan registrere ved en visuel gennemgang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De synlige skader vedrørende manglende dæksler og delvise afdækning burde være beskrevet i tilstandsrapporten og givet karakteren K3, da der kan være tale om personfare ved de uafdækkede loftudtag.

	BB har under A-11.1 registreret en K2 skade og bemærket: <i>Det anbefales at elinstallationerne bliver gennemgået af aut. installatør. Der mangler propper i målertavle, samt evt. defekt termostat til gulvvarme.</i> BB kunne ikke huske hvad den generelle anbefaling vedrørte, udover mangler ved tavlen og gulvvarmen. Det er skønsmandens vurdering, at der er givet en anbefaling, som indikerer eventuelle fejl eller mangler, men karakteren burde i så fald have været UN.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at ændring af 6 stk loftudtag kan udføres for Kr. 8 - 12.000,00, heri er regnet med at loftudtaget flyttes ud og ned i den nye loftbeklædning, og at der måske skal trækkes nye ledninger, fordi de eksisterende ikke er lange nok når dåsen flyttes længere ned. Nye ledningerne er regnet trukket i eksisterende plastrør.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Lampeledning brugt som fast installation til lampetter i entre.	Det kunne konstateres at lampetter i entre er strømforsynet fra lampeledning ført gennem væg.
Ad 2. Konklusion:	Installationen er åbenbar ulovlig.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Både KK og BB mente nok at installationen var afdækket med et spejl ved besigtigelsen og derfor var en skjult skade. Under disse omstændigheder frafalder BB klagen
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at installationen kan lovliggøres for Kr. 1200,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 3. Udvendige lamper ved indkørslen er forsynet med gummikabel som i garage er monteret med stikprop	2 stk udvendige lamper ved indkørslen er strømforsynet via et gummikabel/forlængerledning i garagen. Kablet er i dag ophængt under loft og ført ned ad væg mellem de to porte og ned i jord og derfra ud til de to lamper. Kablet er forsynet med stikprop.
Ad. 3. Konklusion:	Installationen er åbenbart ulovlig.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Den ulovlige installation burde være opdaget og karakteriseret med K3.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Lovliggørelse af installationen vurderes at kunne udføres for Kr. 6.000,00 inkl. gravearbejde i terræn.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.