

Oversigt over klagepunkter:

1. El-sikringstavle placeret ved boblebad i badeværelse.
2. Stikkontakt placeret ved boblebad i badeværelse
3. Lampe i Sauna.
4. Stikkontakt og afbryder til loftsllys placeret ved ovn i sauna.
5. Gulv og vægbeklædning i badeværelse.

Klagers påstand:

El-sikringstavle placeret ved boblebad i badeværelse:

Det er en åbenlys ulovlighed, at el-tavle er placeret i badeværelset.

Stikkontakt placeret ved boblebad i badeværelse:

Det er en åbenlys ulovlighed, at el-stikkontakt er placeret ved boblebad i badeværelse.

Lampe i sauna:

Loftslampe i sauna er ikke varmebestandig og derfor ikke lovlig.

En medarbejder fra xx har tidligere besigtiget lampen m.v., og på dette tidspunkt faldt der et stykke af soklen på lampen.

Stikkontakt og afbryder placeret ved ovn i sauna:

Stikkontakt og afbryder er ikke lovlige.

Gulv og vægbeklædning i badeværelse:

Gulv og vægbeklædning i badeværelse er ikke lovlig, idet der ikke er vandtætning op ad vægge ved gulv og der er ikke fald på gulv.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

El-sikringstavle placeret ved boblebad i badeværelse:

Afstanden mellem el-tavlen og boblebadet skal være 0,6 m ifølge xx.

Stikkontakt placeret ved boblebad i badeværelse
lampe i Sauna:

Stikkontakten er udført korrekt med jordledning.

Lampe i sauna:

Hvis der på besigtigelsestidspunktet var en skade på loftslampen, skulle dette beskrives i tilstandsrapporten.

Stikkontakt og afbryder placeret ved ovn i sauna:

Stikkontakt og afbryder er ikke lovlige.

Gulv og vægbeklædning i badeværelse:

Hvor der ikke er gulvafløb er der ikke krav om vådrumstætning.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Vejret var klart, solrigt sommerejr.

Øvrige forhold:

Tilslutning til brøndpumpe er ikke indeholdt i klagen.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	El-tavle er placeret ved boblebad i badeværelse. Se foto nr. 1 og 2. Der er ikke konstateret skader på el-tavlen. For at vurdere om el-tavlens placering er ulovlig skal man vide, hvornår den oprindelig er udført, og hvornår den eventuelt er ændret i tidens løb. Har man disse oplysninger kan man vurdere om el-tavlens placering er ulovlig, hvis man kender bestemmelserne i stærkstrømsreglementet, som var gældende på udførelsestidspunktet. De færreste bygningssagkyndige har kendskab til bestemmelserne i stærkstrømsreglementet. Se vedlagte bilag 1. Det set ud som om, at vægbeklædningen ved el-tavlen er af nyere dato, men dette er ikke ensbetydende med, at rummets indretning og el-tavlen er ændret. På dette grundlag skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke konstateret skade på el-tavlen, og det det skønnes, at det ikke er åbenlyst for en bygningssagkyndig, om den er placeret ulovligt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser angående el-tavlen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En forudsætning for at vurdere en overslagspris er, at det er afklaret om el-tavlen var ulovlig på udførelsestidspunktet. Desuden skal det ved udførelse af destruktive indgreb undersøges, hvorledes ledningsføringer kan ændres.

Ad 1. Forbedringer: På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at oplyse i hvilken udstrækning flytning af el-tavlen medfører forbedringer.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

En stikkontakt er placeret ved boblebad i badeværelse. Se foto nr. 5.

Der er ikke konstateret skader stikkontakten.

For at vurdere om stikkontaktens placering er ulovlig skal man vide, hvornår den oprindelig er udført og hvornår den eventuelt er ændret i tidens løb. Har man disse oplysninger kan man vurdere om stikkontaktens placering er ulovlig, hvis man kender bestemmelserne i stærkstrømsreglementet, som var gældende på udførelsestidspunktet.

De færreste bygningssagkyndige har kendskab til bestemmelserne i stærkstrømsreglementet. Se vedlagte bilag 1.

På dette grundlag skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 2. Konklusion:

Der er ikke konstateret skade på stikkontakten, og det skønnes, at det ikke er åbenlyst for en bygningssagkyndig, om den er placeret ulovligt.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser angående stikkontakten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

En forudsætning for at vurdere en overslagspris er, at det er afklaret om stikkontaktens placering var ulovlig på udførelsestidspunktet.

Ad 2. Forbedringer:

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at oplyse i hvilken udstrækning flytning af stikkontakten medfører forbedringer.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Loftslampe i saunaen er beskadiget, idet et stykke er faldet af soklen. Ifølge det oplyste skete dette på et tidspunkt, en ingeniør fra xx besigtigede og berørte lampen. Se foto nr. 4.

Såfremt der var skade på lampen i form af revner da tilstandsrapporten blev udarbejdet, skulle dette være beskrevet i tilstandsrapporten.

For at vurdere om lampen er ulovlig til den aktuelle placering skal man kende fabrikat, type og vide, hvad denne lampe er godkendt til.

Det er de færreste bygningssagkyndige, som har denne viden. Se vedlagte bilag 1.

Ad 3. Konklusion:

Såfremt lampen var beskadiget, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, skulle skaden beskrives i tilstandsrapporten.

Det skønnes, at det ikke er åbenlyst for en bygningssagkyndig, om lampen er ulovlig til den aktuelle placering.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Såfremt lampen var beskadiget, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, er der begået fejl og forsømmelse, idet skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af lampen udgør kr. 2.000.

Ad 3. Forbedringer: Forbedringsandelen skønnes at udgøre 50% svarende til kr. 1.000.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

En stikkontakt og afbryder til loftsllys i sauna er placeret ved ovn i sauna. Se foto nr. 5.

Der er ikke konstateret skader stikkontakten og afbryderen.

For at vurdere om stikkontaktens og afbryderens placering er ulovlig skal man vide, hvornår den oprindelig er udført og hvornår den eventuelt er ændret i tidens løb. Har man disse oplysninger, kan man vurdere om stikkontaktens og afbryderens placering er ulovlig, hvis man kender bestemmelserne i stærkstrømsreglementet, som var gældende på udførelsestidspunktet.

De færreste bygningssagkyndige har kendskab til bestemmelserne i stærkstrømsreglementet. Se vedlagte bilag 1.

På dette grundlag skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 4. Konklusion:

Der er ikke konstateret skade på stikkontakten og afbryderen, og det skønnes, at det ikke er åbenlyst for en bygningssagkyndig, om de er placeret ulovligt.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser angående stikkontakten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

En forudsætning for at vurdere en overslagspris er, at det er afklaret om stikkontaktens og afbryderens placering var ulovlig på udførelsestidspunktet.

Ad 4. Forbedringer:

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at oplyse i hvilken udstrækning flytning af stikkontakten og afbryderen medfører forbedringer.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Gulv i badeværelse fremgår af vedlagte fotos nr. 6, 7 og 8.

Badeværelset er opdelt i to afsnit. I det ene afsnit er der bruseniche og håndvask. Under håndvasken er der gulvafløb og der er fald på gulvet omkring afløbet.

I det andet afsnit er der boblebadekar. Der er ikke fald på gulvet ved boblebadekaret.

Vurdering af, om gulvbelægning og vægbeklædning er lovlig eller ulovlig forudsætter i det mindste viden om følgende.

Gulvkonstruktionens opbygning incl. eventuel vandtætningsmembran

Væggens opbygning incl. eventuel vandtætningsmembran

Oprindeligt udførelsestidspunkt

Tidspunkt for udførelse af ændringer

Oplysninger om hvorledes det tidligere var udformet.

Set i forhold til de nugældende regler skønnes at gulv og vægge i badeværelse kan udføres lovligt således:

Der skal ikke være fald på gulv i afsnit med boblebadekar.

Der kan være træbeklædning på vægge, hvis der er vandtætningsmembran i gulv og vægge. Træbeklædningen skal afsluttes ca. 10 cm over gulvet.

Det eneste synlige afvigelse fra dette er, at vægbeklædningen i afsnittet ved boblebadekar er ført ned til gulvet.

Ad 5. Konklusion:

Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at vurdere, om vægbeklædning og gulv i badeværelse er udført ulovligt.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser angående vægge og gulv i badeværelse.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

En forudsætning for at vurdere en overslagspris for eventuel lovliggørelse af vægge og gulv i badeværelse er afklaring af om det er udført ulovligt. Desuden er det afgørende at vide, om der er vandtætningsmenbran i gulv og vægge.

Ad 5. Forbedringer: På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at oplyse i hvilken udstrækning ændring af gulv og vægge i badeværelse medfører forbedringer.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.