

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Åbenbart ulovlige el-tilslutninger. 2. Ukorrekt ophængning af nedløbsrøret.
Klagers påstand:	Kravet er anført som et beløb på kr. 76.000,00 inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste at bygningen var i normal brug under besigtigelsen. Der var ikke påbegyndt ombygning/renovering.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol ca. 22 °C. Vindstille.
Øvrige forhold:	Ved skønsmandens besigtigelse var ejendommen under ombygning. Vægge og gulve var flere steder fjernet. Lamper og installationer, samt inventar var nedtaget. Især i stueetagen var det således svært at danne sig et entydigt billede af tilstanden på besigtigelsestidspunktet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Åbenbart ulovlige el-tilslutninger.	Ved besigtigelsen kunne konstateres flere ulovligt udførte el-installationer. Hovedparten af disse forhold vurderes at have været skjult på besigtigelsestidspunktet. Dette gælder lampeudtag i trælofter i stuerne, samling bag spejl i entre, strømforsyning til emhætte og mikrobølgeovn i køkken. I kældertrappe og kælderforrum dækkes el-kablingen på loftet af opklæbet mineraluld, der var afbrudt ved rosetter og lampearmaturer. Lampearmatur i kældertrappen var tilsluttet til tilsyneladende lovlig stikkontakt, via blød ledning, som var ført gennem hul i kælderindervæg. I kældbadeværelse ses to steder åbenbart ulovlige el-installationer til forsyning af el-radiatorer. Disse installationer er udført i blød tilledning, som er indmuret i flisevæg eller tilsluttet lampeudtag "snydeprop" i loft.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser umiddelbart ikke om bemærkninger eller noter til bygningens el-installationer. Dog er der under "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" anført følgende kommentar til el-installationer: "El-radiator i baderum i kælderen er monteret med blød netledning til lampeudtag i det tilstødende toilettrum. Denne installation er ulovlig og nedtages af sælger inden ejerskifte". Det er skønsmandens vurdering at denne kommentar skulle have været anført under skadesregistreringen på side 7, samt at den ulovlige tilledning, der er indmuret i flisevæggen også skulle have været nævnt. Det er skønsmandens vurdering at de nu blotlagte ulovligheder som lampeudtag i trælofter i stuerne, samling bag spejl i entre, strømforsyning til emhætte og mikrobølgeovn i køkken har været skjult for den bygningssagkyndige på besigtigelsestidspunktet. Sælgers oplysninger anfører ikke at dele af el-installationen er udført uden autorisation, hvorfor dette ikke giver anledning til skærpet opmærksomhed. Lampearmaturret i kældertrappen er tilsluttet til tilsyneladende lovlig stikkontakt, i samme rum, hvorfor den bløde ledning, der er ført gennem kældervæggen, ikke vurderes at være et påtale forhold.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB har givet den information som en ikke destruktiv besigtigelse giver mulighed for. Dog er det skønsmandens vurdering at kommentaren om den ulovlige el-installation på badeværelset i kælderen skulle have været anført som en bemærkning på side 7 med karakteren K3, samt at den ulovlige tilledning, der er indmuret i flisevæggen også skulle have været nævnt her.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at omkostningerne til demontering af de ulovlige el-installationer i badeværelset i kælderen vil andrage kr. 2.000,- inkl. moms. Da rummet har vandbåren radiator (centralvarme) vurderes det ikke nødvendigt at opsætte yderligere varmekilder.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	
Ad 2: Ukorrekt ophængning af nedløbsrør.	Der er tale om indvendig afløbsinstallation under loft i kælder, fra køkken som nu er nedlagt. Installationen som er udført i ø75 PVC skulle have haft minimum 2 stk. ophæng mellem gennemføring og lodret nedføring ved kælderydervæg. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at ø75 PVC afløbsrør var ophængt interimistisk i gammel blød el-ledning. Ligeledes var der ikke tilmuret (lukket) korrekt omkring gennemføringen.
Ad 2. Konklusion:	Der er tale om ukorrekt (ulovlig) ophængning af indvendig afløbsinstallation fra køkken, udført i PVC-rør.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet skulle have været anført i tilstandsrapporten, og at forholdet skulle have haft karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af korrekt (lovligt) ophæng, samt lukning af gennemføringen i etageadskillelsen, vurderes at kunne udføres for kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	