

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ulovlige EI-installationer :

Nedennævnte forhold skal udføres for at installationen i de enkelte rum er lovlig.

1. Bryggers

Montering af lampeudtag over skabe for halogenbelysning samt fastgørelse af 3 stk transformere.

2. Bad

Montering af dåse for jacussi, samt udskiftning af tilledning.

Montering af dåse samt fastgørelse af trafo for lys i skab.

(Omlægning af tilledninger samt ændring af installation for halogenbelysning i loft.)

3. Toilet

Montering af dåse samt fastgørelse af trafo for lys over spejl.

4. Stue

Montering af panelunderlag for afbryder for udvendigt lys for lovliggørelse.

5. Entre

Omlægning af installation for 3 stk væglamper, da denne er udført i blød ledning.

6. Loft

Omlægning / lovliggørelse af el-installation på loft da diverse kabler er monteret uden dåser.

7. Udvendige lamper i udhæng

Omlægning /lovliggørelse af halogenbelysning i udhæng.

Pkt. 8 Andre forhold

KK/el-installatøren har yderligere bemærket følgende :

- Beskyttelseskappe ved el-kabel ved nedløbsrør er ikke ført helt under terræn (se foto)
- Der er løse kabler i carport. (korrekte kabler.

	- En ventilationskanal på loftet mangler – den skulle have gået fra aftræk i loft i toilet til taghætten (forholdet er ikke umiddelbart synligt) -----
Klagers påstand:	Krav Pkt. 1-7 og pkt. 8 Betaling af s.r. kr. 10.000 i forbindelse med dækning af manglerne/lovliggørelse som er dækket over ejerskifteforsikringen. (ejerskifteforsikringen har en selvrisiko på kr. 10.000)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser klagers krav - og anfører – at ulovlige el-installationer kræver undersøgelser som ligger udenfor huseftersynet. Samt at der ikke er tale om åbenlyse fejl og mangler ved el-installationerne. Samt at der ikke var ryddet op på loftet så de omtalte forhold ikke var synlige. Samt at de oplistede klageforhold indeholder mere end lovliggørelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Uden betydning
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.2004 KK overtager ejendommen d. xx.xx.2005 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.2006 Div. brevveksling bl.a. Beskrivelse af mangler i brev fra : "xx" dat. xx.xx.2005 samt xx dat. xx.xx.05 På mødet blev oplyst at ejerskifteforsikring er tegnet i xx. Forsikringsselskabet dækker udbedring af de ulovlige el- installationer bortset fra selvrisikoen på kr. 10.000,00

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad pkt.. Ulovlige el-installationer	Pkt. 1 Bryggers Montering af lampeudtag over skabe samt fastgørelse af 3 transformere. ----- Det kunne konstateres at der monteret halogen belysning i bryggers. Umiddelbart forekom ingen "åbenlyse fejl" men ved en nærmere gennemgang af installationen kunne konstateres følgende mangler: At det var forsøgt at skjule kablerne mest muligt. At der var benyttet bløde kabler og at kabler var ført fra korrekt vægdåse op over loft og ned fra loft ved overskabe hvor transformere var løst placeret. (hvilket ikke er lovligt) Der skulle være monteret lampeudtag i vægge ved transformere. Pkt. 2 Bad Montering af dåse for jacussi samt udskiftning af tilledning. Montering af dåse, samt fastgørelse af trafo for lys i skab. Omlægning af tilledninger samt ændringer af installation for halogenbelysning i loft. ----- Badeværelset var med halogenbelysning. Der var monteret en vægdåse ved jacussi – det blev oplyst af KK at den var monteret for ca. 2 mdr. siden – og at der kun var ledninger der stak ud fra et hul i væggen før montagen. BB oplyste at den del af væggen hvor vægdåsen var monteret var skjult ved besigtigelsen af vaskemaskine/tøj. Transformere til halogenbelysning var skjult i ophængt vægskab og kun synligt når

	skabet blev åbnet. En nærmere gennemgang af el-installatøren viste at installationen manglede vægdåser og var udført med ukorrekt blød ledning. Ingen "åbenlyse fejl" ved el-installationen for en ikke el-uddannet fagmand. Pkt.3 toilet Montering af dåse samt fastgørelse af trafo for lys i skab. ----- Toiletrum var forsynet med halogenbelysning. De beskrevne mangler er korrekt beskrevet. Ingen "åbenlyse fejl" ved el-installationen for en ikke el-uddannet fagmand.
-----	Pkt. 4 Stue Montering af panelunderlag for afbryder for udvendigt lys for lovliggørelse. . ----- El-kontakt er placeret 3,5 cm over gulv – lovgivning kræver 5 cm over gulvet. De beskrevne mangler er korrekt beskrevet. Ingen "åbenlyse fejl" ved el-installationen for en ikke el-uddannet fagmand. Pkt. 5 Entre Omlægning af installation for 3 stk væg lamper da denne er udført med blød ledning. ----- Der er etableret halogenbelysning på vægge i entre. Umiddelbart er der ingen synlige mangler

men en nøje gennemgang af ledningsføring og ledningstyper medfører at det kan konstateres at der er bløde ledninger som er næsten skjult af en plastkappe. Skjult ledningsføring fra dåse i loft og op over loft er ikke korrekt.

De beskrevne mangler er korrekt beskrevet.

Ingen "åbenlyse fejl" ved el-installationen for en ikke el-uddannet fagmand.

Pkt. 6 Loft

Omlægning / lovliggørelse af el-installation på loft da diverse kabler er monteret uden dåser.

I loftrummet – som er ryddet for oplag – ses el-kabler med frie samlinger – ingen el-dåser og bløde kabler.

De synlige el-kabler /samlingerne ville give mistanke til at ikke alt var udført af en aut. El-installatør.

KK oplyser, at det var forholdene på loftet der gjorde dem opmærksom på at el-installationen evt. ikke var korrekt/lovlig.

BB oplyser at der var oplag på loftet. I HE rapporten er anført i pkt. 8.12 – isolering – isoleringen er trykket flere steder grundet opmagasineret inventar – det bør fjernes og isoleringen rettes op.

I hvilket omfang el-installationerne har været synlige i loftrummet ved BB's udarbejdelsen af tilstandsrapporten vides ikke med sikkerhed.

Pkt. 7 Udvendige lamper i udhæng
Omlægning/lovliggørelse af
halogenbelysning i udhæng.

Der ses halogenbelysning i udhæng i gavl.

Umiddelbart er der ingen synlige mangler

	men en nøjere gennemgang af installationen medfører at det kan konstateres : - der er bløde ledninger i udhæng. - der mangler afskærmning af lamper – ses fra loftet. - De benyttede halogenspot i udhæng er ikke godkendt til udvendigt brug. De beskrevne mangler er korrekt beskrevet. Ingen "åbenlyse fejl" ved el-installationen for en ikke el-uddannet fagmand. Pkt. 8 Andre forhold KK/el-installatøren har yderligere bemærket følgende : - Beskyttelseskappe ved el-kabel ved nedløbsrør er ikke ført helt under terræn (se foto) - Der er løse kabler i carport.(korrekte kabler. - En ventilationskanal på loftet mangler – den skulle have gået fra aftræk i loft i toilet til taghætten (forholdet er ikke umiddelbart synligt) De beskrevne mangler er korrekt beskrevet. De vurderes som mindre forhold og uden "åbenlyse fejl" ved el-installationen for en ikke el-uddannet fagmand.
Konklusion vedr. pkt. 1-8	Ejendommen er behæftet med de af KK og el-installatøren oplyste uløvligheder ved el-installationerne. Den samlede vurdering/konklusion - baseres på følgende : 1. Det oplyses i sælgeroplysninger at installationen er udført af personer med autorisation – bortset fra spot i udhæng og lys i carport og skur. 2. Der har været oplag på loftet – hvilket fremgår af tilstandsrapporten, således at de nu synlige samlinger / kabler som ikke ser lovlige ud – og heller ikke er det evt. ikke har været

	synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. 3. Regelsæt vedr. installationer til halogenbelysning er så kompliceret at en el-teknisk uddannelse som min. er påkrævet. 4. Den byggesagkyndige er ikke ansvarlig for bygningens lovlighed efter offentlige foreskrifter , bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. 5. Bagatelagte forhold skal ikke omtales i rapporten. Konklusion Samlet set vurderes de synlige forhold ikke som "åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen".
	Andre bemærkninger Den tegnede ejerskifteforsikring har som formål at dække skjulte forhold m.v. herunder ulovlige installationer og forsikringsselskabet har givet accept på dækning/udbedring af de ulovlige el-installationer. (dog med den i forsikringen gældende selvrisiko). Der henvises til de i rapporten medfølgende fotos.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn - ikke har begået fejl og derved ikke har pådraget sig et ansvar ved huseftersynet.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tilbud fra xxx Kr. 26250,00 incl. moms Tilbud fra "xx" Kr. 31875 incl. moms
Forbedringer:	Ingen forbedringer udover lovliggørelse
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Den gamle tilstandsrapport fra xx.xx.1999 oplyser ingenting om el-installationerne.

	I den af BB udførte rapport anføres under sælgeroplysninger i pkt. 10.3 at "spot i udhæng +lys i carport og skur er udført af personer uden autorisation " I det medfølgende tillæg som ikke er en del af huseftersynet afkrydser sælger at Stikkontakter virker og at der ikke er udført nedhængte lofter hvor der ikke er benyttet el-installatør. Bilag Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skøns mødet d. xx.xx.2006.
--	---