

## Skønsmandens erklæring

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Oversigt over klagepunkter:</p> | <p>Pkt A<br/>Ulovlige EI-installationer :</p> <p>1.Entre/gang, soveværelse, værelse, bryggers.<br/>Installationer over nedhængt loft er ulovlige p.g.a. det nedhængte loft.</p> <p>2.Entre/gang, soveværelse, bryggers.<br/>Installationer til halogenbelysning er udført ulovligt.</p> <p>Pkt. B<br/>3.Råd i udhængsbrædt i udhæng under tagrende.</p> |
| <p>Klagers påstand:</p>            | <p>Krav<br/>Pkt. A<br/>Udbedring af mangler på el-installation – iht tilbud for lovliggørelse af el kr. 10200 + moms = kr. 12750</p> <p>Udskiftning af ca. 50 m2 lofter – iht tilbud<br/>Kr. 16500+moms = kr. 20625</p>                                                                                                                                 |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | <p>Pkt..B – Udskiftning af et brædt under udhæng.</p> <p>Udskiftningen er ikke prissat ved et tilbud – skønsmand vurderer ca. kr. 1250 incl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Den bygningssagkyndiges forklaring:                         | <p>Ad pkt. A</p> <p>Afviser klagers krav - og anfører – at ulovlige el-installationer kræver undersøgelser som ligger udenfor huseftersynet.</p> <p>Forholdet vurderes skjult.</p> <p>Ad pkt. B</p> <p>Ikke synligt ved besigtigelse</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet:                         | Ikke oplyst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Øvrige forhold:</p> <p>Oversigt – tidsforløb i sagen</p> | <p>Hændelsesforløbet :</p> <p>Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.-2005</p> <p>Købsdato d. xx.xx.-2005</p> <p>KK overtager ejendommen d. xx.xx.-2006</p> <p>Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.-2006</p> <p>Div. brevveksling</p> <p>På mødet blev oplyst at ejerskifteforsikring er tegnet i xx incl ulovlighedsdækning.</p> <p>Der forelå ikke svar (ved skønsmødet) fra ejerskifteforsikringen vedr. omfanget af evt. dækning over ejerskifteforsikringen.</p> |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                    | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad pkt..A. Ulovlige el-installationer            | <p>Der er etableret nedhængte lofter med halogenbelysning i alle rum i ejendommen.</p> <p>Ved skønsmødet var der huller i trælofterne i entre, 2 værelser og i bryggers. Omkring alle hullerne var mærker efter montering af et plastrdæksel og afmonterede dæksler var tilstede i værelser.</p> <p>Skabet i fordelingsgangen var fjernet – her var installationer til halogen belysning placeret. Skabet var fjernet efter overtagelsen af ejendommen.</p> <p>I soveværelset var det nedhængte loft ikke ført helt til væg bag skab – der var 2 synlige ledninger fra overside af skab og til mellemrum mellem nedhængt loft og det oprindelige loft.</p> <p>På loftrummet var el-kabler/kontakter ophængt – rimelig ordentligt. Der var 2 synlige transformatorer koblet til en forlængerledning.</p> <p>BB har ingen bemærkninger til el-installationerne i HE rapporten..</p> |
| Ad pkt. B Råd i 1 brædt i udhæng under tagrende. | <p>Det pågældende brædt var afmonteret og lå langs facaden ved skønsmødet.</p> <p>Det kunne konstateres – efter at udhængsbræddet var afmonteret - at tagrenden var utæt og at den var forsøgt tætnet.</p> <p>Ved besigtigelse af tagrenden udefra gavlen kunne ikke ses utætheder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Konklusion vedr. pkt. A</p> | <p>Ad pkt. A</p> <p>Der skønnes ikke at have været åbenlyse ulovligheder ved el-installationerne ved udarbejdelsen af HE-rapporten.</p> <p>Det er ikke muligt med sikkerhed at fastslå precis hvorledes forholdene var ved udarbejdelse af huseftersynet men mine konklusioner bygger på følgende forhold :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sælger besvarer spørgsmålet vedr. udført arbejde af personer uden autorisation med "nej"</li> <li>2. Jeg vurderer/skønner at de synlige huller i trælofterne har været påsat et dæksel – p.g.a. mærker omkring hullerne.</li> <li>3. At ledninger ved skab i fordelingsgang ikke var synlige inden skabet blev fjernet ( som ved huseftersynet)</li> <li>4. At 2 ledninger fra overside af skab i soveværelse til halogen belysning i loft ikke har været synlige ved huseftersynet p.g.a. placeringen på oversiden af skabet .</li> <li>5. At el-installationen på loftet generelt ikke er "åbenlys" ulovlig for en "ikke el-uddannet".</li> </ol> <hr/> |
| <p>Konklusion vedr. pkt.B</p>  | <p>Det er muligt at BB skulle have bemærket skaden på udhængsbrædtet – men dels kan det have været vanskeligt at se p.g.a. den sorte farve og dels kan rådskaden være forværret i det halve år der er forløbet.</p> <p>Skaden vurderes under alle omstændigheder som " bagatelskade" på en ejendom fra 1969.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fejl og forsømmelser:                         | <p>Ad pkt.A<br/>Det vurderes samlet at der for manglerne under pkt. A ikke er begået fejl af BB.</p> <p>Ad pkt.B<br/>Det vides ikke med sikkerhed.<br/>Skaden betragtes som under bagatelgrænsen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : | <p>Ad pkt.A</p> <p>Der foreligger et tilbud fra en el-installatør på udbedring af samtlige beskrevne mangler på el-installationen for ialt kr. 12750 incl. moms.</p> <p>Nedtagningen og opsætning af nye trælofter er iht tilbud kr. 16500+moms = kr. 20625</p> <p>De indhentede priser vurderes at være markedspriser.</p> <p>Afmontage af eksisterende trælofter er forudsat for at lovliggøre el-installationen - Det vides ikke med sikkerhed om en afmontage i alle værelser, og i gangen er påkrævet – for at lovliggøre el-installationerne – idet loven kræver adgang til den faste installation.</p> <p>Det skønnes evt. muligt at lovliggøre installationen ved at etablere huller og derved adgang den faste dase i det oprindelige loft.</p> <p>Hvis huller i det nedhængte loft ikke kan accepteres må det nedhængte loft udskiftes.</p> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>Ad pkt. 2<br/>         Udskiftning af brædt i udhæng.<br/>         Skøn ca. kr. 1250</p>                                                                                                                         |
| Forbedringer:                    | <p>Ad pkt. A<br/>         Ved en udbedring af manglerne ved el-installationen opnås ikke en forbedring.<br/>         Ad pkt. B<br/>         Ved udbedring af det rådne brædt i udhæng opnås ikke en forbedring.</p> |
| Eventuelle forligsdrøftelser:    | Ikke basis for forlig.                                                                                                                                                                                              |
| Eventuelt – bemærkninger – bilag | <p>Bilag</p> <p>Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2006.</p>                                                                                                             |