

Oversigt over klagepunkter:

1. El-installationer udvendig
2. El-installationer i forgang
3. El-installationer i bryggers
4. El-tavle
5. El-installationer i værelse ved forgang
6. El-installationer i køkken
7. El-installationer i stue
8. El-installationer i badeværelse
9. El-installationer i lille stue ved trappe
10. El-installationer i 2 nye værelser
11. El-installationer i/på loft
12. El-installationer ved trappe til 1. sal
13. El-installationer på hems på 1. sal

Klagers påstand: El-installationer er i stor udstrækning ulovlige.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Ifølge sælgers oplysninger er el-installationer udført af autoriseret installatør.

Da huseftersynet blev udført var flere bygningsdele under nedtagning/ændring.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Temperaturen var høj og solen skinnede fra en skyfri himmel.

Øvrige forhold:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er bygningen opført i 1963, og der er udført ombygninger og/eller tilbygninger i 2000.

Ifølge oplysninger fra parterne var der igangværende byggearbejde, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og der er på nuværende tidspunkt byggearbejde, som ikke er færdiggjort.

En el-installatør har undersøgt el-installationer. Installatøren har løsnet installationer, som ikke er fastgjort igen. Dette ses på bilagte fotos. Enkelte steder har el-installatøren demonteret og løsnet andre bygningsdele, som ikke er genmonteret.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	El-installationer udvendig: I udhæng over hoveddør er der eller var der tre halogenspot. Et armatur er demonteret efter ejerskifte og beklædning på udhæng er løsnet. Se foto nr. 1. Man kan ikke umiddelbart se, hvor det udvendige lys tændes, men indklager har oplyst, at det tændes ved stikkontakt i entre – se foto nr. 2 - og ved stikkontakt i køkken – se foto nr. 3. Ifølge tilstandsrapporten side 10 pkt. 11.1 var de udvendige lamper ikke tilsluttet, da huseftersynet blev udført. Installationen er delvis demonteret efter ejerskifte. Det skønnes, at der ikke var synlige skader eller åbenlyse ulovligheder ved de udvendige armaturer jfr. foto nr. 1 da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Ledning i køkken, som er ført op gennem loft – foto nr. 3 - er sandsynligvis ikke lovlig. Dette burde være omtalt i tilstandsrapporten. Karakteren burde være UN. Installationen i entre under stikkontakt – foto nr. 2 er sandsynligvis ikke lovlig. Dette skønnes ikke at have været åbenlyst da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke var synlige skader eller åbenlyse ulovligheder ved de udvendige armaturer jfr. foto nr. 1 da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Ledning i køkken, som er ført op gennem loft – foto nr. 3 - er sandsynligvis ikke lovlig. Dette burde være omtalt i tilstandsrapporten. Karakteren burde være UN.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Vurdering af overslagspris forudsætter bistand fra el-installatør og muligvis udførelse af destruktive indgreb

for at klargøre, hvorledes installationerne er udført og hvorledes de kan udbedres.

En foreløbig vurdering af overslagspris er kr. 3.000.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Det skønnes på det foreliggende grundlag, at forbedringsandelen er 50 % svarende til kr. 1.500.

Ad 1. Forbedringer:

Det skønnes på det foreliggende grundlag, at forbedringsandelen er 50 % svarende til kr. 1.500.

.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 2.	El-installationer i forgang: Der er ikke et lampested i forgangen. Det skønnes, at der ikke er tale om en skade eller en åbenlys ulovlighed bl.a. på grund af husets alder. Se foto nr. 2 og 4. Se desuden ad 1.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udførelse af lampested i forgang skønnes at udgøre kr. 4.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det skønnes forbedringsandelen ved udførelse af lampested i forgang er 100 % svarende til kr. 4.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 3.	El-installationer i bryggers: Afbryder på stikkontakt i bryggers er beskadiget. Se foto nr. 7. Såfremt den var beskadiget, da huseftersynet fandt sted burde dette være omtalt i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K2. Se også ad 4 angående el-tavle. Det skønnes, at der ikke var andre synlige, beskadigede el-installationer i bryggerset, da huseftersynet fandt.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes, at en beskadiget afbryder på stikkontakt i bryggers burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at en beskadiget afbryder på stikkontakt i bryggers burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af skade på stikkontakt i bryggers skønnes at udgøre kr. 500.
Ad 2. Forbedringer:	Det skønnes forbedringsandelen ved udbedring af skade på stikkontakt i bryggers er 0 % svarende til kr. 0.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 4.	El-tavle: Der er kun en lysgruppe i tavlen. Hvorvidt dette er lovligt eller ulovligt afhænger af, hvornår installationen er udført. Det skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed. Viden om lovkrav forudsætter viden om, hvornår installationerne er udført og kendskab til kravene i det på daværende tidspunkt gældende stærkstrømsreglementet. Tavlen er indbygget i et skab. Skabslågen kan kun delvis åbnes. Det skønnes, at dette ikke er en åbenlys ulovlighed, som skal beskrives i en tilstandsrapport. Der er installeret HFI relæ. En el-installatør har i denne sag skrevet, at der er krav om installering HPFI relæ. Dette er ikke korrekt, når der i forvejen er installeret HFI relæ. Se vedlagte bilag 1. El-installatøren oplyser, at der ikke er jordforbindelse. Dette er ikke en åbenlys ulovlighed. Viden om lovkrav forudsætter viden om, hvornår installationerne er udført og kendskab til kravene i det på daværende tidspunkt gældende stærkstrømsreglementet. Se fotos nr. 5 og 6.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes, at el-tavlen ikke har været åbenlys ulovlig på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurdering af overslagspris forudsætter bistand fra el-installatør og muligvis udførelse af destruktive indgreb

for at klargøre, hvorledes installationerne er udført og hvorledes de kan ændres.

En foreløbig vurdering af overslagspris udgør kr. 5.000 for følgende ændringer:

Udvidelse af tavle med to lysgrupper
Ændring af låge på skab ved el-tavle
Jordforbindelse

Ad 4. Forbedringer: Det skønnes forbedringsandelen ved udførelse af foranstående er 100 % svarende til kr. 5.000.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 5.	El-installationer i værelse ved forgang: Det er sandsynligt, at et lampested i loft var udført med blød ledning på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten. Det skønnes, at dette er lovligt, idet den bløde ledning er tilsluttet et andet lampested i det samme rum. Se fotos nr. 6 og 7. Indklager har oplyst, at en stikkontakt i værelser var defekt. Det skønnes, at der ikke var en synlig skade, da huseftersynet fandt sted.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke var synlige skader på el-installationen i værelset eller åbenlyse ulovligheder på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurdering af overslagspris forudsætter bistand fra el-installatør for at klargøre defekt ved stikkontakt. En foreløbig vurdering af overslagspris udgør kr. 2.000 for følgende ændringer: Udbedring af defekt stikkontakt Udførelse af fast, synlig installation til et lampested i loft
Ad 5. Forbedringer:	En foreløbig vurdering af forbedringsandelen ved udførelse af foranstående skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 1.000.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 6.	El-installationer i køkken: I køkkenet er der fire stikkontakter. Se fotos nr. 10, 11, 12 og 13. Det skønnes, at der ikke forelå oplysninger om udførelsestidspunktet, da huseftersynet blev udført, og det skønnes, at der ikke var skader eller åbenlyse ulovligheder ved stikkontakterne. På foto nr. 14 ses en ledning, som hænger ned under et køkkenskab. Dette kan skyldes en ulovlig installation, men det er ikke umiddelbart muligt at vurdere, hvad ledningen anvendes til, og det er ikke sikkert, at den hang ned på samme måde da huseftersynet blev udført.
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke var synlige skader på el-installationen i køkken eller åbenlyse ulovligheder på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført. Se dog ad1.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurdering af om der er en ulovlig ledningsføring bag overskab forudsætter bistand fra el-installatør og sandsynligvis udførelse af destruktivt indgreb. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere overslagspris for udførelse af en eventuel installationsændring.
Ad 6. Forbedringer:	På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere en forbedringsandel for udførelse af en eventuel installationsændring.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 7.

El-installationer i stue

Ifølge indklager har el-installatør konstateret en ulovlig installation ved afbryder og stikkontakt i stue. Se foto nr. 15.

Det skønnes, at der ikke var synlige skader på el-installationen i stuen eller åbenlyse ulovligheder på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført.

Ad 7. Konklusion:

Det skønnes, at der ikke var synlige skader på el-installationen i stuen eller åbenlyse ulovligheder på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Vurdering af om der er en ulovlig ledningsføring fra afbryder og stikkontakt i stue forudsætter bistand fra el-installatør og muligvis udførelse af destruktivt indgreb.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere overslagspris for udførelse af en eventuel installationsændring.

Ad 7. Forbedringer:

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere en forbedringsandel for udførelse af en eventuel installationsændring.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 8.	El-installationer i badeværelse I badeværelser er der efter ejerskifte udført destruktivt indgreb ved fjernelse af en bagplade i et skab. Herved ses en installation, der sandsynligvis er ulovlig. Se foto nr. 15. Foto nr. 16 viser en tilsvarende intakt installation i et andet skab. Over overskabe er der løstliggende ledninger. Se foto nr. 17. På loft over badeværelset er en dækplade demonteret. På dette sted ses løstliggende installation. Se foto nr. 19. Det skønnes, at løstliggende ledninger over overskab kunne indikere ulovlige el-installationer. Det konstateres muligvis men ikke med sikkerhed ved en stikprøvekontrol i forbindelse med huseftersyn. På tilstandsrapportens side 4 fremgår, at montering af spots ikke kunne kontrolleres. Det fremgår dog ikke, hvad årsagen til dette var. Det skønnes, at løstliggende ledninger over overskab kunne men ikke skulle beskrives i skaderegistreringen og gives karakteren UN.
Ad 8. Konklusion:	Det skønnes, at løstliggende ledninger over overskab kunne men ikke skulle beskrives i skaderegistreringen. Det skønnes ligeledes, at de øvrige eventuelt ulovlige installationer bag bagplade i skab og over loft ikke var synlige.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Vurdering af omfanget af ulovlige el installationer i badeværelse forudsætter bistand fra el-installatør og udførelse af destruktivt indgreb.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere overslagspris for udførelse af en eventuel installationsændring.

En foreløbig vurdering af overslagspris er kr. 5.000.

Ad 8. Forbedringer: Det skønnes på det foreliggende grundlag, at forbedringsandelen er 50 % svarende til kr. 2.500.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 9.	El-installationer i lille stue ved trappe: I stuen er der en afbryder og en stikkontakt. Se foto nr. 20. Loftet og el-installationen er ikke færdiggjort. Se foto nr. 21. Det skønnes, at der ikke var synlige skader på el-installationen i stuen eller åbenlyse ulovligheder på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført.
Ad 9. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke var synlige skader på el-installationen i stuen eller åbenlyse ulovligheder på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført. Loftet og el-installationen er ikke færdiggjort.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurdering af hvilke installationer, der skal udføres for at udføre lampesteder i loftet forudsætter bistand fra el-installatør og udførelse af destruktivt indgreb. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere overslagspris for udførelse af en eventuel installationsændring. En foreløbig vurdering af overslagspris er kr. 5.000.
Ad 9. Forbedringer:	Det skønnes på det foreliggende grundlag, at forbedringsandelen er 50 % svarende til kr. 2.500.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 10.	El-installationer i 2 nye værelser: I det ene værelse er der stikkontakt og afbryder ved en dør og et lampested i loft. Se fotos nr. 22 og 23. I det andet værelse er der stikkontakt og afbryder ved en dør og et lampested i loft. Se fotos nr. 24, 25 og 26. Det skønnes, at der ikke kunne konstateres defekte el-installationer eller åbenlyst ulovlige el-installationer i forbindelse med huseftersynet.
Ad 10. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke kunne konstateres defekte el-installationer eller åbenlyst ulovlige el-installationer i forbindelse med huseftersynet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Såfremt der skal udføres flere stikkontakter, f. eks. 5 stk. skønnes dette at medføre en overslagspris på kr. 6.000. Dette er dog excl. udførelse af jordforbindelse. Vurdering hvorledes jordforbindelse kan udføres forudsætter bistand fra el-installatør og udførelse af destruktivt indgreb. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere overslagspris for udførelse af jordforbindelse. En foreløbig vurdering af overslagspris er kr. 5.000.
Ad 10. Forbedringer:	Det skønnes på det foreliggende grundlag, at forbedringsandelen for udførelse af stikkontakter er 100 % svarende til kr. 6.000.

Det skønnes på det foreliggende grundlag, at forbedringsandelen for udførelse af stikkontakter er 100 % svarende til kr. 5.000.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 11.	El-installationer i/på loft: I tagrum er der løst liggende ledninger. Se fotos nr. 27. Se desuden ad 8 og foto nr. 19. Det skønnes, at der var løst liggende ledninger i tagrummet, da huseftersynet blev udført. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteren burde være UN. Der er udført ændringer på loftet efter ejerskifte, idet en afdækningsplade er demonteret. Se foto nr. 19. Der er muligvis også udført ændringer mellem tidspunktet for udførelse af huseftersynet og ejerskifte.
Ad 11. Konklusion:	Det skønnes, at der var løst liggende ledninger i tagrummet, da huseftersynet blev udført. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der var løst liggende ledninger i tagrummet, som burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for fastgørelse af ledninger skønnes at udgøre kr. 3.000.
Ad 11. Forbedringer:	Det skønnes forbedringsandelen ved udførelse af foranstående er 33 % svarende til kr. 1.000.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 12.

El-installationer ved trappe til 1. sal:

Der er ikke et lampested over trappen.

Det skønnes, at der ikke er tale om en skade eller en åbenlys ulovlighed. Se foto nr. 28.

Ad 12. Konklusion:

Det skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af lampested over trappe skønnes at udgøre kr. 4.000.

Ad 12. Forbedringer:

Det skønnes forbedringsandelen ved udførelse af lampested i forgang er 100 % svarende til kr. 4.000.

Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 12. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 13.

El-installationer på hems på 1. sal

Der er ikke et lampested over hemsen eller stikkontakter på hemsen. Det er i øvrigt uklart, om loftsrummet kan betegnes som hems i henhold til bygningsreglementet. Det afhænger i det mindste af, hvornår rummet er udført.

Det skønnes, at der ikke er tale om en skade eller en åbenlys ulovlighed. Se foto nr. 29.

Ad 13. Konklusion:

Det skønnes, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 13. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af lampested over hems og stikkontakt på hemsen skønnes at udgøre kr. 5.000.

Ad 13. Forbedringer:

Det skønnes forbedringsandelen ved udførelse af lampested i forgang er 100 % svarende til kr. 5.000.

Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 13. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.