

Oversigt over klagepunkter:

8164

1. Kælder
2. Bryggers
3. Udhus
4. Terrasse
5. Tag
6. Køkken
7. Bad
8. Trappeopgang
9. Stue
10. Vindfang
11. HFI relæ

Klagers påstand:

1. Kælder:

Lysinstallationen fungerer ikke korrekt. Der er ikke synlige fejl ved installationen.

Tre-stik dåse under afbryder er ulovligt installeret.

2. Bryggers:

Stikkontakt ved dør virker ikke.

3. Udhus:

Lys i udhus tændes via delvis blød ledning af stikkontakt i køkken, hvilket ikke er lovligt.

4. Terrasse: Punktet udgår, idet indklager har demonteret ledning fra stue til terrasse.

5. Tag: Ledning fra stue til internet installation på tag er ulovlig.

6. Køkken: Der er ulovlige installationer over loft i køkken. Ved ejerskifte var lampesteder dækket af rosetter.

Der er ført bløde ledninger ind i siden af to stikkontakter, hvilket er ulovligt.

7. Bad: Der er ulovlige installationer over loft i badeværelse. Ved ejerskifte var lampesteder dækket af lamper.

Der er blød ledning fra el-udtag i væg til stikkontakt, hvilket er ulovligt.

8. Trappeopgang:

Punktet udgår.

9. Stue: Der er ulovlige installationer over loft i stue. Ved ejerskifte var lampestedet dækket af roset.

10. Vindfang:

Der er blød ledning fra lampested i vindfang til lampe ude under udhæng, hvilket er ulovligt.

11. HFI relæ:

HFI relæ i bryggers vender ikke korrekt, hvorfor det ikke er lovligt.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Kælder: Lysinstallationer skal ikke afprøves i forbindelse med huseftersyn.

Den bygningssagkyndige oplyste, at han burde have set tre-stik dåse under afbryder, såfremt den var installeret, da huseftersynet blev udført.

2. Bryggers:

Ingen bemærkninger angående stikkontakt.

3. Udhus: Den bygningssagkyndige oplyste, at han burde have set blød ledning, som er ført gennem væg ved køkken.

4. Terrasse: Ingen bemærkninger.

5. Tag: Ingen bemærkninger.

6. Køkken: Lysinstallation over loft kunne ikke besigtiges, da huseftersynet blev udført.

Ingen bemærkninger angående stikkontakter.

7. Bad: Lysinstallation over loft kunne ikke besigtiges, da huseftersynet blev udført.

Der må ikke være blød ledning fra el-udtag i væg til stikkontakt.

8. Trappeopgang:

Ingen bemærkninger.

9. Stue: Lysinstallation over loft kunne ikke besigtiges, da huseftersynet blev udført.

10. Vindfang:

I tilstandsrapporten burde være beskrevet, at der er blød ledning fra lampested i vindfang til lampe ude under udhæng, såfremt denne ledning fandtes, da huseftersynet blev udført.

11. HFI relæ:

Den bygningssagkyndige mener, at HFI relæet er lovligt installeret.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Der var overskyer. Temperaturen var omkring frysepunktet.

Øvrige forhold:

Indklagers advokat har forespurgt sælger om, hvilke el-installationer der ikke er udført af en autoriseret installatør. Sælger havde på en liste med klagepunkterne skrevet "mig" ud for punktet "Stikkontakter er installeret ulovligt med tynde lampeledninger" i køkken. Det tolkes således, at det er det der menes med, at der er installationer, der ikke er udført af en autoriseret installatør.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Kælder. Ifølge oplysninger fra indklager fungerer lysinstallation i kælder ikke korrekt. Det blev ikke klargjort ved synsforretningen. I forbindelse med udførelse af huseftersyn udføres der ikke funktionsafprøvning. Derfor skal eventuelt funktionssvigt ikke beskrives i en tilstandstapport. Under en afbryder i kælderen er der installeret et trestik. Se foto nr. 1. Dette er åbenlyst ulovligt, og burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren skulle være K1.
Ad 1. Konklusion:	Eventuelt funktionssvigt skal ikke beskrives i en tilstandstapport. Trestik under en afbryder i kælderen er åbenlyst ulovligt, og burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående funktionssvigt tilstandsrapporten. Trestik under en afbryder i kælderen burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurdering af overslagspris angående udbedring af eventuelt funktionsfejl forudsætter bistand fra en el-installatør, idet årsagen til en eventuel fejl, skal afklares. Overslagspris for udførelse af stikkontakt og demontering af tre stikdåse udgør kr. 1.000.

Ad 1. Forbedringer: Vurdering af en eventuel forbedringsandel kan først foretages, når omfanget af en eventuel udbedring er afklaret.

Forbedringsandel ved udførelse af stikkontakt og demontering af tre stik dåse skønnes, at udbedring medfører en forbedring på 50 % svarende til kr. 500.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 2.	Bryggers. Ved dør i bryggers er der en stikkontakt, som ifølge indklager ikke virker. Der er ikke synlige tegn på skader på stikkontakten. I forbindelse med udførelse af huseftersyn udføres der ikke funktionsafprøvning. En stikkontakt , der ikke virker, kunne være beskrevet, men skulle ikke beskrives i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	En stikkontakt , der ikke virker, kunne være beskrevet, men skulle ikke beskrives i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af stikkontakt skønnes at udgøre kr. 1.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det skønnes, at udbedring af stikkontakt medfører en forbedring på 50 % svarende til kr. 500.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 3.	Udhus. Der er udført ledningsforbindelse – af uransagelige veje – fra stikkontakt i køkken til lampe i udhus. Se fotos nr. 2 og 3. På foto nr. 3 ses ledningen hængende løst fra døroverkant til stikkontakt. Det er åbenlyst ulovligt, at ledningen er ført gennem væg. Man kan ikke umiddelbart se, hvor ledningen ender. Ledningen i køkkenet burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K1.
Ad 3. Konklusion:	Ledning i køkken, som er ført gennem væg burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ledning i køkken, som er ført gennem væg burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udførelse af afbryder og fast kabelforbindelse til lampe i udhus skønnes at udgøre kr. 2.000.
Ad 3. Forbedringer:	Det skønnes, at udførelse af afbryder og fast kabelforbindelse til udelampe medfører en forbedring på 50 % svarende til kr. 1.000.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

Terrasse.

Ledning ført ud gennem vindueskarm i stue er demonteret. Se foto nr. 4. Punktet udgår.

Ad 4. Konklusion:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Forbedringer:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 5.	Tag. Fra stikkontakt i stue er en blød ledning ført ud gennem vindueskarm i stue. Det er oplyst, at den forsyner internet installation på tag. Se foto nr. 5. Dette er kun åbenlyst, hvis gardinet løftes, og det gøres kun ved en tilfældighed i forbindelse med udførelse af et huseftersyn. Installationen kunne, men skulle ikke beskrives i tilstandsrapporten.
Ad 5. Konklusion:	Blød ledning fra stikkontakt i stue, som er ført ud gennem vindueskarm i stue kunne, men skulle ikke være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udførelse af afbryder og fast kabelforbindelse til internet-installation på tag skønnes at udgøre kr. 3.000.
Ad 5. Forbedringer:	Det skønnes, at udførelse af fast kabelforbindelse til internet-installation på tag ikke medfører en forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 6.	Køkken. Der er ikke installeret el-dåser ved loftsudtag til lamper i køkken. Se fotos nr. 6 og 7. På fotos ses rosetter. Det er oplyst, at disse rosetter er løsnet fra loft efter ejerskifte. Det skønnes, at der ikke kunne konstateres ulovlig installation på dette punkt i forbindelse med huseftersynet. Der er ført bløde el-ledninger ind i siden af to stikkontakter i køkken. Se fotos nr. 8 og 9. På foto nr. 8 ses ledningen mellem stikkontakten og vindusplade. Ledningen ved stikkontaktpå foto nr. 9 er ikke åbenlys. Den kan med møje og besvær konstateres mellem stikkontakten og skabsside. Ved synsforretning varede det ved fælles hjælp nogle minutter. Ledningen, som ses på foto nr. 8, burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K1.
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke kunne konstateres ulovlig installation over loft i køkken, da huseftersynet blev udført. Ledningen, som ses på foto nr. 8, burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse angående installation over loft i køkken i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ledningen, som ses på foto nr. 8, burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

En forudsætning for at vurdere i hvilken udstrækning el-installationen over loftet i køkken er ulovlig , og omfanget af udbedringsarbejdet forudsætter i det mindste, at en del af loftet demonteres.

Overslagspris for udførelse fast kabelforbindelse til to stikkontakter i køkken skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 6. Forbedringer:

En forudsætning for at vurdere omfanget af forbedringer forudsætter i det mindste, at en del af loftet demonteres.

Det skønnes, at udførelse af fast kabelforbindelse til to stikkontakter i køkken ikke medfører forbedring.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 7.	Badeværelse. I badeværelset er der installeret loftslamper, som dækker udtag til lamper. Se fotos nr. 10 og 11. Det skønnes, at der ikke kunne konstateres ulovlig installation over loft i badeværelse i forbindelse med huseftersynet. En stikkontakt i badeværelse er via en blød ledning forbundet til el-udtag over skab i badeværelse. Se fotos nr. 12 og 13. Dette er åbenlyst ulovligt, og burde være omtalt i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K1.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke kunne konstateres ulovlig installation over loft i badeværelse i forbindelse med huseftersynet. Stikkontakt forbundet via blød ledning til el-udtag i væg burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående ulovlig installation over loft i badeværelse i forbindelse med huseftersynet. Stikkontakt forbundet via blød ledning til el-udtag i væg burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En forudsætning for at vurdere om el-installation over loft i badeværelse er ulovlig, og omfanget af eventuelle udbedringsarbejder forudsætter i det mindste, at loftet demonteres.

Overslagspris for udførelse fast kabelforbindelse til stikkontakt i badeværelse skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 7. Forbedringer: En forudsætning for at vurdere omfanget af eventuelle forbedringer over loft i badeværelse forudsætter i det mindste, at en del af loftet demonteres.

Det skønnes, at udførelse af fast kabelforbindelse til el-udtag i væg ikke medfører en forbedring.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

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

Ad 8.	Trappeopgang. Punktet er udgået.
-------	-------------------------------------

Ad 8. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
-------------------	---------------------

Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
-----------------------------	---------------------

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
--	---------------------

Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
---------------------	---------------------

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
-------------------------------------	---------------------

Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 9.	Stue. Der er ikke installeret el-dåse ved loftsudtag til lampe i stue. Se fotos nr. 14 og 15. På fotos ses en roset. Det er oplyst, at denne roset er løsnet fra loft efter ejerskifte. Det skønnes, at der ikke kunne konstateres ulovlig installation på dette punkt i forbindelse med huseftersynet.
Ad 9. Konklusion:	Det skønnes, at der ikke kunne konstateres ulovlig installation over loft i stue, da huseftersynet blev udført.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En forudsætning for at vurdere i hvilken udstrækning el-installationen over loftet i stuen er ulovlig , og omfanget af udbedringsarbejdet forudsætter i det mindste, at en del af loftet demonteres.
Ad 9. Forbedringer:	En forudsætning for at vurdere omfanget af forbedringer forudsætter i det mindste, at en del af loftet demonteres.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 10.	Udelampe er forbundet via blød ledning til lampe i vindfang. Se fotos nr. 16 og 17. Dette er åbenlyst ulovligt, og burde være omtalt i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K1.
Ad 10. Konklusion:	Udelampe forbundet via blød ledning til lampe i vindfang burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Udelampe forbundet via blød ledning til lampe i vindfang burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udførelse af afbryder og fast kabelforbindelse til udelampe skønnes at udgøre kr. 2.000.
Ad 10. Forbedringer:	Det skønnes, at udførelse af afbryder og fast kabelforbindelse til udelampe medfører en forbedring på 50 % svarende til kr. 1.000.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 11.	HFI relæ. Ved besigtigelse kan der ikke konstateres skader på HFI relæ. Se foto nr. 18. HFI relæet er drejet 90° i forhold til den normale måde, at montere det på. HFI relæet er ikke installeret åbenlyst ulovligt for en bygningssagkyndig. Bygningssagkyndige skal kende det nugældende bygningsreglement, men ikke alle mulige tekniske specifikationer angående lovlighed for eksempelvis el-installationer. Jeg skønner, at det ikke er ulovligt, at montere HFI relæet, som det er gjort i dette tilfælde, men det er ikke lykkedes mig at finde det anvendte HFI relæ i kataloger fra år 2000 og 1992. Det er sandsynligvis af ældre dato.
Ad 11. Konklusion:	HFI relæet er ikke installeret åbenlyst ulovligt for en bygningssagkyndig.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Såfremt montering af HFI relæet skal ændres, skal der installeres et HPFI relæ. Overslagspris for dette skønnes at udgøre kr. 2.000.
Ad 11. Forbedringer:	Det skønnes, at udskiftning af HFI relæ er en 100% forbedring svarende til kr. 2.000.

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt: Ingen bemærkninger.