

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 12061

Besigtigelsesdato:	19. oktober 2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. varmtvandsbeholder er placeret i uisoleret udhus, og varmerør herfra er fremført udvendig, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende normer. 2. solvarmeanlæg er fejlinstalleret, hvilket bl.a. medfører risiko for kedelsprængning og skoldning. 3. sikkerhedsledning fra olie/fastbrændsels kedel i fyrrum er mindre end det lovmæssige krævede, og samtidig fejludført over tag. 4. ekspansionsbeholder er fejlplaceret over tag (i det fri)
Klagers påstand:	Forholdene er åbenlyse og burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	a) Sælger oplyste at der ikke var udført installationer af personer uden autorisation. b) Placeringen af isoleret varmtvandsbeholder i uopvarmet udhus kan sidestilles med placering i uopvarmet loftrum. c) Sikkerhedsledningens dimension kunne ikke bestemmes da rørene var isoleret. d) Om solvarmeanlæg og rørdimension er korrekt dimensioneret kan ikke vurderes.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn, svag vind, 15°
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	300 liters varmtvandsbeholder er placeret i uisolert/uopvarmet udhus. Ved varmtvandsbeholder er placeret en ekspansionsbeholder, foto 1. Beholderen skønnes præ-isoleret, varmerør mellem beholder og fyrrum er isoleret med ca. 15 mm rørskåle. Rør mellem udhus og fyrrum (bolig) er dels fremført under loft i udhus, og under udhæng på beboelse, foto 2.
Ad 1. Konklusion:	Beholder og rør/rørføring er umiddelbart synlig, og ikke ændret siden BS besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Installationen bærer ikke umiddelbart præg af selvbyg, og der kan ved visuel gennemgang af solvarmeanlægget ikke konstateres skader herpå. Da anlægget samtidig, iht. sælger, er installeret af autoriserede fagfolk, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af beholder og rør 2.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdi skønnes at udgøre 30 %. Forholdet medfører ingen levetidsforlængende for bygningsdelen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er placeret et vakuum-solfangeranlæg, og en ekspansionsbeholder på garagetaget. Solfangere er forbundet med varmtvandsbeholder i udhus via isolerede rør, foto 3.
Ad 2. Konklusion:	Solfangere, rør og ekspansionsbeholder er umiddelbart synlige, og ikke ændret siden BS besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Solvarmeanlægget vurderes at have fungeret i flere år og, iht. sælgers oplysninger, ikke installeret af uautoriserede fagfolk. Da der samtidig, ved visuel gennemgang af solvarmeanlægget, ikke kan konstateres skader, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kontrol/regulering af solvarmeanlæg. 7.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringer eller levetidsforlængende for bygningsdelen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Over garagetaget er placeret ekspansionsbeholder, hvortil sikkerhedsledning fra kedelen danner lunke før ekspansionsbeholderen, foto 3.
Ad 3. Konklusion:	Rør/installationer er umiddelbart synlige, og ikke ændret siden BS besigtigelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er, iht. sælger, ikke udført installationer af uautoriserede fagfolk, hvilket installationerne generelt heller ikke bærer præg af. Da der samtidig ikke kan konstateres skader eller tegn på skader, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring/udskiftning af sikkerhedsledning. 3.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Udskiftning af sikkerhedsledning medfører ingen forbedringer eller levetidsforlængende for bygningsdelen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Over garagetaget er placeret isoleret ekspansionsbeholderholder, foto 4. Herudover er placeret ekspansionsbeholder ved varmtvandsbeholder i udhus, foto 1.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene er umiddelbart synlige, og ikke ændret siden BS besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er, iht. sælger, ikke udført installationer af uautoriserede fagfolk, hvilket installationerne generelt heller ikke bærer præg af. Da der samtidig ikke kan konstateres skader eller tegn på skader, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Flytning/ændring af ekspansionsbeholderholder 2.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Flytning af ekspansionsbeholder medfører ingen forbedringer eller levetidsforlængende for bygningsdelen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	