

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige synlige VVS-installationer, kobberrør før jernrør er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Udbedring i.h.t. tilbud fra VVS-installatør af .2005 kr. 142.500,- incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Anerkender at installationen ikke er nævnt i rapporten og har pr. kulance tilbudt klager kr. 5.000,- til dækning af omkostninger i.f.m. udskiftning af kobberrørsinstallationen i bryggers, som foreslået af ejerskifteforsikringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 10 °C
Øvrige forhold:	Der er i foråret konstateret tæringsskade på brugsvandsrør imellem køkken og badeværelset.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Fra vandstikkets indførelse under skab i bryggers er den oprindelige galvaniserede rørinstallation udskiftet med kobberør som derefter er tilsluttet varmtvandsbeholder via det oprindelige stålrør indstøbt i gulv, samt den øvrige koldtvalsinstallation ved facademur. Endvidere er afgang fra varmtvandsbeholderen ligeledes udført i kobberør, som er tilsluttet den oprindelige indstøbte galvaniserede stålrørsinstallation ved dennes opføring gennem gulv bag kedelanlægget. Rørsammenføringen af de to materialer er tilgængelige for inspektion under vaskeskab, hvor fodspark mangler, i vaskeskab samt ca. 20 cm over gulv bag kedelanlæg.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger om brugsvandsinstallationen som ikke er udført efter vandnormen, der foreskriver, at der ikke må bruges kobberør før varmforzinkede stålrør, regnet i vandets strømningsretning. Den foretagne ændring af installationen i bryggers med anvendelse af kobberør før galv. stålrør betragtes som et forhold, der giver nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade og skulle derfor have været nævnt i rapporten med karakteren K3. Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet som en skade og mener, at en ændring af den synlige kobberørsføring til galvaniserede rør vil afhjælpe problemet. Forsikringens taksator har anslået omkostningerne til kr. 5.000,-. Denne foreslåede ændring er imidlertid også i strid med vandnormen, idet både kobberør og galvaniserede rør menes uegnede i det pågældende vandværks forsyningsområde. En hensigtsmæssig løsning menes derfor at være en udskiftning af hele vandinstallationen til et egnet materiale med fremføring af rør på loftet til køkken og badeværelse. Samtidig hermed elimineres risikoen for yderligere tæring i den gamle indstøbte stålrørsinstallation.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at nævne anvendelsen af kobberør før galvaniserede stålrør i bryggers menes der at være begået en fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændring/udskiftning af rørinstallationen jf. vandnormen skønnes at andrage et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 45.000,- incl. bygningsarbejder.

Ad 1. Forbedringer:	Som følge af rørinstallationens alder vurderes værdiforringelsen på hhv. 24 og 64 %, hvilket giver en forbedring på kr. 15.000,- incl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	