

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ulovlig installation af kedel til piller og fast brændsel .
Kedlen er ikke forsynet med en åben ekspansionsbeholder - og en lovliggørelse kræver særlige foranstaltninger.

Klagers påstand:	Krav Kedlen skal bringes i lovlig stand. Udbedringsomkostninger ca. kr. 15000
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser klagers krav - og anfører – El og VVS installationernes funktion er ikke omfattet af huseftersynet. Loft i udhus er ikke besigtiget pga manglende gangbro. Sælgeroplysninger indeholder ikke oplysninger om evt. mangler eller at sælger (gennem de sidste 12,5 år) selv skulle have udført installationen. At et lodret rør fra fyret må være afmonteret af sælger inden købers overtagelse af ejendommen. At BB ikke skal overtage sælgers og skorstensfejers forpligtelser vedr. tilmelding og godkendelse af fyret. .
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Uden betydning
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er dat. xx.xx.-2005 Serviceeftersyn på kedel xx.xx.-2006 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.-2006 Div. breve fra klager og BB Tilbud dat. xx.xx.-2007 fra xx på montering af trykeksension/bypass eks. el og isolering. Kr. 9838,75 + moms + isolering + el.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad pkt.. Ulovlig installation af kedel	Ved besigtigelsen kunne konstateres at ejendommen bl.a. bestod af et 1,5 plan hus samt et udhus/kedelrum i 1 plan. I kælderen på beboelsen var monteret et oliefyr - dvs kedel med oliebrænder incl. en trykekspressionsbeholder og en varmvandsbeholder. Denne kedel i kælderen var ikke i drift men var en del af kredsen fra stokerfyret i udhuset – således at villaens opvarmning foregik via varme produceret på stokerkedlen i udhuset. En korrekt installeret kedel til fast brændsel kræver monteret en åben ekspansionsbeholder placeret med stadig stigning fra kedlen og placeret på det højeste punkt af centralvarmeanlægget - således at damp ved evt. overophedning kan slippe ud i det fri således at en sprængning ikke opstår. (det fremgår af arbejdstilsynets Pub. nr. 42 fra Arbejdstilsynet). Det kunne konstateres at lodrette rør over kedlen var skåret over og hvis man har specifik viden om installation af fastbrændsels kedler vil man kunne se at der ikke var noget rør til en ekspansionsbeholder til på loftet. Ved BB's besigtigelsen var der ikke adgang til loftrummet over udhuset .

	Det er min opfattelse at man i forbindelse med montering af stokerkedlen er blevet opmærksom på at en ekspansionsbeholder ikke kunne monteres på loftet i udhuset fordi der også er radiatorer med vand på 1 sal på beboelsen. – vandet ville derfor løbe ud af anlægget pga placering under radiatorer på 1.sal. Derfor har man undladt etablering af ekspansionsbeholderen – uanset risikoen for en sprængning. Der kræves derfor en " ekspansionsbeholder incl. varmevekslerløsning" for at lovliggøre varmeanlægget.
Konklusion vedr. pkt. 1	Ejendommen er behæftet med de af KK og VVS - installatøren oplyste fejl/ulovligheder - idet kedlen ikke er forsynet med en åben ekspansionsbeholder – eller andre foranstaltninger der kan forebygge skade ved overkogning i kedel. Der er forhøjet risiko for sprængning af kedelanlægget. Den samlede vurdering/konklusion - baseres på følgende : 1. Det oplyses i sælgeroplysninger at installationen er udført af personer med autorisation (bortset fra rør i kælder i forbindelse med badeværelse) (enten har en VVS/kedelmontør begået en grov fagfejl ellers er kedel ikke monteret af fagfolk) Skorstensfejerens ansvarsområde omfatter kun skorstenen – ikke installation af kedlen. 2. Regelsæt vedr. installation af en stokerkedler kræver specialviden og viden om sikkerhedsforskrifter(Aut. VVS/Kedelmontør) 3. Den byggesagkyndige er ikke ansvarlig for bygningens lovlighed efter offentlige foreskrifter - bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

	4. BB kunne have noteret at rør var skåret over - men synlige rør fra tidligere installationer af kedler i ældre ejendomme er ikke usædvanlig. Endvidere gør tilstedeværelsen af 2 kedler på ejendommen ikke forholdene mere gennemskuelige. Det skønnes ikke at der er ændret på rør i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og køberens overtagelse af ejendommen. Konklusion Det vurderes samlet ud fra ovennævnte forhold at der ikke er begået fejl af BB i sagen. Andre bemærkninger En ejerskifteforsikring har bl.a.som formål at dække skjulte og eller ulovlige forhold m.v.. En sådan forsikring er ikke tegnet. Der henvises til de i rapporten medfølgende fotos.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn - ikke har begået fejl.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tilbud på udbedring vurderes til ca. Kr. 15000 incl. moms
Forbedringer:	Ingen forbedringer udover lovliggørelse
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	

	Bilag Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.-2007.
--	---