

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10092

Besigtigelse dato: 5. november 2010

Oversigt over klagepunkter:

1. Kanalgennemføringer i undertag
2. Skotrender
3. Udsugningsventilator

Klagers påstand:

Der er risiko for vandindslag ved kanalgennemføringer og ved skotrende.

Undertaget er ikke udført forskriftsmæssigt i henhold til montagevejledning for Huntonit undertag.

Sidste vinter dryppede eller løb der vand ned på kogepladen i køkkenet fra emhætten. Vandet kom fra midten af emhættens underside.

Ligeledes sidste vinter var der istapper på kanal til venstre for udsugningsventilator, som ses på foto nr. 8.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige deltog ikke i synsforretningen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var overskyet og tørvejr.

Øvrige forhold:

På foto nr. 1 ses revne og afskalning i facade ved garage. Indklager har oplyst at der er tale om skader, som udbedres af sælger.

Huseftersynsordningen er forunderlig.

Den indeholder såvel spøgelse som genfærd.

Spøgelser skal forstås som risiko for skader, der ikke eller stort set ikke eksisterer, men som mange ser. I denne kategori er der specielt en skadetype, som utallige gange har været nævnt i TV udsendelsen Hammerslag.

Genfærd skal forstås som risiko for skader, der eksisterer, men som ingen ser.

I denne sag er to spøgelser - risiko for skader, som ikke eller stort set ikke eksisterer. Det er gennemføringer gennem undertag og skotrender.

Ligeledes i denne sag er der et genfærd - risiko for skader, som eksisterer, men som ingen ser. I denne sag er det en skaderisiko, som er mindst 100 gange og muligvis mere en 1.000 gange større end spøgelserne.

Genfærdet er en udsugningsventilator for emhætten. Problemet er, at udsugningsventilatoren er delvis uisolaret, hvorfor det opstår kondens i ventilatoren, som via en kanal løber ned i emhætten.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Kanalgennemføringer i undertag

Undertag er fabrikat Huntonit eller tilsvarende.

Underside af undertag ses på fotos nr. 7 – 12.

Ved tre kanalgennemføringer er der ikke monteret kraver. Ved de to gennemføringer kan man føle, at der er lagt en halvring af fugemasse på siden over kanalen. Denne halvring har sandsynligvis til formål at aflede eventuelt vand på oversiden af undertaget.

Der er muligt, at der er en tilsvarende halvring af fugemasse over den tredje kanalgennemføring, men der er ikke plads omkring kanalen til at kontrollere dette.

På side 16 i vedlagte bilag ses leverandørvejledning for mindre gennemføringer. Denne vejledning er ikke fulgt i denne sag.

Der er ikke tegn på eller oplysning om, at der har været vandindtrængning gennem undertaget.

Kravet til tagdækning inkl. undertag fremgår af bygningsreglementet. Kravet er kort fortalt, at taget skal være tæt.

Leverandørvejenledninger er vejledende og kan følges. Der er ikke ulovligt at anvende en anden udførelsesmetode, end foreslået af leverandøren, men når det gælder tagdækning skal taget være tæt.

Det er godt, hvis en bygningssagkyndig i en tilstandsrapport beskriver, at der ikke er kraver omkring gennemføringer i undertaget, men at der i stedet er lagt halvringer af fugemasse over gennemføringerne. På grund af den udvikling huseftersynsordningen har haft, skal der i givet fald anvendes karakteren K3.

Det er sandsynligt, at der ikke kommer vandindtrængning gennem undertaget inden for en såkaldt overskuelig tid.

Ad 1. Konklusion: Ved tre kanalgennemføringer er der ikke monteret kraver. Ved de to gennemføringer kan man føle, at der er lagt en halvring af fugemasse på siden over kanalen. Denne halvring har sandsynligvis til formål at aflede eventuelt vand på oversiden af undertaget.

Det er godt, hvis en bygningssagkyndig i en tilstandsrapport beskriver, at der ikke er kraver omkring gennemføringer i undertaget, men at der i stedet er lagt halvringe af fugemasse over gennemføringerne.

Det er sandsynligt, at der ikke kommer vandindtrængning gennem undertaget inden for en såkaldt overskuelig tid.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er sandsynligt, at der ikke kommer vandindtrængning gennem undertaget ved kanalgennemføringer. Derfor skønner jeg, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af kraver omkring tre gennemføringer i undertag udgør kr. 3.000.

Ad 1. Forbedringer: Udførelse af kraver omkring gennemføringer i undertag forlænger ikke tagets levetid, hvorfor det er 0 % forbedring.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.**Skotrender**

Undertag er fabrikat Huntonit eller tilsvarende.

Underside af undertag ses på fotos nr. 7 – 12.

Mellem skotrender og underlag for skotrender er der lagt baner af undertag. Se bilagte fotos nr. 10, 11 og 12

På side 16 i vedlagte bilag ses leverandørvejledning angående undertag ved skotrender. Denne vejledning er ikke fulgt i denne sag.

Der er ikke tegn på eller oplysning om, at der har været vandindtrængning gennem undertaget.

Kravet til tagdækning inkl. undertag fremgår af bygningsreglementet. Kravet er kort fortalt, at taget skal være tæt.

Leverandørvejledninger er vejledende og kan følges. Der er ikke ulovligt at anvende en anden udførelsesmetode, end foreslået af leverandøren, men når det gælder tagdækning skal taget være tæt.

Det er godt, hvis en bygningssagkyndig i en tilstandsrapport beskriver, at undertaget ved skotrenderne ikke er udført i henhold til leverandørvejledningen, men i stedet for tagpap mellem skotrende og underlag er der lagt en folie, som er ført et stykke uden for underlaget. På grund af den udvikling huseftersynsordningen har haft, skal der i givet fald anvendes karakteren K3.

Det er sandsynligt, at der ikke kommer vandindtrængning gennem undertaget inden for en såkaldt overskuelig tid.

Ad 2. Konklusion:

Undertag ved skotrender er ikke udført i henhold til leverandørvejledning.

Det er sandsynligt, at der ikke kommer vandindtrængning gennem undertaget inden for en såkaldt overskuelig tid.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det er sandsynligt, at der ikke kommer vandindtrængning gennem undertaget ved skotrender. Derfor skønner jeg, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Udførelse af undertag ved skotrender i henhold til leverandørvejledning omfatter demontering af skotrender og tagsten omkring skotrender, demontering af folie under skotrender, udførelse af tagpapbaner på underlag for skotrender, reetablering af skotrender, reetablering af tagstensdækning og ændring af undertag ved skotrender.

Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 40.000.

Ad 2. Forbedringer: Skotrenderne er fire år gamle. Jeg skønner, at skotrenderne levetid forlænges tilsvarende. På dette grundlag skønnes, at forbedringsandelen udgør 20 % svarende til kr. 8.000.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.**Udsugningsventilator for emhætte**

I tagrummet er der en installationsgenstand, som sandsynligvis er en udsugningsventilator for emhætte. Se bilagte fotos nr. 7, 8 og 9.

Det er muligt, at denne ventilator er delvis uisolaret. Det kan ikke udelukkes, at der er isolering på inderside af en stålpladekappe tilsvarende, at der i det samme tagrum er installeret et såkaldt genvex anlæg, hvor der er isolering på indvendig side af stålpladekappen.

Under forudsætning af, at der ikke er isolering på den indvendige side af stålpladekappen er den uisolaret på oversiden. På i det mindste en lodret side er den tilsyneladende isoleret, men denne isolering er stort set virkningsløs, idet den er placeret ca. 2 cm fra stålpladen, hvorfor der er kold luft mellem isoleringen og stålpladen.

Det er fantastisk godt, hvis en bygningssagkyndig beskriver problemet i en tilstandsrapport, men det er sandsynligt, at kun meget få bygningssagkyndige vil bemærke problemet, idet problemet er meget usædvanligt. Indtil videre er der to bygningssagkyndige, hvoraf den ene er syns- og skønsmand for ankenævnet, som ikke har bemærket problemet. Hvis problemet beskrives i en tilstandsrapport bør der anvendes karakteren K3.

Det her omtalte problem er mindst 100 gange større og sandsynlig mere end 1.000 gange større, end de problemer, der er beskrevet i foranstående afsnit 2 og 3. Dette vurderet på grundlag af den vandmængde indklager har oplyst, der er strømmet ned fra emhætten.

Det er sandsynligt, at der i en kold vinterperiode sidste vinter er opstået kondens i ventilatorer. Da vandmængden når op til kanalerne i siden løber vandet dels ned gennem emhætten og dels ud af aftrækskanalen, hvor det ikke kunne komme vider og trængte ud gennem kanalsamlinger og endte som istappe.

Ad 3. Konklusion: I tagrummet er der en installationsgenstand, som sandsynligvis er en udsugningsventilator for emhætte.

Det er sandsynligt, at denne ventilator er årsag til, at denne sag starter ved at indklagerne indgiver en klage til ankenævnet.

Det er fantastisk godt, hvis en bygningssagkyndig beskriver problemet i en tilstandsrapport, men det er sandsynligt, at kun meget få bygningssagkyndige vil bemærke problemet, idet problemet er meget usædvanligt.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Vurderet på grundlag af, at der er et problem, er det en fejl eller forsømmelse, at det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg skønner dog, at kun meget få bygningssagkyndige vil bemærke problemet, og på dette grundlag skønner jeg, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for isolering af ventilator for emhætte udgør kr. 2.000.

Ad 3. Forbedringer: Isolering af ventilator for emhætte medfører ikke forlænget levetid og derfor 0 % forbedring.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

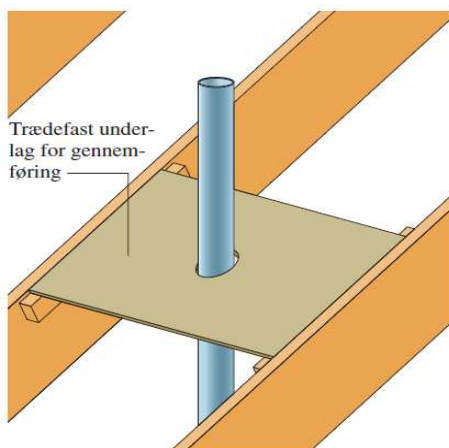
Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Uddrag af montagevejledning for Huntonit undertag

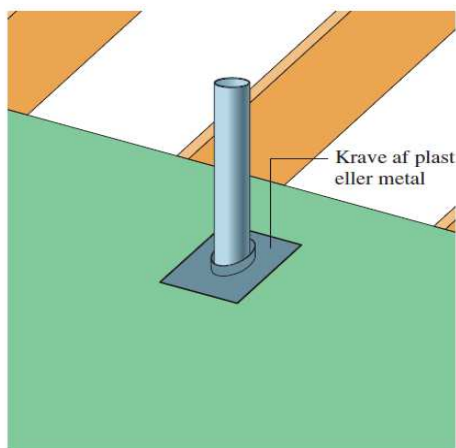
Mindre gennemføringer

Ventilation, udluftning m.v.



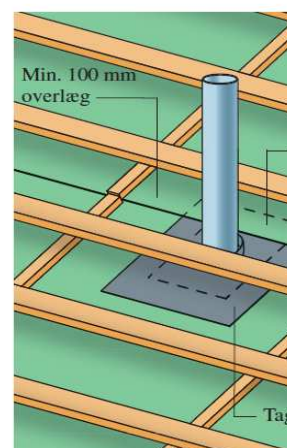
19. Kip

Udførelse af mindre gennemføringer skal ske på et trædefast underlag af brædder, konstruktionskrydsfiner eller OSB/3-plade forsænket mellem spærrene.



20. Kip

Hul til gennemføringen kan skæres gennem undertag og træunderlag. Tætningskraven klæbes til undertaget og tættes med tagpap klæbet med en koldklæber til undertaget.



21. Kip

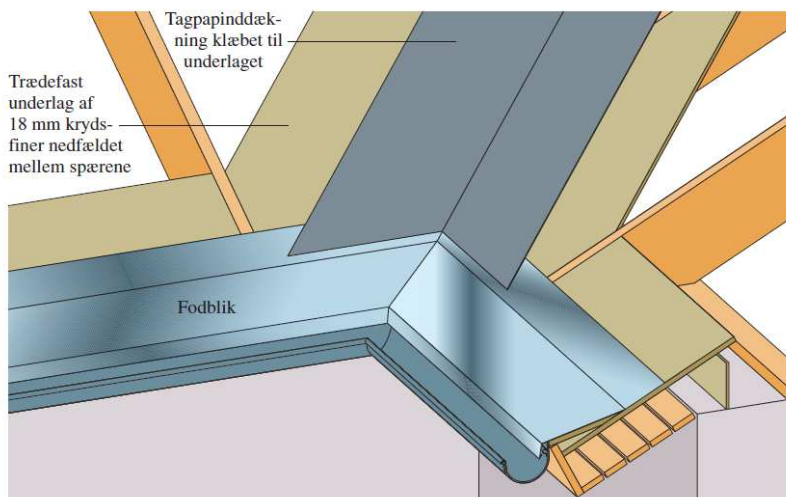
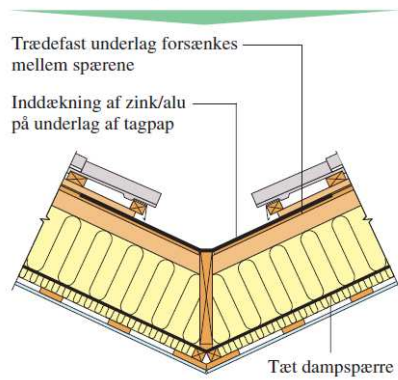
Gennemføringen tættes med efterfølgende lag træfiberunderslag så det overlapper tagpapindlægget omkring kraven med mindst

25. Skotrende

Forsænket skotrende.

Taglægter monteres på afstandslister og afsluttes med en 38 x 56 mm tilskåret kantlægte, som inddækkes med et zink- eller alu-profil.

Forsænket skotrende af brædder eller konstruktionskrydsfiner.



26.

Forsænket skotrende med påklæbet tagpap. Tagfod kan også udføres af tagpap.