

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10099

Besigtigelse d.	3. marts 2011.
-----------------	----------------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Tag: 1. Skorstensinddækning og underlaget for inddækning bag skorsten mangelfuld. 2. Fastgørelse af tagplader og rygplader mangelfuld. 3. Manglende tætning under rygplader og manglende udluftningsklodser i udhæng.. 4. Manglende hjørneafskæring ved tagplader. 5. Manglende mellemlægter. Udvendig træbeklædning: 6. Fejlagtig fastgørelse af beklædning VVS., 7. Rørgennemføring i gulv forkert. 8. Manglende sikkerhedsventil og kontraventil. 9. Blanding af galvaniserede rør og kobberør. 10. Skjult samling i vandstationen under badeværelsesgulvet. 11. Manglende vandlås ved afløb fra vandvarmer. 12. Gulvafløb i bruseniche fejldimensioneret. 13. Bagfald på badeværelsesgulvet. Gulv: 14. Eftergivende gulv og angreb af råd i gulvbrædder i mellemgang.
Klagers påstand:	Udbedring af de påklagede forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Af sælgers oplysninger fremgår: • At intet arbejde er udført som selvbyg eller medbyg samt • At VVS-arbejdet eller dele heraf ikke er udført af personer uden autorisation. Ved eftersynet var huset nyrenoveret og der var ingen tegn på skader. Ved flertallet af klagepunkterne kræves særlig faglig indsigt og/eller destruktive indgreb.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit + 2°C
Øvrige forhold:	Af sagens bilag 5 fremgår, at der ved sælgers overtagelse af ejendommen 2 år før nuværende ejers overtagelse var et sommerhus med et loftrum. Der er nu loft til kip, (Foto 11). Renoveringen er således sket i sælgers ejerperiode.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Inddækninger omkring skorsten:	Skorstensinddækningen i siden af skorstenen når ikke op over nærmeste bølge, hvilket indebærer, at der kan trænge vand ind i tagkonstruktionen. Dette kan iagttages uden indgreb i konstruktionen (Foto 2). KK har ved adskillelse af konstruktionen påvist, at inddækningen bag skorstenen ikke er understøttet. Det kan uden adskillelse ses, at inddækningen er dårligt tilpasset. Det skønnes, at inddækningen er genbrug fra den tidligere tagdækning med B5-bølgeeternitplader. (Plader med lavere bølgehøjde og kortere afstand mellem bølgerne).
Ad 1. Konklusion:	De mangelfulde inddækninger giver risiko for indtrængende vand.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at de mangelfulde sideinddækninger ved skorstenen ikke er bemærket i tilstandsrapporten. BB skal ikke bemærke mangelfuldt underlag for inddækningerne, idet dette kræver adskillelse af konstruktionen og færdsel på taget. Den mangelfulde sideinddækning burde være medtaget i rapporten med karakter K3. Ved syns- og skønsforretningen var der spor efter indtrængende vand i tagkonstruktionen. Det skønnes, at der ved huseftersynet den 5. juli 2010 ikke var sådanne spor.
Ad 2. Mangelfuld fastgørelse af tagplader og rygningplader:	Tagpladerne er fastgjorte med 1 skrue pr. plade. Ved nogle af pladerne er skruen placeret i første bølge. KK har oplyst, at rygpladerne er fastgjorte med 30 mm skruer ned i underliggende bølge på tagplader. Fabrikanten foreskriver, at hver tagplade skal fastgøres med 2 skruer, samt at hver rygningplade skal fastgøres med 3 tagskruer længde 110 mm. Fabrikanten foreskriver endvidere, at fastskruningen af tagpladerne skal ske i 2. og 6. bølge (set fra venstre).
Ad. 2. Konklusion:	Vinkelrygpladerne og tagpladerne er ikke fastgjorte efter forskrifterne. Den mangelfulde fastgørelse giver risiko for stormskader.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Med stige rejst til tagrende kan den mangelfulde fastgørelse af tagpladerne iagttages. Den mangelfulde fastgørelse af rygningpladerne kræver færdsel på tagfladen. Den mangelfulde fastgørelse af tagpladerne burde være medtaget i rapporten med karakter K3.
Ad 3. Manglende tætning under rygplader og manglende udluftningsklodser ved tagudhæng:	Iagttagelse af de manglende tætninger ved ryg og udhæng kræver adskillelse af konstruktionen. Ved syns- og skønsforretningen blev der ikke foretaget adskillelser.

Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Det ligger uden for Huseftersynsordningen at foretage adskillelser og destruktive indgreb. Der er således ingen fejl og forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad.4. Manglende hjørneafskæringer:	For at undgå, at der ved pladehjørner ligger 4 lag tagplader, forskriver fabrikanten, at der skal foretages hjørneafskæringer. Pladerne leveres normalt med øverste venstre og nederste højre hjørne afskåret samt med forborede huller. Dette indebærer imidlertid, at lægteafstanden er fast. Pladerne leveres også uden hjørneafskæringer. Disse plader anvendes, når der er behov for en anden lægteafstand. I dette tilfælde skal håndværkeren selv foretage hjørneafskæringer og forboringer. Der er endvidere enkelte plader, med åbne, fejlborede skruehuller. Det trænede øje vil bemærke, at der ikke er foretaget hjørneafskæringer. Dette ses ved den underliggende plade samt ved højdeforskellen. Dette kan iagttages uden at adskille konstruktionen. (Foto 4)
Ad 4. Konklusion:	De manglende hjørneafskæringer er en fejl, som giver øget risiko for utætheder. Det samme gælder de fejlborede huller. Pladerne skal afmonteres, og der skal foretages hjørneafskæringer før pladerne genoplægges. Plader med fejlboringer skal udskiftes.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Ved bygningsgennemgangen den 5.07.2010 skønnes, at der ikke var tegn på utætheder i taget. Taget var nyt, og det var oplyst, at det ikke var udført som selvbyg. Der har således ikke været oplysninger, der har ledt til skærpet opmærksomhed. På trods heraf er det en fejl, at de manglende hjørneafskæringer og de fejlborede tagplader ikke har været bemærket. Fejlene burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad. 5. Manglende mellemlægter:	Efter fabrikantens forskrifter skal der ved B6 tagplader udføres mellemlægter, så den maximale lægteafstand bliver ca. 50 cm. Formålet er dels at øge tagets styrke i forhold til snelast samt at mindske risikoen for gennemtrængning ved færdsel på taget. Når der som her er udført loft til kip, vil en konstatering af, at der mangler mellemlægter indebære, at en tagplade skal skrues fri og fjernes.
Ad. 5. Konklusion:	I forbindelse med omlægning af taget skal der monteres mellemlægter.
Ad. 5 Fejl og forsømmelser:	Det ligger uden for Huseftersynsordningen, at foretage adskillelser af konstruktioner. BB har således ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad. 1 - 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms vedrørende taget:	Demontering af tagplader, hjørneafskæring, levering af enkelte nye tagplader til erstatning for fejlborede plader, oplægning af tagplader: Kr. 55.000,- Fornyelse af skorstenens sideinddækning: Kr. 5.000.- I overslaget er ikke medregnet fornyelse af inddækning bag skorstenen, montering af bølgeklodser ved tagryg og

	udluftningsklodser i udhæng og opsætning af mellemlægter.
Ad. 1-5 Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udbedring af de nævnte forhold.
Ad. 6. Fastgørelse af udvendig beklædning:	Den udvendige beklædning er udført som "1 på 2 bræddebeklædning". Den udvendige beklædning er fastgjort med stifter fra en sømpistol. Fastgørelsen er sket til det bagvedliggende bræt.
Ad. 6. Konklusion:	De gængse forskrifter for fastgørelse af de udvendige beklædningsbrædder er, at der skal sømmes i de inderste brædders mellemrum til den bagvedliggende konstruktion. Hvis der fastgøres til de bagvedliggende brædder, vil der ske en flækning som følge af årstidsafhængige fugtbevægelser. De anvendte stifter er endvidere så spinkle, at der ikke er nogen reel styrke i fastgørelsen. Afhjælningen skal ske ved at fjerne den yderste beklædning for at sikre, at den inderste beklædning er fastgjort. Den yderste beklædning fastsømmes i mellemrummene med tilstrækkelig lange søm. I forbindelse med dette arbejde skal tilslutningerne ved døre og vinduer sikres. (Som beskrevet i Bilag 2)
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	BB havde fået oplyst, at intet arbejde var udført som selvbyg eller medbyg. Der har derfor ikke været skærpet opmærksomhed omkring udførelsen af den udvendige beklædning. På trods heraf er det en fejl, at den mangelfulde fastgørelse ikke er bemærket i tilstandsrapporten. Bemærkningen skulle være sket med karakteren K2.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms vedrørende beklædningen:	Demontering og genopsætning af udvendig beklædning samt tilpasning omkring døre og vinduer: Kr. 15.000,-.
Ad. 6. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udbedring af dette klagepunkt.
Ad. 7. Rørgennemføring i gulv:	Ved siden af toilettet er der lodrette rørgennemføringer i gulvet. Brusenichen er afgrænset med en skærmvæg og en opkant. (foto 6 og 8).
Ad. 7 Konklusion:	Efter By og Byg anvisning 200 s. 12 ,fig. 2 kan der i dette tilfælde føres rør gennem gulv helt op til skærmvæggen.
Ad. 7, Fejl og forsømmelser:	Udførelsen følger anvisningen. Der er ikke vist fejl eller forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 8. Sikkerhedsventil og kontraventil:	Ved varmtvandsbeholderen (foto 7) er der et tilgangsrør og et afgangsrør, men intet separat rør til afløb fra en evt. skjult sikkerhedsventil. Der er ingen synlig sikkerhedsventil på anlægget. Der er heller ikke en synlig kontraventil.
Ad. 8. Konklusion:	Til sikring mod sprængning skal varmtvandsinstallationen være sikret med en sikkerhedsventil, anbragt på tilgangen til varmtvandsbeholderen. Før sikkerhedsventilen skal der være en kontraventil, som sikrer, at varmt vand ikke trænger retur til koldtvandsanlægget. Der var ingen synlige ventiler.

Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	BB er alene forpligtet til at notere åbenlyse ulovligheder. Af Ståbi for bygningsagkyndige fremgår dels, at varmtvandsforsyningen skal sikres med en sikkerhedsventil og dels, at afløb fra sikkerhedsventilen bør føres til afløbsinstallation. Det er således en fejl, at der intet er bemærket om sikkerhedsventilen. Den manglende sikkerhedsventil øger risikoen for sprængning og følgeskader. Forholdet burde være medtaget med karakteren K3.
Ad 9-10. Blanding af galvaniserede rør og kobberør samt skjult samling i vandinstallationen under badeværelsesgulvet:	Ved koldt vandsinstallationen er ført kobberør ned i gulvet (Foto 8). Tilgangen til håndvasken i samme rum er udført i galvaniserede rør. Der forekommer således kobberør før jernrør, hvilket giver risiko for galvanisk tæring i jernrøret. Under badeværelsesgulvet må der tillige være en skjult samling mellem kobberør og jernrør.
Ad. 9-10. Konklusion:	Efter nugældende regler må der ikke komme jernrør efter kobberør, og der må ikke være skjulte vandørssamlinger.
Ad. 9-10. Fejl og forsømmelser:	Sammenblandingen af kobber- og jernrør er visuelt konstaterbar. Af Håndbog for Bygningsagkyndige pkt. 7.10 fremgår, at man ved undersøgelse af VVS- og afløbsinstallation specielt bør være opmærksom på: Risiko for galvanisk tæring som følge af forkert udført installation. Det er imidlertid skønsmandens opfattelse, at der ved dette forhold ikke er tale om åbenlyse ulovligheder i relation til Bekendtgørelsen, hvoraf fremgår: <i>§16. Uden for bygningsgennemgangen falder:</i> <i>4). Bygningens lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.</i> Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at identificeringen af fejlen kræver særlig faglig indsigt i vvs-installationer.
Ad. 11. Manglende vandlås ved afløb fra vandvarmeren:	Den manglende vandlås fremgår af bilag 11. Det kræver imidlertid en funktionsafprøvning for at påvise fejlen.
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	Funktionsafprøvning falder uden for Huseftersynsordningen. Der er ingen fejl eller forsømmelser ved dette klagepunkt.
Ad. 12 Gulvafløb fejl dimensioneret:	Af bilag 11 fremgår, at gulvafløb og afløb fra brusenichen er behæftet med fejl. Det kræver imidlertid særlig faglig indsigt for at påvise og fastslå fejlen.
Ad. 12. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke krævet, at bygningsagkyndige efter Huseftersynsordningen skal have særlig faglig indsigt i VVS- og afløbsinstallationer.. Der er ingen fejl eller forsømmelser ved dette klagepunkt.
Ad. 13. Bagfald på badeværelsesgulvet:	I badeværelset er der en bruseniche, hvor gulvet i brusenichen er afgrænset fra det øvrige rum med en opkant. I brusenichen er der fald mod gulvafløbet. Der er ikke gulvafløb i gulvet uden for brusenichen. Det er i gulvet uden for brusenichen, hvor der konstateret en mindre lunke i flisegulvet.

Ad. 13. Konklusion:	I By og Byg anvisning 200 er anført, at hvor der i badeværelser er opkant til brusenicher, bør der være et gulvafløb i gulvet uden for brusenichen, men det er ikke et krav. Af samme anvisning fremgår, at der ikke stilles krav til fald på gulvet uden for brusenichen
Ad. 13. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ingen fejl eller forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 7-13. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms vedrørende badeværelse:	8. Montering af sikkerhedsventil kr. 2.000,-. 9-10. Eventuel ændring af vandrørsføring i badeværelsesgulv: kr. 25.000,-.
Ad 7 – 10 Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med disse punkter.
Ad. 14. Eftergivende gulv:	Det indvendige trægulv i mellemgangen er stærkt eftergivende og der er synligt angreb af råd. (Foto 9 og 10). I bilag 2 af 25.08.2010 er samme gulv omtalt, men her er der intet bemærket om råd.
Ad. 14. Konklusion:	Det vil være nødvendigt at udskifte gulvbelægning og gulvkonstruktion.
Ad. 14. Fejl og forsømmelser:	Af håndbog for Huseftersynsordningen er der i vejledningen for bygningsagkyndige under pkt. 7.06 bl.a. bemærket: I forbindelse med undersøgelse af gulvkonstruktion og gulv bør man specielt være opmærksom på: • Nedbøjning og deformationer. Gulvet er stærkt eftergivende og det skønnes, at det tilsvarende har været eftergivende ved huseftersynet den 5.07.2010. Gulvet burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms vedrørende gulv i mellemgang:	Udskiftning af ca. 6 m2 gulv og fornyelse af gulvkonstruktionen: Kr. 10.000,-.
Ad. 14. Forbedringer:	Gulvet skønnes at stamme fra husets opførelse i 1964. Gulvet er tilsyneladende i en simpel konstruktion. Den forventede levetid for et vedligeholdt gulv i en simpel konstruktion skønnes til maksimalt 60 år. Forbedringen skønnes på denne baggrund til 80%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.