

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10/2011/142

Besigtigelse d.	24. maj 2011.
-----------------	---------------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afslutning ved skotrender. 2. Forkert placering af tagrender. 3. Zinkinddækninger på tag langs gavle. 4. Manglende færdiggørelse af grater. 5. Manglende udluftning af loftrum. 6. Mangelfuld afslutning ved vindskeder. (Tilføjet af syns- og skønsmanden).
Klagers påstand:	Dækning af selvrisiko kr. 30.000 i forbindelse med ejerskifteforsikringens anerkendelse af klagepunkt 1, skotrender og klagepunkt 5, manglende udluftning. Dækning af omkostninger til udbedring af de resterende klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De påberåbte og nævnte fejl/mangler i skotrender m.m. er ikke skader, men manglende finish og falder derfor uden for Huseftersynsordningens omfang og metode. Der er ikke konstateret skader på bygningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, + 15°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skotrender.	Ved den ene skotrende ses en nedskredet tagsten (Foto 3). Det kan dog ikke afgøres, om dette også var tilfældet ved besigtigelsen den 9.06.2009. Skotrenderne er tydeligvis ikke professionelt udført. Skotrenderne er ujævne, og ved den umiddelbart tilgængelige skotrende ses, at der ikke er en fuldstændig tætning mellem skotrende og tagsten, samt at skotrenden ikke er udført, så den effektivt beskytter lægter og undertag. (Foto 3,4,5 og 6). I løftrummet er der ikke set tegn på utætheder i skotrenderne som følge af indtrængende vand. Der er fast undertag med tagbrædder og tagpap.
Ad 1. Konklusion:	Der skønnes ingen umiddelbar risiko for, at der opstår utæthed i selve skotrenderne, men den mangelfulde udførelse bevirker, at der er risiko for opfugtning og nedbrydning af taglæggerne. Skotrenderne bør derfor omlægges og udføres efter de faglige forskrifter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt kan skadebilledet have ændret sig siden besigtigelsen, men det er en fejl, at de tydeligvis ufagligt udførte skotrender ikke er medtaget i tilstandsrapporten. De burde være medtaget med karakter K3 eller UN.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tilbud på udskiftning af skotrender er indhentet af ejerskifteforsikringen kr. 28.000.
Ad1. Forbedringer:	Det er oplyst, at tagdækningen er udført for 7-8 år siden. Den forventede levetid for zinkskotrender er omkring 40 år. Forbedringen udgør på denne baggrund 20%.
Ad. 2. Tagrender	Tagrenderne er lavt placerede i forhold til tagstenene. Trækkes en linje langs nederste tagstensflade, ligger linjen over kanten på tagrenden. Ved kraftig regn kan vandet strømme ud over kanten på tagrenden. (Foto 7 og 8). Der er ingen synlige følgeskader på murværket. Der er løsnet sokkelpuds, men det kan have andre årsager.

Ad. 2. Konklusion..	Der er ingen faglige normer for, hvordan tagrenden skal placeres i forhold til tagfladen. Almindelig sund fornuft siger, at tagrenden ikke skal placeres for tæt på tagbelægningen, da dette vanskeliggør oprensningen, samt at tagrenden ikke skal placeres for lavt i forhold til tagbelægningen, da regnvand i så fald kan strømme ud over tagerenden. En god tommelfingerregel er, at den linie, trukket langs bunden af nederste tagsten, skal ramme 1 – 2 cm under tagrendens kant. Disse retningslinier er ikke fulgt, hvorfor der er risiko for, at vand ved kraftig regn kan strømme ud over tagrenden og give skade på murværket. Tagrenden bør på dette grundlag lægges om.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser.	Tagrenders placering er ikke omtalt i Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige. Der er ingen synlige følgeskader på bygningen. En konstatering af fejlplacerede tagrender kræver særlig faglig indsigt i udførelsen af blikkenskerarbejdet, hvilket ikke kan forventes af en beskikket bygningssagkyndig. Det skønnes på denne baggrund, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Afmontering af tagrender, udskiftning af rendejern, genopsætning af tagrender.: Kr. 30.000,-.
Ad. 3. Zinkinddækninger.	Udførelsen af zinkinddækningerne bærer præg af ufagligt arbejde. Inddækningerne er ujævne og utilpassede. Det skønnes, at der er tale om genbrug fra det tidligere tag. (Foto 9 – 12) Inddækningerne når ud over første bølge på tagstenene. Der er ikke iagttaget følgeskader.
Ad. 3. Konklusion.	Der er ikke umiddelbart teknisk belæg for at udskifte inddækningerne, men der er i høj grad et arkitektonisk belæg herfor.
Ad. 3. fejl og forsømmelser.	Påpegning af æstetiske og arkitektoniske forhold, indgår ikke i Huseftersynsordningen – se bekendtgørelsen § 11 stk 5. Såfremt forholdet alligevel var medtaget, skulle det på den nævnte baggrund være sket med karakteren K0.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Udskiftning af inddækninger kr. 20.000.

Ad. 4 Grater.	Ved den ene grat mod haven er der foretaget en afdækning med bly oven for graten. (Foto 13) Ved den tilsvarende grat mod vejen mangler der en afslutning. Ryglægten stikker ud. (Foto 14).
Ad. 4. Konklusion.	Den ufærdige afslutning af graterne skal udføres, da der er nærliggende risiko for, at der kan opstå et nedbrydende angreb i ryglægten.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser.	Den manglende afslutning af grat mod vej kan iagttages fra terræn. Den burde være medtaget med karakteren K3. (Det har i samme forbindelse været nævnt, at ryg- og gratsten ikke er ordentligt fastgjorte. Dette kræver stige/ stillads og destruktivt indgreb. Dette falder uden for Huseftersynsordningen).
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Afslutning af grater. Kr. 5.000,-.
Ad. 5. Ventilation.	Ved skønsforretningen måltet lave fugtforhold til tagkonstruktionen, hvilket ikke peger på, at der skulle være mangelfuld ventilation. (Foto 15) Der er imidlertid tegn på aktivt borebilleangreb, hvilket indikerer, at træfugten periodevis er for høj (15% eller derover). (Foto 16).
Ad. 5. Konklusion.	Tagrumsventilationen bør forbedres f.eks. ved at indbygge ventilationsventiler i gavlene.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser..	Det skønnes, at borebilleangrebene har været aktive ved besigtigelsen den 9.06.2009. Angrebene samt indikationen på mangelfuld ventilation burde være påpeget med karakteren K2.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Indbygning af ventilationsventiler samt overfladebehandling med insektdræbende middel: Kr. 6.000,- .
Ad. 6 Afslutning ved vindskeder.	Der er ikke udført inddækning mellem tagsten og vindskeder og afdækningen på vindskederne yder ikke en tilstrækkelig konstruktiv beskyttelse af de underliggende taglægter. (Foto 18). Der er begyndende nedbrydninger i enderne af vindskederne. (Foto 17). Endvidere når rygstenen ikke ud til vindskeden. (Foto 17).

Ad. 6. Konklusion.	Den manglende konstruktive beskyttelse giver nærliggende risiko for opfugtning og nedbrydning af lægteenderne, hvilket atter øger risikoen for, at vindskederne løsnes og falder ned.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket den manglende konstruktive beskyttelse, idet denne giver risiko for skader på andre bygningsdele. Skaden burde være medtaget med karakteren K3.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Tilpasning og udførelse af skjult inddækning langs vindskederne. Kr. 40.000,-.
Ad. 6. Forbedringer	Den foreslåede løsning er langt bedre end en løsning som blot består af en vindskede med et bredt dækbræt. Løsningen med den skjulte inddækning forlænger levetiden markant. Forbedringen skønnes til 50%.
Ad1. Forlig.	Forlig blev kort drøftet, men der var ingen forslag.