

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag ved skotrende
Klagers påstand:	I vinteren 20xx/xx konstateredes vandindtrængning under skotrenden efter tøbrud. Efterfølgende er der trængt vand ned især efter længerevarende regnvejr. Klager nævner, at en nabo har givet udtryk for at sælger har haft problemer med utætheder ved skotrenden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige var ikke tilstede ved skønsforretningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let skyet og ca. 18 grader
Øvrige forhold:	<u>Ventilation til tagrummet.</u> Skønsmanden kunne konstatere at ventilationsforholdene i tagrummet er begrænset, idet isoleringen er ført helt ud mod tagfladen/taglæggerne og lukker for ventilationsluft. I henhold til byggelovgivningen skal der være en ventilationsspalter jævnt fordelt langs hele tagfoden. Det er min vurdering at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Utæt tag ved skotrende	Ejendommen er opført som et vinkelhus med afvalmede gavle og skotrende/rygninger i zink. Tagbelægningen er eternitskifer i format 30x60 cm. Den lodrette afstand fra terræn til tagrende under skotrenden er målt til 3.6 m. I stuen ses en mindre skjold på loftet. I tagrummet ses mørke fugtskjolder på undersiden af skotrendeplanker og der kunne konstateres fugt (28% RF) i et lille område ca. 1 m nede fra kip. I den øvrige del var der ikke unormal fugt i træværket. Udvendig ses at den oprindelige skotrende er repareret, idet der ovenpå renden er monteret et nyt lag zink. Reparationslaget er "kun" ført ca. 3-4 cm op under tagpladekanten og tætnet med tagkit mellem tagplader og skotrende. Ved kip er det oprindelige lag zink loddet til zinken på rygningen, reparationslaget er på den øverste halve meter klippe til, så den ligger mellem tagpladerne (er ikke ført ind under tagpladerne i skotrenden). Denne øverste del er derefter sømmet fast og fuget med elastisk fugemasse. (se foto).
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der kan trænge vand ind ved fugesamlingen omkring den øverste del ved kip. Det skønnes at vandet herefter løber ned og fanger utætheder i den gamle skotrende. Det vurderes at den elastiske fuge er udført indenfor de seneste 3-5 år, hvornår det øverste zinklag i skotrenden er udført er ikke muligt at vurdere.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt for skønsmanden at afgøre hvor tydelige tegn på utætheder, der var på tidspunktet for besigtigelsen for ca. 2½ år siden <u>Indvendig:</u> Såfremt fugtskjolderne + fugt i skotrendeplanken i tagrummet var tilstede (lige over loftlemmen), burde BB have bemærket dette og beskrevet forholdet i TR og givet karakteren K3. <u>Udvendig:</u> Jf. håndbog for BS kap. 4.03 anbefales det at anvende en stige med en længde på 3.5 m. I praksis må højden til tagrenden være under 3.0 m. Det må derfor antages at BB har besigtiget taget fra terræn. Ved brug af kikkert kan det konstateres at der er

	udført elastisk fuge ved samlingen på skotrenden under kip. Øvrige detaljer er det ikke muligt at vurdere fra terræn. Det er skønsmandens vurdering at elastiske fuger har begrænset holdbarhed, typisk 5-7 år hvis de er udført rigtigt. Her er der tale om en tætning mellem to lag zink hvor fugen ikke holder tæt i mere end et til to år. Hvis BB havde set, at der er tale om en elastisk fuge, burde det være nævnt i tilstandsrapporten, eventuelt med en note om begrænset holdbarhed ved elastiske fuger. Det undrer skønsmanden at sælger har bekræftet at taget ikke har været utæt, og at der ikke er skader omkring skotrenden.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af skotrenden vurderes at koster Kr. 11.000,00
Ad1. Forbedringer incl. moms	Ejendommen er opført i 19xx, 26 år gammel i dag. Ifølge V&S byggedata er levetiden på zink i skotrender sat til 15-30 år. Selvom den aktuelle ejendom ligger i beskyttet miljø, må det forventes at levetiden for den primære skotrende er udløbet, hvilket jo bekræftes af, at der er foretaget en reparation. Samlet set vurderes forbedringsdelen til 80%, svarende til Kr. 8.800,00
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.