



NYT TAG – EN BYGHERRES ERFARINGER

Dette er en liste med erfaringer, indhentet i forbindelse med en tagrenovering i maj/juni 2012.

TILBUD

Vi indhentede tilbud fra 3 entreprenører. Med brevet vedlagde vi et bilag, som beskrev de opgaver, vi ønskede, der skulle udføres. Vi skrev kun til entreprenører, der var medlem af BygGaranti. Det kan kontrolleres på www.byggaranti.dk.

Ved forhandling med den foretrukne entreprenør, stillede vi en række krav som alle blev imødekommet og som var indeholdt i det færdigt forhandlede tilbud:

- Aftalegrundlaget skulle først og fremmest henvise til det bilag vi havde medsendt.
- Hvis aftalegrundlaget skulle basere sig på entreprenørens besigtigelse, skulle der foreligge en besøgsrapport.
- Bygherren skulle ikke acceptere, at skulle henvende sig til materialeproducenter, i forbindelse med disses produktgarantier. Det er hovedentreprenørens ansvar. Det er vigtigt, at der kun er en aftalepartner man skal holde sig til – Hovedentreprenøren.
- Sammen med tidsplanen, skulle der laves en betalingsplan, således at man kun betaler i takt med at byggeriet skrider frem.
- Vi krævede, at der i tilbuddet stod: "Bygherre overdrager koordinering af sikkerhedsarbejder til hovedentreprenør".
- Vi bad om en kopi af betalt præmie for entreprenørens forsikring, for tyveri af materialer på byggepladsen.
- Vi bad ligeledes om en kopi af betalt præmie for entreprenørens ansvarsforsikring (erhvervsforsikring)
- Vi stillede krav om en garanti fra entreprenøren for entreprisens fulde gennemførelse på 15 %. Sikkerheden nedskrives til 10 % ved mangelfri aflevering. Ved mangelfri 1 års gennemgang, frigives resten af sikkerhedsstillelsen.
- Entreprenøren stillede til gengæld krav om en tilsvarende garanti fra bygherren. Begge stilles iht. "AB 92" §§ 6 og 7. I øvrigt gælder "AB 92 Forbruger" for aftalen. "AB 92" og "AB 92 forbruger" kan ligeledes ses på www.byggaranti.dk.
- HUSK at du selv skal tegne en entrepriseforsikring i dit eget forsikringselskab for byggeperioden – (all-risk og ansvar).

For de fleste gælder det, at de kun laver tagrenovering én gang. Derfor skal arbejdet være kvalitetsmæssigt i orden og det kan derfor nogen gange være bedre at betale lidt mere og undgå efterfølgende problemer. Tag gerne referencer.

BYGGEPROCESSEN

Byggeprocessen hos os tog ca. 3 uger, med tillæg for dårligt vejr og helligdage. Hermed nogle kommentarer og enkelte anbefalinger:

- 1) STILLADS skulle rejses. Ved fugning af skorsten, skal der rejses højt stillads, så mureren har noget at stå på.
- 2) PRESENNINGER til afdækning. Sørg for at taget bliver ordentligt afdækket ved hver dags afslutning indtil undertag er lagt.
- 3) NEDTAGNING AF GAMLE STEN, lægter, vindskeder, sternbrædder, tagrender og eventuel gammel isolering. Ved nedtagning af tagsten, etablerede entreprenøren en sliske fra tagryggen og ned til en container, parkeret på gæsteparkeringen. Da der er vanskelig adgang gennem haven, blev alle nedtagne tagsten fra sydsiden, båret op til toppen og derfra smidt ned ad slisken til containeren.
- 4) Entreprenøren gennemgik GAMMEL ISOLERING og skiftede det nødvendige.
- 5) Oplægning af DIFUSSIONSÅBNET UNDERTAG med udluftning ved spærfelt samt trykimprægnede afstandslister og undertagsstrammere.
- 6) AFSTANDSLISTER monteres, så der er tilstrækkelig udluftning i.h.t. ventilationsvejledning. Der blev i vort tilfælde monteret udluftningshætter i undertaget, for at undgå kondens under undertaget.
- 7) TAGFODEN laves i krydsfiner med fuglegitter og alufodblik.
- 8) Etablering af VINDBRÆDDER ved etageadskillelse, hvis dette ikke allerede er udført. Vi har altid haft kolde gulve på 1.sal, ved den mindste smule blæst. På nordsiden var der bygget op med gasbetonsten på muren og mellem spærene og isolering. Det var åbenbart ikke herfra problemet stammede. For at være på den sikre side, fik vi monteret hårde rockwool bats ud for etageadskillelsen på sydsiden. Tiden vil vise om det afhjælper problemet.
- 9) ISOLERING i skunk, skråvægge og evt. fladt loft, hvis 3. etage ikke er udnyttet, skal undersøges (i vort tilfælde er 3 etage udnyttet).
 - a) Isolering dimensioneres efter individuel vurdering – bl.a. afhængig af udnyttelse af tagetage.
 - b) Skal der efterisoleres, skal der afgives m2 priser på de enkelte tykkelser, og der må underskrives en aftaleseddel. (Det blev ikke aktuelt for os)
- 10) BYGNINGSREGELEMENT (29.8.2011)
 - a) Bygningsreglementet (www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk) stiller krav om, at isoleringen skal øges til 300mm, ved enhver ombygning (kap. 7.4.2 Bilag 6 – RENTABLE INVESTERINGER). Da vor bebyggelse, iht. lokalplanen, ”- - - til stedse (skal) fremstå og vedligeholdes som en ensartet helhed - - -”, er det ikke muligt at isolere udadtil. Men det er i princippet muligt at isolere indadtil. Bygningsreglementet definerer i Bilag 6, hvorledes

rentable investeringer skal forstås. Vi har indhentet et overslag fra vor entreprenør, der viser at isolering indadtil vil være overordentlig dyr. Vor beregning iht. ovennævnte Bilag 6 viste, at vi skulle spare > 50% på vort gasforbrug, førend isolering indadtil vil være rentabelt. Det er vor konklusion, at det ikke er sandsynligt, hvorfor vi har undladt at øge isoleringen til de 300mm.

11) OPRETNING AF SPÆR - ikke aktuelt for os

12) Montering af T-1 TAGLÆGTER, underbrædder, sternbrædder og tagrender.

- a) Lægter og afstandslister hæves ca. 2½ cm på grund af krav til udluftning af taget.
- b) Tagrender, rendejern og nedløb i plast. Husk samme farve som naboen – lys grå.
- c) Tagrender forbindes med nabo, men på grund af niveauforskellen mellem nyt tag og nabos gamle tag, kræves der en særlig løsning.

13) VINDUER

- a) Det var vort valg, at isætte nye energirigtige Velux vinduer over det hele. Det er billigere at montere, når hele taget i forvejen er taget af. Ilægning af nye Velux vinduer, etablering af udvendige inddækninger og evt. lysning indvendig på 2. og 3. etage. (6 vinduer i alt)
- b) På 3. etage anvendes vinduer af samme type som på 2. etage (Velux producerer ikke de små vinduer mere). Vi valgte GPL 3070 MK08, tophængt i lakeret træ, der kan anvendes som redningsåbning i enhver højde.

14) SKORSTEN

- a) Skorstensfugerne er eroderet på grund af vind og vejr. Vi har derfor fået fuget på ny. Der skulle laves tilbagetrukket fuge, så det ikke afviger fra det øvrige byggeri. Da der er anvendt hulmursten, må fugen ikke trækkes så meget tilbage, at der kan komme vand i murstenene. Risiko for frostsprængninger.
- b) Skorstenshatten viste sig at være revnet flere steder. Det forklarede at naboen fik vand nedad brandmuren. Den blev naturligvis repareret ved samme lejlighed. Hvis naboen ikke skal have nyt tag, bør du alligevel lave en aftale med naboen om, at lave inddækning og fuge hele skorstenen og ikke kun en halv skorsten. Omkostningen må i fordele efter aftale.
- c) Har man oliefyr og/eller brændeovn tilsluttet, vil det være en stor hjælp for skorstensfejeren, at der er monteret tagtrin. Men så vidt jeg er orienteret, er det ikke et krav.

15) Hvor nyt tag møder nabovens gamle tag skulle der etableres ny INDDÆKNING VED BRANDKAM i godkendt inddækningsmateriale. "Wakaflex" eller lignende efter entreprenørens eget valg. Det er vigtigt at undgå vandskader hos naboen.

16) TAGRYGNINGEN

- a) laves som systemrykning med "Figaroll" eller lignende efter entreprenørens eget valg.

17) BETONSTAGSTEN – VALG AF FABRIKAT

- a) 11 Y's bestyrelse henstiller til, at der anvendes "IBF Dobbelt-S-farve: Antracit".
- b) Til trods herfor, havde vor entreprenør i sit første tilbud medtaget tagsten fra Monier under henvisning til, at det var samme farve som IBF. Vi indhentede tagstensprøver i farven antracit fra Monier. Det viste sig, at der er en lille forskel i farven, til trods for at både IBF og Monier skulle være i farven antracit. Vi vil absolut ikke have et tag, der afviger i forhold til

naboens, når han på et tidspunkt vælger at skifte tagsten. Så vi krævede, at der blev anvendt "IBF Dobbelt-S – Antracit" uden at det skulle medføre en prisforhøjelse i tilbuddet. Efter vor opfattelse bør alle i GF 11Y kræve IBF sten, således at vor bebyggelse til stadighed fremtræder ensartet og pænt. (Og nej, jeg får ikke provision fra IBF)

- 18) NEDTAGNING AF STILLADS samt bortkørsel af alt byggeaffald.
- 19) TIDSPUNKT FOR ARBEJDETS UDFØRELSE og varighed udbedes.
- 20) HUSET KAN BEBOS under byggeprocessen uden problemer.
- 21) AADGANG TIL EL, vand og toilet blev givet.
 - a) Vi har hørt, at entreprenøren ikke nødvendigvis behøver at opsætte skurvogn, hvis bygherre giver adgang til at benytte husets toiletfaciliteter. Der blev hos os opstillet en skurvogn til 4 personer. Der var i det meste af byggeperioden, 3 mand fuldtidsbeskæftiget.
- 22) Entreprisen skal udføres, så den opfylder alle krav i sidste udgave af normer og standarder, der har indflydelse på entreprisen.

Held og lykke med projektet!
Ole Balle, HØ 15

BYPLANVEDTÆGT OG DEKLARATION:

Det er Partiel byplanvedtægt nr. 2 for boligområdet "Højgård" der er gældende for vort område, derudover gælder også tinglyst deklARATION af 9. marts 1972.

I henhold til byplanvedtægten § 6 stk. 2 og 3 gælder følgende:

"2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes."

"3. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter sognerådets skøn virker skæmmende."

Samt

I henhold til deklARATIONENS § 1 gælder følgende:

"1. Bebyggelsen på ovennævnte matr.nr. skal til steds fremstå og vedligeholdes som en ensartet helhed og må kun forandres i samråd med den påtaleberettigede"