

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 18-03593

Besigtigelsesdato:	01.11.2018
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Manglende undertag / antikondens behandling af tagbeklædning. 2.Manglende ventilering af loftrum. 3.Utæt samling i ventilationskanal fra emhætte. 4.Skimmelsvamp på træ i loftrum. 5.Manglende afblænding i loftrum af nedlagt skorsten.
Klagers påstand:	Ad 1: Der er synligt vand på undersiden af tagpladerne og opfugtede lægter i tagrummet. Ad 2: Isolering er ført helt ud til lægter, hvilket hindrer ventilation af tagrummet. Ad 3: Køkkenluft trænger ud i loftrummet, hvilket medfører ekstra fugt og snavs i tagrummet. Ad 4: Der er spor af skimmel på spær og lægter i tagrummet. Ad 5: Varm, fugtig luft fra opvarmet kælder trænger ud i tagrummet og øger fugtbelastningen der.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Taget er oplagt i henhold til leverandørens anvisninger. Misfarvning og opfugtning af træværk kan lokaliseres til områder, hvor klager har etableret ny tagbelægning af asfaltpap. Ad 2: Der er kun manglende ventilationsmulighed ved tilbygningen, hvor klager har pålagt nyt tagpap. Ad 3: Forholdet er opstået efter besigtigelsen, forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ad 4: Forholdet er opstået efter besigtigelsen, forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ad 5: Der kunne ikke lokaliseres skader i loftrummet som følge af udtrængning af varm, fugtig luft fra skorstenen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr. 10 grader.
Øvrige forhold:	Den sagkyndige har efter aftale fremsendt foto af sammenbygningen mellem oprindelig bygning og tilbygning mod vest. Foto nr. 3 i skønserklæringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende undertag / antikondens behandling af tagbeklædning.	Taget består af stålplader af fabrikat Decra. Taghældningen er > end 15°. Tagpladerne er monteret direkte på trælægter uden undertag. Tagpladerne er ikke behandlet med fugtabsorberende maling på underside.
Ad 1. Konklusion:	Decra monteringsvejledning af juli 2017 foreskriver, at Decra kan oplægges uden undertag når hældningen er > end 12°. Decra tagplader er forsynet med en polyesterlak på bagsiden. Malingen har ingen fugtabsorberende egenskaber. Som følge heraf vil der i perioder kunne iagttages fugt på tagplader og andre overflader i loftrummet. Ved ventilation af loftrummet vil disse forekomster af fugt dog ikke påvirke hverken plader eller træværk varigt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være fejl eller forsømmelser i tilstandsrapportens behandling af tagbelægningen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende ventilering af loftrum.	Ventilering af loftrummet er planlagt at ske gennem en sprække mellem isolering og tagplade langs tagfoden. I udhænget er der en åbning mellem underbeklædning og sternbræt. I bygningens østlige side fungerer denne ventilering efter hensigten, medens den i bygningens vestlige side kun fungerer i den nordlige ende ud mod den overdækkede terrasse. Foto nr. 5. Ud for tilbygningen mod vest er der derimod ingen mulighed for ventilation. Foto nr. 4. Klager har lagt nyt tagpap på tilbygningen efter udfærdigelse af tilstandsrapporten. Af foto nr. 2 og 3 ses imidlertid, at der heller ikke var mulighed for ventilation af tagfoden inden denne aktivitet.
Ad 2. Konklusion:	Ved godt ventilerede tagrum vil fugt fra opstigende fugt fra boligen, og/eller kondensvand fra nedkøling af tagpladerne ved udstråling til himmelrummet, normalt blive transporteret ud inden den gør skade på organiske materialer i loftrummet. Et godt ventileret tagrum er især en nødvendig forudsætning, når membranen i loftkonstruktionen er manglende eller mangelfuld, hvilket skønnes at være tilfældet her på grund af bygningens alder. Da ventilationen af tagrummet er reduceret som beskrevet, kan rummet ikke betegnes som vel ventileret.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er almindelig faglig viden, at metaltage er sårbare overfor manglende ventilation. God ventilation af tagrummet er især vigtig i bygninger med dårlige eller ingen membraner i loftadskillelsen til tagrummet.

	Forholdene burde derfor være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Ventilationen er mangelfuld i tagrummet langs adskillelsen mellem oprindelig bygning og tilbygning mod vest. Karakter: K3 Note: Manglende ventilation af tagrummet kan medføre opfugtning af træværk og isolering i tagrum. Herudover kan der i ekstreme tilfælde trænge fugt ned til loftbeklædningen og medføre opfugtning af denne. Fugt gennem længere tid kan medføre risiko for skimmeldannelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af supplerende ventilation af tagrummet gennem tagventiler skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes at være en 100% forbedring, da forholdene ændres i forhold til den oprindelige tilstand.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Utæt samling i ventilationskanal fra emhætte.	Samlingen kan ikke besigtiges på nært hold, da afkast røret fra emhætten er placeret helt ude ved tagfoden. Foto. nr. 6. Det kan imidlertid konstateres fra gangbroen, at der er en fedtholdig afsætning på træværket omkring samlingen.
Ad 3. Konklusion:	Konstateringen af fedtholdig afsætning på lægter tæt ved samlingen indikerer, at samlingen er utæt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det skønnes, at den konstaterede afsætning burde have givet anledning til en bemærkning.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Der kan konstateres udslip af fedtholdig luft ved samlingen mellem afkastkanal og taghætte ved afgang fra emhætten. Karakter: K1 Note: En utæt samling medfører risiko for udslip af fugtig luft i tagrummet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning af samlingen skønnes at koste ca. 1.500 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, da ubedringen er en reparation..
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Skimmelsvamp på træ i loftrum.	Der kan konstateres skjolder efter fugt på træværket i loftrummet i mindre omfang. Foto nr. 7. Der blev foretaget fugtmålinger i træværket i loftrummet flere steder. Samtlige målinger indikerede, at fugtindholdet i træet var i ligevægt med fugtindholdet i den omgivende luft. Der er ikke konstateret skimmelsvamp i tagrummet.
Ad 4. Konklusion:	Skjolderne indikerer, at der lejlighedsvis har været et overskud af fugt i tagrummet. Overskud af fugt i perioder er ikke unormalt i tagrum Dette er dog uproblematisk, når der sker en hurtig udtørring via god ventilation af loftrummet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være fejl eller forsømmelser i tilstandsrapportens behandling af træværk i tagrummet.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 4. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende afblænding i loftrum af nedlagt skorsten.	Skorstensrøret er afbrudt under taget i loftrummet og afblændet med en betonplade over åbningen. Foto nr. 7. Renselugen er ikke på plads i loftrummet, hvilket medfører fri adgang til skorstensrøret. Foto nr. 7. I stueetagen er der ingen åbninger i skorstenen. I kælderen er der en renseluge, der slutter tæt til karmen. Foto nr. 8.
Ad 5. Konklusion:	Da skorstenen er tæt i kælderrummet, skønnes der ikke at være risiko for transport af fugtig luft til tagrummet fra kælderrummet. Den manglende lukning til skorstenskanalen i loftrummet skønnes derfor ikke at have konsekvenser for bygningen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være fejl eller forsømmelser i tilstandsrapportens behandling af den nedlagte skorsten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuel.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 5. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.