

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion
Klagers påstand:	Undertaget er ødelagt ved overtagelse grundet kritisk fejl i tagkonstruktionen. Taget skal defacto skiftes grundet en konstruktionsfejl af undertage, ikke bare defekter og utætheder. Taget er fejlkonstrueret og er ødelagt uden mulighed for genoprettelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er umiddelbart ikke ventileret tagrum, hvilket er overset. Det bør i dette tilfælde beskrives som en GRÅ skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet - 10 °C
Øvrige forhold:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion	KL angiver at der er tale om en fejlkonstruktion. Det kan konstateres at der i loftrummet ikke er udført ventilation af tagrummet. Derved er skaden mangelfuld ventilation, og ikke en fejlkonstruktion i øvrigt. Der bør være ventileret i tagrummet, uanset typen af undertag (diffusionsåbent/diffusionslukket). Der ses områder med misfarvning/sorte pletter på undertag og træværk i mindre omfang, primært i tilbygning mod vest. Der er isolering helt ud mod tagfoden, og ikke nogen spalte mellem isolering og undertag. Der ses heller ikke ventilationshuller i gavle. Særligt i tilbygning mod vest er isolering lagt tæt ud til undertag. I SIK's vejledning 2 – er angivet som eksempel på skader – GRÅ: Mangelfuld udluftning af tagrummet, når det vurderes, at forholdet ikke har betydning for konstruktionerne. og RØD - Mangelfuld udluftning af tagrum, når det vurderes, at det på kort sigt har betydning for konstruktionerne. GRÅ defineres som skader der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. RØD defineres som en skade på bygningsdelen som allerede har medført, eller vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på kort tid. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele. Der er i TSR anført en RØD skade på undertaget – ”undertag har flere defekter og er utæt.” KL/dennes repræsentant havde en formodning om at dette forhold kunne lappes med tape, men mener nu at hele taget står til udskiftning grundet undertaget har lidt overlast, da forhold om mangelfuld ventilation har medført en hurtigere nedbrydning af undertaget. Et tag med betontagsten er i sig selv ret tæt, og der ses ikke synlige tegn på vandindtrængen som skyldes defekter i undertaget. Undertaget er fabrikeret af XXXXXXXXXX
Ad 1. Konklusion:	Der mangler ventilation af tagrummet, idet der hverken er monteret ventilationsstudse i undertaget, eller luft/lys spalte mellem isolering og undertag ved tagfod. Det vurderes ikke at mangelfuld ventilation har nævneværdig indvirkning på levetiden/holdbarheden af undertaget, men konsekvensen er fugtphobning i tagrummet som kan medføre

	skimmelangreb på undertag og træværk. Der ses indikationer på dette i form af misfarvninger primært i tilbygning mod vest. Reparation af undertag vha. lapning med tape er ikke byggeteknisk forsvarligt, og en midlertidig udbedring. Det vurderes at hele eller dele af undertaget er defineret i rapporten som stående til udskiftning grundet den røde skade, som beskriver at der er flere defekter og undertag er utæt. Derved er skaden om mangelfuld ventilation ikke afgørende ift. om undertaget står til udskiftning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden/manglen burde være anført i rapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD – Isolering er ført helt ud til undertag, hvorfor der ikke er tilstrækkeligt ventileret i tagrum. Der ses misfarvning på spær og undertag. Forholdet kan medføre ophobning af fugt i tagrum. Bemærkning: Taget er 20 år gammelt, og der vurderes ikke nævneværdig risiko for yderligere udvikling af fugtrelaterede skader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagfod meter i alt = ca. 36 Kiplængde= ca. 27 meter Montering af ventilationsstudse i alle spærfag udført udefra = $(36 + 27) \times 20 \text{ kr} = 1260,-$ + arbejds løn 5000,- = 6260,- ialt (der placeres en ventil i hvert spærfag langs hele tagfoden samt studse i kip – skiftevis på hver side af kippen) Eller Etablering af ventilation langs tagfod i tagrum ved at kileskære eller fjerne isolering, så der opnås en spalte på 5 cm mellem undertag og isolering. Herudover opsætning af vindbræt/vindspærre såfremt denne ikke er monteret. I alt 15.120,- (ca. 36 meter tagfod x 420,- pr meter) Samt eventuel skimmelsanering af tagrum – såfremt der er tale om omfattende skimmel. Dette må en analyse afgøre.
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-