

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 26. april 2012 kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1 Skimmelsvampe i spær og lægter i tagrum.
Klagers påstand:	Der er konstateret skimmelsvamp i tagrummet flere steder. Der klages over at den byggesagkyndige ikke har nævnt dette i tilstandsrapporten. K.K. har anmeldt skaden til xx. Den 15. december 2011 skriver xx, at der er foretaget analyse af indsendte prøver og at analyserne viser, at træværket er angrebet af skimmelsvampe, hvilket ikke er dækket af forsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har afvist klagen, idet BB mener at rapporten er tilstrækkelig.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og regnbyger.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en 1-plans rækkehus opført i 1985 på i alt 103 m ² Foto nr. 1

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Der er konstateret skimmelsvamp i tagrummet.	Tagkonstruktionen består af gitterspær med 30 graders taghældning. Tagbeklædningen består af falstagsten (K 21) og er oprindelig tætnet med skumnylonstrimler, som erstatter undertag og understrygning. I tagrummet kunne der konstateres at spærhoved på gitterspær flere steder var mørkfarvet af fugt samt at lægter i lidt mindre omfang også var mørkfarvet af fugt. Mørkfarvningen forekommer især på SV tagflade og i mindre omfang på NØ tagflade. Foto nr. 2, 3. Ejer har fået udtaget prøver flere steder i spær og lægter og Tryg's laboratorium har konstateret, at der er tale om skimmelsvampe. Ved fugtmåling kan det konstateres at træet har en fugtighed på ca. 29% i den mørke del og normal fugtighed ca. 13% i den lyse del af samme spær. I lægterne kunne der ligeledes måles forhøjet fugtighed. Det kunne konstateres at tagstenene er tætte i samlinger og uden fugtgennemtrængning efter regnbyge. Ved tagfod kan det konstateres at loftisoleringen næsten overalt er ført ud mod lægter og tagsten, hvilket medfører at der ikke er tilstrækkelig ventilation ved tagfod. Foto nr. 4. I NV gavl er der under tagkip anbragt en ventilationsriste. Ejer har, efter overtagelse af ejendommen den 15/4 2011, fået udskiftet enkelte tagsten og monteret 6 stk. tudsten til ventilation af tagrum i november 2011.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at mørkfarvningen og skimmelsvampene på

	spær og lægter er fremkommet på grund af utilstrækkelig ventilation af tagrummet. Fugten opstår ved underafkøling af tagfladen, hvorved fugten i luften i tagrummet vil kondensere på den kolde flade og ved tilstrækkelig fugt vil kondensvandet løbe ned af tagfladens bagside på lægter og spær, som efter længere tids påvirkning bliver mørkfarvet. Der er i tagfladen d.d. monteret 6 stk. tudsten, hvilket ikke er tilstrækkelig, der bør etableres ventilationsspalte langs tagfod mod SV og NØ. Således at ventilationsluften er jævnt fordelt i tagrummet. Skimmelsvampe på angrebne dele af spær og lægter bør afrenses ved afvaskning, eventuel ved dampafrensning med tør damp.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under Tagkonstruktion punkt 8.11 Ventilation K3 følgende tekst: Isoleringen er de fleste steder ført helt ud mod lægter/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum. Note: Forholdet forhindrer jævnt fordelt ventilation i tag- og loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isoleringen bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isoleringen. Ovenstående karakter K3 og tekst er korrekt, dog bør noten have beskrevet at kondensproblemerne kan medføre de konstaterede skimmelsvampeangreb. I tilstandsrapporten punkt 8.8 Spær og lægter, mangler der skadebeskrivelse, med en karakter på K2 - flere spær og lægter især på tagfladen mod SV er mørkfarvet af fugt, som kan være skimmelangreb, samt angivelse af om der kunne måles fugtighed i spær og lægter.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af angrebne spær og lægter ved tør dampafrensning anslås at kunne udføres for kr. 31.000.- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen