

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 16017

Besigtigelsesdato:	20.04.2016
Ejendommen:	xx
Klager:	xx
Beskikket bygningssagkyndig:	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	• xx
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Fugt i tagrum.
Klagers påstand:	Fugt i tagrum har medført vækst af svamp på træværk og isolering med risiko for nedbrydning til følge.. Klager mener årsagen er manglende dampspærre i lofter, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige mener at tilstandsrapport H 15 02174 0071 er retvisende på de indklagede punkter. Der er gjort rede for risikoen for opfugtning i tagrummet under punkt A 01.11 og for faktisk konstaterede fugtforhold under punkt A 01.08.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, solskin og ca. 10 °C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. 1.Fugt i tagrum.	Taget består af profilerede stålplader på et tag med en hældning på ca. 15 grader. Der er ikke indbygget undertag. Udluftningen af tagrummet er begrænset til 3 stk. Ø 80 mm åbninger i begge gavle. Foto nr. 2. Der er ikke indbygget undertag i tagkonstruktionen. Foto nr. 3. Der er ikke etableret dampspærre i den oprindelige loftkonstruktion, bestående af fiberplader på spredt forskalling. Foto nr. 7 Loftet er senere forsynet med profilerede brædder. Foto nr. 8. Det er ikke undersøgt, om der over disse brædder er etableret en dampspærre. Ved synsforretningen var træværket i tagkonstruktionen overvejende tørt, men der kunne observeres skjolder efter tidligere opfugtning. Foto nr. 3 og 4. Begge disse fotos er taget fra loftlemmen. Ca. midt for bygningen, i vestsiden, kunne der i et afgrænset område observeres opfugtet træværk. Samme sted var der et enkelt sted rester efter svampevækst. Formentlig den der af bygningstaksator Søren Peter Olesen er bedømt til at være en såkaldt blævresvamp. Foto nr. 5 og 6.
Ad 1. Konklusion:	Der er for lidt ventilation i tagrummet. Denne tilstand forværres af: 1. at der formentlig ikke er indbygget en dampspærre i loftkonstruktionen 2. at en tidligere skorsten med forbindelse til underliggende rum leder rumluft op i tagrummet 3. og at tagbelægningen består af metalplader uden undertag. Icopal skriver i deres monteringsvejledning, at deres tage er "vejrtætte" ned til en hældning på 12 grader, og at det derfor ikke er nødvendigt at indbygge undertage af

	hensyn til vejrliget. Som nævnt har det aktuelle tag en hældning på ca. 15 grader. De gør imidlertid også opmærksom på, at der skal drages omsorg for tilstrækkelig ventilation af loftrummet og at membranen mod varme rum skal være tæt. Begge disse væsentlige forhold er ikke tilgodeset i den aktuelle bygning. Der sker derfor opstigning af varm fugtig luft fra beboelsen. Den fugtige luft kondenserer på undersiden af metalpladerne i koldt vejr og når der sker udstråling fra taget i klart vejr. Fugttilførslen er så kraftig, at der under sådanne vejrforhold sker afdrypning på træværk og isolering med opfugtning og risiko for skimmeldannelse til følge. Se også nedenfor under Eventuelt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten angiver under punkt A 01.08: <i>Der er skjolder på spær og lægter, men der er ikke målt fugt. Note: Der henvises til sælgeroplysninger, hvor sælger oplyser at tagskruer stedvis er fornyet. Karakteren er K1.</i> Og under punkt A 01.11: <i>Der er kun små ventilationshuller i gavle og isoleringen ud mod facade hindrer tilstrækkelig ventilation. Note: Der kan være risiko for fugtophobninger og heraf følgende skader. Karakteren er K3.</i> Det er samtidig oplyst under bygningsbeskrivelsen, at tagbelægningen højst har en restlevetid på 5 år. Det skønnes, at fugtforholdene med de givne bemærkninger og under de givne omstændigheder er korrekt belyst. Som det fremgår nedenfor under "Eventuelt", er besigtigelsen foregået i en periode med tørvejr og relativ høj udetemperatur. Som det var tilfældet under synsforretningen, har der derfor formentlig ikke været kondensdannelse på pladerne.

	Betegnelsen "skjolder" – og ikke "opfugtning" – kan derfor have været korrekt på besigtigelsestidspunktet. Da der er taget forbehold for omfanget af besigtigelsen af tagrummet på grund af lav højde, har forholdene ved den fjernede skorstenspibe ikke været synlig for betragteren i lemmen. Håndbogen siger: <i>"Bygningsdele bag løst monteret/udlagt isolering skal ikke besigtiges, med mindre det skønnes at kunne bekræfte eller afkræfte en konkret mistanke om skadesudvikling, og det samtidig vurderes, at isoleringen kan efterlades som forefundet."</i> Der skal således ikke ledes efter en damspærre i loftkonstruktionen, med mindre der er indikationer på at den ikke er der. På baggrund af ovenstående redegørelse, skønnes disse indikationer ikke at have været til stede på besigtigelsestidspunktet. Der skønnes derfor ikke at være begået fejl, ved ikke at eftervise, om der var indbygget en dampspærre i loftkonstruktionen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdene, set under synsforretningen, ville have medført følgende punkter i en tilstandsrapport: Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Der er således ingen passage hverken langs tagfod eller ved kip. Kun mindre huller i gavlene kan befordre en mindre luftstrøm gennem loftrummet. Note: Tagrum skal ventileres, således fugtig luft, der trænger op fra beboelsen, kan ventileres bort, inden fugten kondenserer på kolde flader. Kondenseret fugt drypper ned på isolering og træværk og medfører risiko for reduceret isoleringsevne og nedbrydning af træværk. Karakter: K3 Beskrivelse af skade/mangel: Spærhoveder og lægter, især ved tagfod, har skjolder efter tidligere fugt. Over fjernet skorstenspibe kunne der konstateres opfugtet træværk og et enkelt

	sted svampevækst på et spær. Note: Årsagen er manglende ventilation af loftrummet. Fugtudskilningen fra varm, opstigende luft fra beboelsen forstærkes af, at tagbelægningen er af metal, der ikke kan absorbere fugt, men straks afgiver dryp ved kondensation. Karakter: K2 At karakteren under det sidste punkt er K2 og ikke K1, som i tilstandsrapporten, skyldes at forholdene over den fjernede skorstenspipe er indeholdt i skønsmandens bedømmelse, medens dette ikke er tilfældet i tilstandsrapporten på grund af nedsat tilgængelighed.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal udføres følgende ubedring: 1. Loftrummet skal ventileres i henhold til bygningsreglementet. 2. Åbningen over den tidligere skorsten skal afblændes lufttæt. 3. Træværk med svampevækst skal afrenses og påføres svampedræbende middel. Gennemførelse af de nævnte tiltag skønnes at koste ca. 30.000 kr. inkl. moms. Heraf skønnes ca. 10.000 kr. at gå til materialer og ca. 20.000 kr. til arbejds løn.
Ad 1. Forbedringer:	De foreslåede udbedringer bringer bygningen i den forventelige tilstand, hvorfor de ikke skønnes at medføre en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Synligheden af de beskrevne forhold er meget vejrafhængig, især udetemperaturen og den relative luftfugtighed ude spiller en rolle Opslag i DMI's vejrarkiv har givet følgende oplysninger om vejrliget forud for de foretagne besigtigelser: A: Bygningsgennemgangen forud for tilstandsrapport nr. H15 02174 0071 blev foretaget 09.04.2015:

	B: Taksator gennemgik bygningen 26.01.2016. C: Synsforretningen blev afholdt 20.04.2016. I en periode på ca. en uge forud for de nævnte besigtigelser var følgende parametre aktuelle: A: Ingen regn; Ca.+5 °C; Rf ca. 80% B: Regnfuldt regn; Ca.-5 °C; Rf ca. 95%, C: Moderat regn; Ca.+8 °C; Rf ca. 80% Det ses, at forholdene under taksatorens besigtigelse har været værre med hensyn til kondensrisiko end under de to øvrige besigtigelser. Dette forklarer forskellen på de oplevede forhold ved de forskellige besigtigelser.
--	--