

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9033

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Der er konstateret skimmelsvamp i loftsrummet samt fugt og mug på undertaget. Iflg. husforsikring pga. manglende ventilation.
Klagers påstand:	I december 2008 (julestads skulle hentes) konstaterede KK meget fugtigt/klamt samt muggen lugt i tagrum. Underside tagdug var overalt våd. Der var vådt på gangbro og billedrammer etc. Husforsikring (bilag 5) mener, det skyldes manglende ventilation. Det samme mente KK's tømrermester. KK mener derfor, at TR ikke er retvisende udført.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ikke tegn på skimmel-mug eller fugt ved besigtigelser d. xx.xx.07 og igen d. xx.xx.07. Risiko for fugtskade er anført i forb. med aftræk fra bad samt, bemærkning om tæthed mellem tagdug og isolering.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Flere dages tørvejr, vind, solskin. + 13 gr. C.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	Huset er opført 1928 med udnyttet tagetage. Ny tagdækning er udført af tidligere ejer ca. 1997, (foto 1+2). Tagdækning med glaserede falsteglsten og taghældning > 45 grader. Undertagdug er fabrikat <i>Icopal Monarperm 800, (Difofol Super 101A)</i> fra tagfod til kip, (foto 17+18). I loftsrum er dugen udspændt hen over spær. Ved beføling mærkes anvendt afstandsliste (ca. 1"). I kip er anvendt topplanke, hvor dugen føres op således, at der er luftspalte; der ses her lys udefra, (anes kun lidt på foto 14). Omkring skorsten skønnes dugen tætsluttende. Der er ikke isat ventiler i tagdug. Langs overgang tag-hanebåndsloft i begge langsider er isoleringen tætsluttende til dugen. (foto 6 -10). Ved begge gavlsider er der ikke isolering, og her mærkes "luftning", (foto 7+8). Skorsten med omviklet Rockwool anvendes ikke mere. Der er sket lukning øverst i skorstenspiben og nederst i etager. Tidligere renselem står åben; - for kabelføring, (foto 13+14). KK + BB oplyste, at der ved "røgprøve" ikke er konstateret træk nedefra. Nyere aftræksrør fra badeværelse er isoleret og ført ud til det fri (foto 5). Adgang til loftet er aflukket med to loftslemme, som slutter rimeligt tætte, (foto 15+19+20). Spær har spor af tidligere violbuk - og borebille-angreb, (foto 4+9+12+14). KK + BB oplyser, at tidl. ejer lod specialfirma udføre skadeforbyggende behandling af træværk i tagrum forud for ejerskifte og i tiden mellem de 2 tilstandsrapporter. På inderside af tagdug ses mug-skimmelbelægning af forskellig grad: væsentligst i nederste område lang tagfod til begge sider; mindre i øverste del op mod kip og ligeledes mindre på gavlsider. (foto 3 - 14). Indbogenstande som, billedrammer og pap har spor af fugtskjolder, (foto 16). Gangbro har flere steder ældre fugtskjolder; fortrinsvis ved skorsten. (foto 15 + 16).

Ad 1. Konklusion:	Iflg. klassifikationskrav (DUKO) er tagdug diffusionsåben i klasse "middel lav". Det må således antages, at der normalt ikke stilles krav til ventilationsafstand mellem dug og isolering. Imidlertid ses det her, at skimmeldannelsen er kraftigst nær gulv med kontakt til isolering, mens det aftager opad mod ventileret kip og på de 2 gavlsider, hvor der er mindre åbning langs gulv. Årsag til -, at KK med egen tømrer har konstateret meget fugt på hhv. underside tagdug, vand på gangbro og på indbogenstande i december-januar – må således søges i andre forhold, som ligger udenfor HE-ordningen. <u>KK oplyser:</u> Beså huset i januar 2007. Ejerskifte xx.xx.07. Huset stod ubeboet frem til indflytning xx.xx.08. Satte da indbogenstande på loftet og monterede isoleret aftræksrør fra bad til det fri, (foto 5). Indtil da, har KK ikke observeret noget usædvanligt i tagrum. KK bekræfter, at BB var på loftet, da de mødtes i huset d. 8. oktober 2007. <u>BB oplyser:</u> At der ikke blev observeret skimmeldannelse etc. Ved opskæring nu i dugen (foto 17 + 18) konstateres tillige skimmeldannelse på underside tagsten, hvilket skønnes usædvanligt, da tagsten ikke slutter helt tæt overalt. Det kan på nærværende grundlag ikke afklares, hvorfor der ikke tidligere i de forløbne ca. 10 – 12 år har været tilsvarende synlige tegn på problemer.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har - iflg. TR pkt. 8.8 + 8.11 + side 14 pkt. 8.0 - været i loftsrummet og forholdt sig til ventilation, undertag og spærfaq. Ud fra antagelsen, at tagdug er diffusionsåben skønnes bemærkninger dækkende. Bemærkning side 14 burde have været anført på side 8, pkt. 8.11. Det kan ikke d.d. vurderes, om der tidligere kan have været visse spor af skimmel/mug på tagdugen, som i så fald er blevet overset.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	KK har fremlagt tilbud på rensning af og forebyggelse mod skimmel i tagrum, samt etablering af ventiler i tagdug, (bilag 4) til kr. 35.375.-. Nødvendig foranstaltning skønnes muligt at udføre indenfor kr. 30.000.-.
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes ikke at medføre forbedring.
Forligsdrøftelse:	Forelå ikke.