

NOTAT VEDR. SNEFYGNING

Sag:	A/B Gullfoss	Sag nr.:	12.045B
Entreprise:	Div. bygherrerådgivning	Dato:	18.01.2013
Adresse/sted:	Leifsgade 21-27	Kontrollant:	LT

Formål:

Nærværende notat er udarbejdet som følge af, at flere beboere den 09.12.2012 under en snestorm har konstateret, at der trængte relativt store mængder fygernesne ind på lofterne – herunder i pulterrum og tørrerum.

Notatet har til formål at give orientering om forholdet, samt fremkomme med løsningsforslag.

Følgende blev konstateret:

Loftrum samt tørrerum i hhv. Leifsgade 21 samt Leifsgade 27 blev besigtiget, ligesom de tilstødende fællesområder blev gennemgået. Forud for besigtigelsen har der været en del snefygning – primært med en vestlig jævn vind – og temperaturen har været lige under frysepunktet. Ved besigtigelsestidspunktet var temperaturen ca. 2-3 grader.

Der kunne ved besigtigelsen ikke ses sne, men det blev af beboerne oplyst, at der havde været en del små bunker af sne på pulterrumsløftet, som fornuftigvis straks er blevet fjernet efter det blev opdaget. Der kunne dog mange steder – herunder også i fællesområderne – ses op fugtede områder hvor sneen har ligget og smeltet.

Årsag:

Der kunne ved besigtigelsen konstateres 2 årsager til at sneen trængte ind når det fyger:

1. Tagkonstruktionen er udført som et "ventileret tag" – dvs. taget er bygget så der kan trænge luft ind ved tagfod, der kan ventileres ud ved tagryggen i en åben spalte. Denne ventilering, der finder sted på begge sider af undertaget, er sikret mod indtrængning af almindelig nedbør samt insekter o. lign. Dog er konstruktionen ikke sikret mod fygende sne, da denne nedbørsform dels er meget "finkornet", og dels er meget let således at den bliver båret med af vinden. Der er altså ikke tale om en decideret fejl i konstruktionen når fygernesne trængte ind gennem ventilationsspalterne, og det er dermed også normal kutyme at det anføres i drift og vedligeholdelsesmateriale for ventilerede tagkonstruktioner, at loftrum bør tilses når det fyger.

2. En anden utilsigtet årsag kunne konstateres i form af en utæthed ved acryltagstenene (den gennemsigtige tagsten i loftrumene til pulterrum), der som følge af differensbevægelser i tagbelægningen antageligt river sig løs fra den øvrige tagbelægning, med utætheder direkte ind til pulterrummene til følge. Forholdet blev konstateret (i forskellig grad) i de to besigtigede loftrum, og vurderes umiddelbart at være en generel tendens i samtlige loftrum. Der bør udføres en udbedring af disse forhold.

Konsekvenser:

Der er flere risici forbundet med den indtrængende fygesne såfremt den ikke fjernes i tide:

1. fugt/vandskader på opmagasineret pulter.
2. Dannelse af svamp og råd i trækonstruktionerne i taget
3. Ophobning af fugt i lerindskudslag i etageadskillelse mellem loft og 5. sal, med risiko for dannelse af svamp, råd og/eller skimmel i bjælkelag over de øverst beliggende lejligheder.

Anbefalede foranstaltninger:

Følgende foranstaltninger anbefales iværksat hurtigst muligt:

1. Der udsendes/omdeles en kort informationsskrivelse ud til samtlige beboere, hvori de gøres opmærksomme på problematikken, samt at loftrum skal tilses når der er snefygning. Der kan evt. i denne info-skrivelse henvises til nærværende notat, der kan udlægges på foreningens hjemmeside. Viceværter instrueres i at gennemgå fællesområder på lofterne for eventuelle sneophobninger efter snefygning.
2. Der foretages en nærmere undersøgelse af tilstanden for acryltagstenene, med henblik på at fastlægge om der er tale om et generelt problem (mht. utætheder), eller om det kun er få steder det drejer sig om. Såfremt der er tale om et generelt tilfælde, bør der udføres et par prøver på udbedring der evalueres, inden udbedringsarbejdet fortsætter i fuldt omfang. Det anbefales at undersøgelsen foretages fra lift, og bør som minimum omfatte et par tagsten på tagflader vendende mod alle vindretninger.

Valby d. 18.01.2013

Lars Thomsen