

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5148

Klagepunkt nr. 1:

Utæt tag

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en ældre bindingsværkejendom oprindelig opført i 1877 - foto nr. 1.

I 1977 er opført vinkelbygning mod syd (stue) – se foto nr. 2.

Stråtaget på denne del forudsættes ifølge ejers oplysning, at være originalt stråtag fra 1977.

Mønstre er halmmonning med hønsenet med en forventet levetid på 6-8 år.

Stråtag på oprindelig bygning (hovedhus) mentes ifølge ejer at være oplagt ca. 1990.

Stråtag mod nord – se foto nr. 3 – ses meget kraftig mosbegrøet, og der kunne i

tagrum konstateres tegn på mindre omfang af tidligere fugtpåvirkede taglægter.

Tykkelse af stråtag blev her målt til 26 cm (30 cm til tagspær). Foto nr. 4 viser forskel i udseende af stråtag mod syd og øst (vinkelbygning).

Stråtag på vinkelbygning – se foto nr. 5 – ses med generelle tegn på nedslidning, og tykkelsen målt her til 20-22 cm. I tagrum kunne konstateres tydelige tegn på tidligere fugtpåvirkning af såvel udlagte gangplader som taglægter – se foto nr. 6, 7 og 8.

Fugtindhold i fugtmisfarvede lægter målt til ca. 18% og i ikke fugtpåvirkede lægter målt til ca. 13%.

Listeloft i stue herunder udviste ligeledes tegn på tidligere fugtpåvirkning – se foto nr. 9 (fugt gået gennem listeloft).

Ejer oplyste at der ikke havde været fugtgennemtrængning til stue siden sidste forår/sommer.

I forbindelse med handelen havde køber haft bekendte (med håndværksmæssig uddannelse) med ude for at besigtige ejendommens bindingsværkkonstruktion.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at stråtag på nord- og sydlig tagflade (hovedhus) stadig er intakt, idet det ikke entydigt kan konkluderes at den megen mosbegrøning på f.eks. nordsiden er til gene.

På en vis vil mosbegrøningen holde på fugten og på anden vis modvirker mosset nedslidning.

Denne tagflade trænger til vedligehold/mindre reparationer.

Stråtag på vinkelbygningen - øst- og vestlig tagflade – anses at være nedslidt, idet det er skønsmandens opfattelse, at stråtaget særlig mod vest er utæt (ujævnt og hullet).

Stråtage kan dog efter utætte perioder opleves igen blive tætte, men dette er dog en klar indikation af, at snarlig udskiftning bør overvejes.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ved besigtigelsen i større grad burde have fokuseret på forskelligheden ved beskaffenheden af de to tagflader. Ved denne selektion burde bl.a. fugtaftegningerne på taglægter over vinkelbygning have bevirket at tagflade her skulle have haft karakteren K2.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter nedtagning af eksisterende stråtag og oplægning af nyt på øst- og vestlig tagflade.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 80.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 35.000