

7201

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtindtrængning i hulmuren mod syd ved regnvej. 2. Fugt i indervægge ved sydfacade. 3. Drænhuller i bundstykket i fordør er lukket. Der løber vand ind under døren.
Klagers påstand:	Fugtindtrængningen skyldes manglende brændehud på adskillige mursten i facaden, men i rapporten er det skønnet at være uden betydning for bygningen / andre bygningsdele, hvilket er en alvorlig fejlsvurdering. Manglende drænhuller i bundstykket er ikke omtalt i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forklaring i brev af xx.xx.2007 fastholdes. Huset blev besigtiget i sommeren 2006, og der var ingen tegn på fugtindtrængning, ligesom sælgeren heller ingen bemærkninger havde herom. Murværket har mange fremspring, der kan være beskadiget papindlæg i muren, og brændehudsskadede sten er givet karakteren K2 i rapporten. Skaden ved bundstykket er af bagatelagtig karakter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Blæst, letskyet og +6°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugtindtrængning i hulumuren mod syd:	Ydervæggen er opbygget som en 30 cm efterisoleret hulmur med 8 cm forsatsvæg i hallen. Der kunne konstateres skjolde ved tilsætningen på gavlvinduerne i hallen og løbestreger ned af væggen under dem. Endvidere blev der vist videooptagelser af fugtdryp ved tilsætningen over døren i hallen. Ved fodlisten blev der målt 21 % fugt i forsatsvæggen her. I soveværelse og badeværelse, som ligger ved siden af hallen, var bagmuren fugtskadet forneden. Udvendigt kunne det konstateres, at murværket har mange fremspring, at der er skade på mørtelafdækning på øverste gesims, at der er skade/ sætning på stik over et gavlvindue, samt at flere af stenene har afskalninger, men at fugningen i øvrigt fremstår nyrenoveret. Endvidere er der sokkelfremspring forneden, og pr. ca. 1 m. var den nederste studsuge udkradset. Flere steder var der udført reparationer forneden på elastiske kalfatringsfuger. Ved besigtigelse af loftrummet, som er under renovering, kunne det konstateres, at der ikke er indlagt pap over vinduer i østgavlen, hvorfor det kan være en generel fejl.
Ad 1. Konklusion:	Indledningsvis bør det nævnes, at selv korrekt udført murværk ved større slagregnspåvirkning vil blive så opfugtet, at der vil løbe fugt ned på bagsiden af formuren, hvilket har været en væsentlig begrundelse for at man for 100 år siden begyndte at vælge hulumuren frem for massivt murværk, idet det så "blot" gælder om at holde fugten her og få den ledt ud igen. Konstruktionen indeholder som nævnt ovenfor flere risici for fugtindtrængning ved slagregn på facaden. Når der er opsat en forsatsvæg i hallen, kunne det også tyde på, at problemet har været der før, idet dette formentlig er gjort for at imødekomme det. De mange fremspring med delvist mangelfuld mørtelafdækning, de formentlig manglende papindlæg over dør og vinduer og ved soklen, sokkelfremspringet samt de afskallede sten er alt sammen forhold, der enkeltvis eller i kombination kan give indvendig fugt ved større fugtpåvirkning. Endelig kan der være faste bindere / massiv murværk, hvor den tidligere etageadskillelse har været.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Da fugten først og fremmest er kommet ind ved lysåbningerne, er den mest sandsynlige årsag dog manglende pap i hulmuren over åbningerne, men de dårlige sten bør også udskiftes og fremspringene forsegles på oversiden, især ved overgangen til den lodrette del af facaden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende papindlæg i hulmure er en skjult konstruktion, og de afskallede sten er beskrevet med karakteren K2 i rapporten, mens oversiden af gesimsen ikke kan besigtiges fra en normal 3,2 m lang stige. Hvorvidt der har været indvendige tegn på fugtindtrængning ved besigtigelsen, kan ikke besvares, men det er sandsynligt, at der ikke har været det.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter, inkl. moms:	Indlæggelse af pap over de 3 åbninger i frontspidsen, udskiftning af afskallede sten her og forsegling af oversiderne på gesims og fremspring i frontspidsen skønnes at koste kr. 30.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion er der ikke tale om forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fugt i indervægge ved sydfacade:	I hallen kunne der som nævnt under pkt. 1 konstateres fugt forneden i forsatsvæg og løbestreger ved lysåbninger, og dette problem forventes løst som anført under pkt. 1. I soveværelse og badeværelse var der også fugt forneden på vandskuret bagmur men begge steder op til hallen. I det østlige værelse var der ligeledes fugt forneden på den vandskurede bagmur.
Ad 2. Konklusion:	Fugtproblemerne i hallen og rummene op til denne forventes løst ved iværksættelse af de under punkt 1 nævnte udbedringsforslag, men da fugtproblemer forneden på isolerede hulmure ofte skyldes kuldebroer, bør hulmuren også åbnes og evt. nedfalden mørtel fjernes. Tilsvarende kan fugten i værelset også skyldes kondens, hvorfor hulmuren bør tjekkes her. Fugten kan dog også skyldes manglende bortledning af fugt fra formuren ved soklen, idet der ikke er pap, og idet mørtelen på sokkelfremspringet går et stykke op på nederste skifte, ligesom problemet kan være forstærket af, at der er nogle afskallede sten her. Endelig er der altid en risiko for fugtopstigning ved kapillarvirkning, når der er anvendt murede sokler uden fugtmembran mellem væg og sokkel.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da det ikke vides, om der har været fugtafregninger ved gennemgangen, kan det ikke afgøres om rapporten kunne have været anderledes, men igen er det på grund af renoveringen sandsynligt, at der ikke har været nogen skader at se på bagmuren.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation og udbedring af hulmur og bagmur i de 3 rum, samt udskiftning af afskallede sten ud for det østlige værelse skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Lukkede drænhuller i bundstykke i fordør:	Et bundstykke kan være udformet på mange forskellige måde, og drænhuller er ikke en nødvendig forudsætning for at en dør/ et bundstykke kan være vandtæt. Det afgørende er dels, at dørbladets gummiliste slutter tæt mod anslaget i bundstykket, dels at drypnæsen på dørbladet er udformet korrekt og endelig at vand, der kommer ned på bundstykket, kan komme væk derfra og ikke i stedet trænger ind under det. Det er muligt, at bundstykket ikke er fuget udvendigt med elastisk fugemasse ned mod soklen, hvilket ikke kunne ses, da fugen mellem trappe og bundstykke er i niveau og lukket med mørtel.
Ad 3. Konklusion:	Døren var forsynet med drypnæse og gummiliste, hvorfor det er sandsynligt, at bundstykket ikke er forseglet mod soklen, således at der kan trænge vand ned mellem mørtelfuge og aluminiumsbundstykke og ind under bundstykket.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres ved en besigtigelse om der er fejl i den konstruktive opbygning.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at hugge mørtelfugen op og forsegle bundstykket mod soklen med fugesnor og elastisk fugemasse og herefter retablere mørtelfugen. Skønnede omkostninger hertil kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	