

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9066

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Lægter i tagkonstruktion (litra A) har fugtskjolder på hele sydsiden og taget er utæt. 2. Fugt i kælderen er mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten. 3. Udhus (litra B) har nærmest ingen taghældning samt en "pukkel" på midten samt taget er utæt. Ved østgavl er terræn ført ca. 50 cm op over gulv, hvilket bevirker, at der trænger fugt ind i bygningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Det oplagte stråtag vurderes at være ældre, ca. 15-20 år gammelt.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke drøftet, idet indklagede mener, at forholdene er korrekt beskrevet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Lægter i tagkonstruktion (litra A) har fugtskjolder på hele sydsiden og taget er utæt.
Ad. 1: Klagers påstand:	Efter at indklagede overtog ejendommen kunne der konstateres indtrængende vand på udlagt pap over hanebåndsloft under sydkvisten. Endvidere blev der konstateret opfugtning af lægter samt fugtskjolder.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I forbindelse med besigtigelsen kunne der ikke konstateres vand på pappen. Der var fugtrender ved bindetråd, men ikke ud over det normale.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På den udlagte pap kunne det konstateres, at der har været en mindre vandsamling umiddelbart under rygning på kvisten. Der kunne konstateres fugtrender ved bindetråde samt på lægter på sydsiden, foto 3-5. Der kunne konstateres en let opfugtning på 14 % ved fugtrender. Mod nord var fugtindholdet i lægter på 10 %. I kontor umiddelbart under vandsamlinger er der et mindre fugtskjold på loftet, foto 6.
Ad 1. Konklusion:	Der ses mindre nedslidning af rygninger på kvisten, hvor den støder imod tagfladen på hovedhuset, hvilket kan bevirke, at der kan trænge vand ind ved kraftig regnskyl. Udvendig ses begyndende nedslidning af stråtaget, dog er der ingen steder, hvor bindetråden er synlig, foto 7 og 8.

	Indvendig ses, at stråtaget er fastgjort til lægter, dels med almindelig organisk snor samt ståltråd. Der er fugtrender ved alle bindetråde. Opfugtningen er ikke ud over det normale.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at utætheder ved rygning på kvisten ikke har været mulig at konstatere, hvis der ikke havde stået en vandpyt på pappen, idet der ikke er tegn på indtrængende vand i stråtaget, hvorfor det skal antages, at der kun kan trænge fugt ind ved ekstreme vejrforhold. Fugtrender ved bindetråd burde indklagede have bemærket i tilstandsrapporten og med en bemærkning om, at forholdet er normalt, når der anvendes organisk bindetråd, som vil virke som en væge.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes, at reparation af rygning incl. indlægning af pap, hvor rygning støder mod hovedhusets tag udgør kr. 4.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Fugt i kælderen er mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 2: Klagers påstand:	Kælderen er kraftigt opfugtet hele året. Der står vandpytter på gulvet, som trænger ind ved væg/gulv. Den anførte tekst i tilstandsrapporten svarer ikke til de faktiske forhold, idet alle vægge er fugtige.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fugt i kælderen var på besigtigelsestidspunktet som beskrevet, samt at den konstaterede fugt ikke afviger fra andre tilsvarende bygninger af samme alder.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke konstateres vandpytter på gulvet, men tegn på, at der har stået vandpytter i de 2 rum, som vender mod syd. Vægge er udført i 30 cm beton. Det ses, at alle vægge er nypudsede og malet. Oliefyret er placeret i kælderen. Der er ingen ventilation fra kælderen bortset fra oplukkelige vinduer. Der kunne konstateres opfugtning af alle vægge til ca. 20 %. Dog er der konstateret højere fugt i jordhøjde, foto 9-11. I vaskerum ses saltudtræk, foto 12. I viktualierum er hjørnet mod nordvest kraftigt opfugtet incl. bjælkelaget, foto 10 og 13.

	Der kunne konstateres gråskimmel på loft samt loftsbjælke. Der kunne ikke konstateres porøst puds. Der kunne konstateres begyndende misfarvning, primært i hjørne på de flader, som er over udvendig terrænhøjde.
Ad 2. Konklusion:	Kælderen er opfugtet ud over det normale og skyldes dels manglende ventilation, massive ydervægge samt manglende opvarmning. Kældre, der er opført i 1912, er konstrueret til at skulle anvendes til bl.a. vaske- og brændselsrum, hvorfor man ikke må forvente, at disse er tørre. Den konstaterede opfugtning kunne have været minimeret ved opsætning af varmekilde samt etablering af murventiler. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der ikke er monteret murventiler.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede burde have bemærket, at der ikke var monteret murventil til de enkelte rum, samt at den givne karakter K1 på opfugtningen burde have været K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af murventiler til de enkelte rum udgør kr. 5.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes ikke, at etablering af murventiler vil udgøre en forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 3:	Udhus (litra B) har nærmest ingen taghældning samt en ”pukkel” på midten samt taget er utæt. Ved østgavl er terræn ført ca. 50 cm op over gulv, hvilket bevirker, at der trænger fugt ind i bygningen.
Ad. 3: Klagers påstand:	Taghældningen er forkert, der er ingen fald på taget. I forbindelse med regnvejr kommer der vand ind ved tværsamlinger samt fastgørelser. Redskabsrummet, som er isoleret og beklædt, er meget fugtigt samt der trænger fugt ind mod øst. Der er en pukkel på taget, som hindrer, at vand kan løbe ned i tagrenden.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er som beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke udført fast sokkel, hvorfor man kan forvente opfugtning af vægge beliggende under terræn.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Tagdækning er udført med stålplader, foto 15. Taget er oplagt næsten vandret. På en 2 meter retskede kan der konstateres et fald på 1-2 mm, foto 16. På midten af taget er der en mindre pukkel (1-2 cm) ved en tværskillevæg. Der er ikke udført fast sokkel. De bærende stolper er nedgravet, foto 17.

	I carportens østende er der indrettet et isoleret redskabsrum, hvor gulv er beliggende ca. 50 cm under terræn. For at jorden ikke skal støde ind mod gavlbeklædningen, er der udført en støttemur af plantesten, som er holdt ca. 10 cm fri af vægbeklædningen, foto 18. Terræn øst for redskabsrummet har fald mod denne. Der er udført en tværgående samling af stålplader. Alle stålplader er fastgjort i bund af vulsten, hvor skruer er forsynet med en gummitætningsring, foto 19. Carporten er delvis fyldt op med brænde, hvorfor tag og spær ikke kunne besigtiges. Redskabsrummet er beklædt med træpaneler på loft og gulv samt vægge er isoleret, foto 20. Redskabsrummet er ligeledes fyldt op med papkasser og lignende. Træpaneler er let opfugtet og svarer i øvrigt til normal udvendig rumfugt.
Ad 3. Konklusion:	Der trænger vand ned gennem loftsplader ved fastgørelserne samt ved den tværgående samling, dels på grund af manglende taghældning, manglende fastspænding/efterspænding af tagskruer samt at vandet holdes tilbage ved puklen. Opfugtning af beklædning i redskabsrummet skyldes almindelig rumfugt, manglende ventilation samt delvist utæt tag. Såfremt "renden" imellem plantestensmur og bræddebeklædning mod øst er oprenset og vedligeholdt, vil forholdet ikke være anderledes end ved andre tilsvarende bygninger.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der findes ingen regler for hvor meget hældning et stålpladetag skal have over sekundære bygninger. Det er almindelig kutyme, at taget ikke oplægges med mindre fald en 1-2 %, svarende til 1-2 cm pr. meter, for at vandet kan løbe af. Den bygningssagkyndige burde have bemærket, at taget var udført med ringe taghældning, hvorfor der kan trænge vand ind ved fastgørelse/overlæg m.v..
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Idet stolperne er nedgravet, foreslås at grave disse fri, hvorefter de hæves, så der bliver et jævnt fald mod afløb på 1-2 %. Efter at stolperne er hævet, skal disse understøttes. Beklædning i redskabsrummet, som nu er for korte på de 2 korte sider, samt på væg mod carport, udskiftes. Samlet udgift kr. 11.000.