

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL. 1. Bygning A: Remmen i bunden (bindingsværk) ses med store rådkader. Lodret bindingsværk i bunden er med begyndende nedbrydning. Der er anvendt PUR-skum. Sokkel og tavl slutter ikke tæt til bindingsværk. KL. 2. Bygning D: Bindingsværk med råd/PUR-skum. Tavl slutter ikke tæt til bindingsværk. KL. 3 Bygning C: (nyt punkt) Der er stedvist nedbrydning i bindingsværk.
Klagers påstand:	Det handler om omfattende rådkader i bindingsværk, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten, selvom dette er visuelt tydeligt uden foretagelses af stikprøvekontrol.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er min klare opfattelse, at de billeder der er taget med områder med skum, ikke var synlige ved den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang grundet overmaling eller lignende. Den byggesagkyndige har gennemgået bindingsværket og ikke fundet unormale forhold på bindingsværket, som bemærkes, er 172 år gammelt. Huset er besigtiget med sammenligning af et hus med tilsvarende alder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. °C 18. let overskyet.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [klagepunkt 1]	Bygning A er opført i 1850 Jf. BBR som et bindingsværkshus, der formentlig løbende er blevet renoveret. Huset er isoleret med 100-200mm isolering indvendigt. Facader og gavle var generelt tilgængelige, med kun enkelte buske og bevoksninger der kan hindre udsyn til facaden.
Ad 1. Konklusion:	Nedbrydning og mindre sætninger er almindeligt forekommende i bindingsværk, det forekommer yderst sjældent at bindingsværk over 150 år er uden nedbrydning, åbninger, og tegn på sætninger. I denne konkrete sag er der stedvist nedbrydning i bindingsværket, det ses især i fodrem mod gavl og vejen, hvor forholdet er så udtalt at det er syn og skønsmandens opfattelse og vurdering, at der er risiko for at der kan løbe blankt vand ind i konstruktionen. Det ses i mindre grad mod haven hvor der også er huller og åbninger mellem tavler og sokkel. Forholdet bør udbedres, ved udskiftning og reparation af det nedbrudte træ, således forholdet ikke udvikler sig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke belyst forholdet i tilstandsrapporten. Det er syn og skønsmandens klare opfattelse at der ikke er tale om almindelige aldersmæssige ælde, i kanter og overflader, men utætheder som følge af nedbrydning. Hvorfor nedbrydning burde være beskrevet i en retvisende tilstandsrapport. Indervæggene er desuden isoleret, hvilket også anses som yderlig risiko for nedbrydning af bindingsværket. Der er dog kun ca. 2,5 meter fodrem på hele bygning A Hvorfor det ikke er åbenlyst at lede efter nedbrydning i fodremmen, men i dette tilfælde rette opmærksomhed mod de lodrette stolper.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: Rød. Skader: Der er stedvist nedbrydning af bindingsværk især i fodrem mod sydvestligt hjørne. Ses i mindre grad i de lodrette stolper. (dokker) f.eks. ved hoveddøren mod vest. Risiko: Der er risiko for vandindtrængning og yderlig nedbrydning, inden for relativ kort tid. Bemærkning: Der var ved besigtigelsen ikke tegn på unaturlige sætninger af bindingsværk og tavler, ydermere, revner på de isolerede indervægge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For en endelig vurdering vil kræve nærmere undersøgelse af omfanget. Herunder fastlæggelse af brugbare metoder.

	Groft overslag vil være mellem Kr. 50.000,- 75.000 for delvist reparation og udskiftning.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes at udskiftning af hele dele af bindingsværket vil være en væsentlig forbedring, modsat eventuelle reparationer, der er dog dele af konstruktionen der er så medtaget at udskiftning formentlig vil være den eneste mulighed. (fodrem mod sydvest) Prisen KL har vedhæftet i sagsmaterialet på de + 300.000, - vurderes at være udskiftning af det meste af bindingsværket, hvilket vurderes at være en væsentlig forbedring ift. Den nuværende stand.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. [klagepunkt 2]	Bygning D er opført i 1850 Jf. BBR som et bindingsværkshus, der formentlig løbende er blevet renoveret. Facader og gavle var generelt tilgængelige, med kun enkelte buske og bevoksninger der kan hindre udsyn til facaden.
Ad 2. Konklusion:	Der er stedvist nedbrydning i fodrem og stolper, der er stedvist tætnet med PU skum, samt lidt overpudsning. De mest udtalte steder vil fortsat udvikle sig med yderlig nedbrydning, forholdet bør udbedres med reparationer, af det nedbrudte træ.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke belyst forholdet i tilstandsrapporten. Det er syn og skønsmandens klare opfattelse at der ikke er tale om almindelige aldersmæssige ælde, i kanter og overflader, men stedvise dybere nedbrydning end blot overfladen på træbjælkerne.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: Gul Skader: Der er stedvist nedbrydning af bindingsværk især mod marken, hvor der desuden ses overpudset bindingsværk og mindre tætninger med PU Skum. Risiko: Der er risiko for yderlig nedbrydning over en længere årrække. Bemærkning: Der var ved besigtigelsen ikke tegn på unaturlige sætninger af bindingsværk og tavler.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For en endelig vurdering vil kræve nærmere undersøgelse af omfanget. Herunder fastlæggelse af brugbare metoder. Groft overslag vil være mellem Kr. 35.000 - 50.000 for reparation af bindingsværk.
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes at udskiftning af hele dele af bindingsværket vil være en væsentlig forbedring, modsat eventuelle reparationer, det vurderes at reparation vil være tilstrækkeligt her.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. [klagepunkt 3]	Nyt Punkt. Bygning C er opført i 1850 Jf. BBR som et bindingsværkshus, der formentlig løbende er blevet renoveret. Facader og gavle var i mindre grad tilgængelige, med flere buske og bevoksninger der kan hindre udsyn til facaden.
Ad 3. Konklusion:	Der er stedvist nedbrydning i bindingsværk, det vurderes dog ikke så udtalt som de 2 bygning A og D. Det vurderes dog stadig at forholdet fortsat vil udvikle sig med yderlig nedbrydning, forholdet bør udbedres med reparationer, af det nedbrudte træ.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke belyst forholdet i tilstandsrapporten. Det er syn og skønsmandens klare opfattelse at der ikke er tale om almindelige aldersmæssige ælde, i kanter og overflader, men stedvise dybere nedbrydning end blot overfladen på træbjælkerne. Grundet standen af de andre bygninger burde BS rette opmærksomhed mod bindingsværket. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: Gul Skader: Der er stedvist nedbrydning af bindingsværk især mod syd. Risiko: Der er risiko for yderlig nedbrydning over en længere årrække. Bemærkning: Der var ved besigtigelsen ikke tegn på unaturlige sætninger af bindingsværk og tavler.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For en endelig vurdering vil det kræve nærmere undersøgelse af omfanget. Herunder fastlæggelse af brugbare metoder. Groft overslag vil være mellem Kr. 25.000 - 50.000 for reparation af bindingsværk.
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes at udskiftning af hele dele af bindingsværket vil være en væsentlig forbedring, modsat eventuelle reparationer. Det vurderes at reparation vil være tilstrækkeligt her.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.