

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Facademur/bindingsværk. 2. Manglende udmuring mellem tagrem, spær og underside stråtag, langs med udhæng. 3. Bagfald i badeværelsesgulv, samt revnet fuger. 4. Mangelfuld udførelse af aftræk til det fri fra rumaftræk fra bad, og køkken.
Klagers påstand:	Jævnfør det af KK fremsendte "Appendix 1", samt "Appendix 2" fremgår det, at KK mener BB ikke i tilstrækkelig grad har beskrevet, eller karakterangivet bygningens faktiske tilstand i sin tilstandsrapport. KK mener derved, de ikke inden deres huskøb fik et reelt grundlag for at vurdere bygningens reelle stand . KK mener at BB i samme grad som den bygningskyndige fra xx A/S, burde kunne have vurderet og beskrevet problemerne omkring de påklagede punkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ved et brev af xx.xx.2006, samt i et senere brev af xx.xx.2006 anført, at han mener i tilstrækkelig grad at have beskrevet og karakterangivet de påtalte punkter. Specielt i det sidst modtagne brev, påpeger BB, at KK inden sit køb fik ejendommen besigtiget af sin egen bygningssagkyndig, som er uddannet arkitekt. Endvidere forsvare BB sin opfattelse og håndtering af karaktersystemet og dermed fastholder sin opfattelse af at have afgivet korrekt karakter og beskrivelse ved sine bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråt og skyet, men klart. - Snedækning på vandrette flader (se foto 1)
Øvrige forhold:	Ejendommen er fredet. Der forekommer derfor særlige krav til eventuelle reparationer. Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring til pkt. 1

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
1. Facademur/bindingsværk.	Jvnf. Foto 1,2,3,4,5, og 6. Ejendommen er en gammel fredet bindingsværks bygning. Opført i 1697 som præstegård. Der er foretaget nænsomme renoveringer indvendig, holdt i bygningens rå og "simpel konstruktion". Facademuren er udført som en bindingsværkskonstruktion med 10 x 10 tommers egetræs tømmer, som ved facadestolper har en kalket overfladebehandling og langs fodrem (sylden) har fået en stenkulstjære overfladebehandling sammen med syldstenene i den frie sokkel. I mellem bindingsværk er der muret og kalket tavl. KK påtaler, at der nu kan konstateres trænedbrydning i den del af bindingsværk, som er ved en stor del af nordlig facade mod kirken, fra og med vinkelbygning til og med gavl mod øst (skitseret på fremsendt tegning i sagsmaterialet fra KK af xx.xx.2006). KK anføre, at den bygningssagkyndige fra xx, har påtalt, at dels stedvist overpudsning, samt generelt anvendelse af stenkulstjære på fodremmen har medført, at træværket nu kan konstateres at være nedbrudt. Hvilket den bygningssagkyndige BB burde have forudset, eller haft mistanke om og derfor i tilstandsrapporten burde have givet karakteren K3, eller UN. Ved skønsmødet kunne der konstateret at være kradset op i terræn og fjernet en mindre del af pigstensbelægningen op mod facaden. Hvorved fodremmen (sylden) blev mere synlig. Endvidere var der stedvist fjernet stenkulstjære fra fodremmen, så træværkets tilstand kunne betragtes. Ved foto nr. 3 kan der ses nedbrudt træværk i væsentlig grad hvor laget af stenkulstjære er fjernet. I det aktuelle område kunne det konstateres at terrænet omkring lå i et lidt højere niveau, med en svag hældning ind mod bygningen. Der var enighed om, at forholdene ikke helt fremstod, som under den bygningssagkyndiges BB's besigtigelse den xx.xx. 2004. Hvilket yderligere bekræftes at udsagnet i den af KK foranlediget xx Bygningsrapport, som følger:

	Citat fra xx Bygningsrapport : Det skal her bemærkes, at bindingsværkets behandling med stenkulstjære på bundremmen vanskeliggør undersøgelse af tømmerets tilstand, desuden ligger terrænet flere steder så højt, undersøgelse af bundremmen ikke har været mulig. Der kan dermed vise sig flere skader ved afrensning og ved frilægning af bundremmen end de i rapporten registrerede. Det kunne konstateres at fodremmen (sylden) stedvist var sammensunken og trænedbrudt efter diverse klima- og fugtbelastninger gennem flere hundrede år. (ca. 300 år). Enkelte steder, specielt ved sylden og forneden i facadestolper, er der foretaget en traditionel reparation med mørtelpuds, som erstatning for nedbrudt træværk. En reparation som kan være foretaget for flere årtier siden. Generelt fremtræder bindingsværket i en karakteristisk tilstand, som kan forventes af et flere hundrede år gammelt bindingsværk. Muret tavler mellem bindingsværk fremtræder ligeledes med et karakteristisk udseende med begyndende udfald, vedhæftningsslip til træværk, samt diverse sætninger og skævheder opstået gennem flere hundrede år. Sætninger som i overvejende grad skyldes syldstenssoklens ofte ringere funderingsdybde, der sjældent når ned i ikke sætningsgivende jordaflejringer. Samt manglende vedhæftning og indbyrdes forankring mellem de enkelte syldsten. Hvilket gør syldstensfundamentet mere følsomt og reaktionsgivende overfor årstidernes skiftende fugttilstande i jordlaget.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse og vurdering, at den nu konstaterbare trænedbrydning i bindingsværket, specielt i nederste fodrem, er en følge af en naturlig nedbrydningsproces i træværket, som vil være en forventelig udvikling og resultat i et flere hundrede år gammelt træværk, - selv i egetræstømmer, med dens placering tæt på, eller i kontakt med jordens mikroorganismer ved terræn/under terræn. En nedbrydningsproces, der antagelig er startet for et par hundrede år siden. Det kan ikke udelukkes, at påsmøring af stenkulstjære gennem tiderne lag på lag, efterhånden - på dele af træværket har dannet et diffusionstæt lag, som i større udstrækning har bundet den opstigende grundfugt i træværket og dermed fremmet nedbrydningsprocessen nogle årtier.

	Det er skønsmandens erfaring, at uagtet om der har været anvendt den mere diffusionsåbne træbjæle, eller den mere tætte stenkulstjæle, ville det i dag konstaterbare resultat af træværkets nedbrydning, være på det samme niveau, når man tager bindingsværkets trehundrede års levetid i betragtning. - Idet den primære årsag til nedbrydningen skal findes i fodremmens placering i berøring, eller tæt på mikroorganismer i jorden. Det er endvidere skønsmandens erfaring, det ikke er unormalt, at der anvendes asfaltbitumen, eller stenkulstjæle som overfladebehandling ved sokler på tilsvarende ældre bindingsværks ejendomme. Ofte ses denne tjæring at være udført, som en ren kosmetisk markering af en sokkel bygningen rundt. Derfor ses denne markering ofte at være udført på, ikke alene selve soklen/syldstenene, men også på sylden/fodremmen, samt på murværk, i de tilfælde hvor sylden/fodremmen er blevet fjernet og netop erstattet af beton, eller murværk. (hvilket ligeledes kan ses i det aktuelle tilfælde på steder). Det skal anføres, at selvom træbjæle kun har en permeabilitetskoefficient (PAM, eller Z – værdi) på ca. 0,5 og dermed vil være mere diffusionsåben end stenkulstjælen med en permeabilitetskoefficient (PAM, eller Z – værdi) på ca. 25, så vil stenkulstjælen ikke i alle tilfælde være at betragte som en diffusionstæt overflade, idet træets naturlige revner og sprækker, som regel vil skabe så store åbninger, at en total diffusionstæthed kun vil opnås, hvor en lag på lag påsmøring har udfyldt alle disse revner og sprækker.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har i sin rapport givet følgende bemærkninger under pos. 3.1 Facader/gavle: <i>"Bindingsværk har enkelte lokale trænedbrud, hovedsagelig ved hjørner og i nederste del (der ses mørteludsætninger i træ). Der er enkelte mindre samlingsslip, og enkelte tappe/nagler fra bjælkehoved er ikke intakte.</i> <i>Ydervægge har enkelte mindre revner, og der er enkelte steder "hul" puds samt skævheder i tavl (de murede felter)".</i> Det er skønsmandens vurdering, at det ikke umiddelbart visuelt kan konstateres præcist, hvor der forekommer træværk, nedbrudt træværk, eller murværk, når soklen hele vejen har en hård tjæret behandling. En stikprøvevis undersøgelse, jvnf. Anvisningerne for husundersøgelse under Huseftersynsordningen uden en destruktiv undersøgelse, det vil sige med en bankeprøve, kunne givetvis være foretaget på steder, hvor der ikke er fremkommet en hul klang, som kunne indikere nedbrudt

træ. Det kan ikke forventes, at en bygningsagkyndig under Huseftersynsordningen skal foretage en tilsvarende minutiøs undersøgelse, som en konsulent under xx. Men dog foretage en undersøgelse, som kan give en køber en retvisende beskrivelse af ejendommens faktiske og væsentlige skader.

Uagtet, hvorvidt BB har, eller kunne konstatere tilstedeværelse af syld/fodrem i det aktuelle påklagede område, finder skønsmanden at BB med sine bemærkninger, med rimelighed har angivet en retvisende beskrivelse af bindingsværkets generelle tilstand. –

Informationsniveauet og oplysningen om faktisk tilstand, kan ikke forventes at have samme detaljeringsgrad i en tilstandsrapport under huseftersynsordningen, som i en rapport udarbejdet af xx, som specifikt analysere de enkelte konstruktioner ud fra et andet kriterium, der specielt praktiseres for fredet ejendomme.

Derimod finder skønsmanden, at den angive karakter K1 ikke i tilstrækkelig grad angiver det reelle skadesbillede. I det K1 defineres, som: *"Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion"*.

BB argumentere for sin anvendelse af karakteren K1, idet skadesbilledet af nedbruddet i bindingsværket, efter hans opfattelse gennem de sidste par hundrede år, samt i de næste kommende – måske årtier, stort set vil være i en tilnærmelsesvis uændret tilstand og kun meget langsom vil udvikle sig.

BB mener derfor ikke der kan være tale om, at bygningsdelens funktion vil svinge inden for "overskuelig tid", hvorfor karakteren K2, efter hans opfattelse ikke skal/kan anvendes her.

Skønsmanden finder BB's argument om, at *"karakteren K2 ikke ville være retvisende"*, - med en vis rimelighed kan forsvares. I definitionen på karakteren K2 er: *"Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svinger inden for overskuelig tid. Dette vil medføre skader på andre bygningsdele"*

Netop ordlyden "overskuelig tid", kan i det aktuelle tilfælde virke misvisende, set i relation til, at den aktuelle skade i bindingsværket, formentlig har haft sit nuværende stade i en vis grad i næsten samme niveau de sidste 50 – 100 år og formentlig ikke i væsentlig grad vil ændre sig de næste 10 – 20, eller 30 år.

Det er dog skønsmandens opfattelse, at karakteren K2, i det aktuelle tilfælde, bedre ville understrege tekstens

	ordlyd, om at bindingsværkets tilstand ikke er uden problemer, uden en vis reparationsmæssig indsats.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at en udbedring af den aktuelle skade ikke umiddelbart lader sig prissætte, men må forventes udført efter regning. Da der imidlertid foreligger et pristilbud på udbedringen, kan dette passende danne baggrund for den aktuelle skadesudbedring (se vedlagte bilag fra Bygmester xx ApS) Incl. Moms Kr. 193.750,-
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at når gældende levetids tabeller for de aktuelle bygningsdele, som nu er over 300 år tages i betragtning, må det fastslås, at den forventet diagramsatte restlevetid er passeret for et par hundrede år siden. På den baggrund finder skønsmanden, det må være forventelig, at der må forudses større og mindre reparationsarbejder, for at opretholde bygningsdelens funktion og fortsatte holdbarhed. Forbedringsandelen kan derfor fastsættes til 100 %.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring til pkt. 2.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
2. Manglende udmuring mellem tagrem, spær og underside stråtag, langs med udhæng.	Jvnf. Foto nr. 7,8,9,og 10 Der kunne konstateres at mangle en del mursten i udmuringsfeltet mellem spær og mellem toprem ("lejde") og underside stråtag. De manglende/udfaldne sten bar præg af at være sket i forbindelse med oplægning af stråtag for måske 20 – 30 år siden, eller evt. endnu længere, efter udseende at dømme. Der fremkommer en friafstand/åbning af varieret størrelse på mellem ca. 5 til 20 cm.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at den fremkomne åbning mellem facademur og stråtag giver en god ventilation til tagrummet, men samtidig ikke kan udelukkes at give risiko for indtrængning af fygesne under specielle vejrforhold. Endvidere kan der erfaringsmæssigt ske indtrængning af forskellige dyr, så som eksempelvis mår og fugle. Det er skønsmandens erfaring, at netop den større åbning langs facader, kan tænkes at være en bevist handling fra tidligere tider, hvor man har haft større fokus på, at ville sikre sig mere mod stormskader på stråtaget, end sikre sig mod en mindre vurderet risiko ved fygesne. Under pulserende kraftige vindstød, vil der opstå et overtryk inde i tagrummet, som vil være markant større jo tættere taget er. Dette overtryk vil under en pulserende vindbevægelse/vindstød resultere i en modsatrettet kraft af vinden. Denne kraft vil udløse en udadrettet effekt med en vis forsinkelse af vindstødet, når <u>ikke</u> der umiddelbart kan ske en hurtig trykudligning via revner sprækker, eller større kontrolleret ventilationsspalter. Effekten af dette resultere ofte i en nærmest "eksplosionsagtig" løsrivning af tagdækningen (her stråtaget). Denne viden har været kendt i århundrede og mange landmænd tager ofte deres forholdsregler, ved netop, at åbne for ladeporte og lemme i gavle og kviste i læsiden, for at kunne opnå en hurtig trykudligning i bygningen, eller tagrummet for at sikre sig bedre mod stormskader. – Man kan kunne derfor sige, at det aktuelle tag har en "automatisk indbygget stormskadesikring" via den relative store ventilationsspalte langs udhæng.

	Det har altid været et krav, at tagkonstruktioner skulle ventileres for at hindre skadelig kondens dannelse. Man har derfor en praktisk "håndregel", som siger, at <u>minimum</u> 1/500 af bygningens grundflade, skal forefindes som en fri ventilationsspalte jævn fordelt (i praksis langs udhæng). – Men der er ingen regel, eller krav til hvor maksimalt denne ventilationsspalte må være. Det er en kendt sag, at når man i en tagkonstruktion, har den lovbestemte og nødvendige ventilationsspalte, skabes der samtidig en "risiko" for indtrængning af fygesne. Som husejer må man leve med og forholde sig til i vinterhalvåret, at kontrollere og fjerne eventuelt indtrængen fygesne. Det er skønsmandens opfattelse og vurdering, at den aktuelle åbning langs udhæng, med den "manglende" reparation, ikke kan udelukkes, at være en bevist udeladelse, for dels at skabe fornøden ventilation, men ikke mindst for at give en vis form for stormskadesikring. Men det skal erkendes, at den manglende opmuring/reparation virker noget uskøn på tæt hold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har i sin tilstandsrapport under pos 3.1, Facader/gavle, med noten 1, skrevet følgende bemærkning til det aktuelle forhold: <i>"Der er nogle steder fjernet mursten i øverste del for at opnå god ventilation i tagrum"</i>. Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende opmuring/reparation ved tagudhæng, ikke kan betragtes som en "skade" og at det på denne baggrund, må vurderes at være korrekt af BB, at anføre bemærkningen som en oplysende note.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et overslag på reparation på inkl. Moms på kr. 106.250,-
Ad 2. Forbedringer:	Da det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er tale om en decideret "skade", må det aktuelle forhold betragtes, at være en 100% forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring til pkt. 3.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
3. Bagfald i badeværelsesgulv, samt revnet fuger.	Jvnf. Foto 11, 12 og 13: Brusenichen skønnes at være af relativ nyere opførelse inden for de seneste 10 – 15 år og må derfor antages at være udført med en underliggende vådrumsmembran under fliser på vægge og gulv. Denne antagelse bør kunne bestyrkes ved, at det er oplyst, at tidligere ejer var arkitekt og derfor må forventes at have en vis byggeteknisk indsigt. I venstre side af brusenichen forekommer der en mindre lunkedannelse, som danner vandansamling i et mindre område. Endvidere kan der enkelte steder konstateres mindre, men åben revnedannelse/vedhæftningsslip mellem den pudsede hulkehl og klinkegulvet – bl.a. udfor området med lunkedannelse.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at en mindre lunkedannelse i et klinkegulv - specielt med en underliggende vådrumsmembran, ikke kan betragtes som en egentlig skade, men snare som en "udførelsesfejl" og et irritationsmoment. Da der imidlertid i det samme område forekommer en defekt med en åbning ved hulkehlens vedhæftning til gulvet, kan der opstå vandindtrængning her, ikke alene fra vådzonebelastningen i brusenichen, men med en forstærket virkning, som følge af lunkedannelsen i samme område. Det er dog skønsmandens opfattelse og vurdering, at der næppe kan ske følgeskade på anden bygningsdel, da der som ovenfor nævnt, må antages at være udført vådrumsmembran. "Skaden" må derfor antages at begrænse sig til risiko for mug og skimmeldannelse i åbningen ved hulkehlens vedhæftningsslip til klinkegulvet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i BB's tilstandsrapport. Skønsmanden finder det at være en fejl, forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet er visuelt konstaterbart og burde efter skønsmandens opfattelse, være bemærket med karakteren K2.

Ad. 3 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at "skadens" skadevoldende effekt, umiddelbart kan udbedres med en elastisk vådrums egnet silikonefuge ved de konstaterede revnedannelser. Anslået udbedringsomkostninger inkl. Moms kr. 800,- Såfremt der skal foretages en opretning af gulvet for lunkedannelsen, kan udbedrings omkostningerne anslås til, inkl. Moms kr. 7.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt der alene er tale om udbedring af revnedannelser, vil der ikke være tale om forbedringer. Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt der foretages opretning af en udførelsesfejl, vil der være tale om en 99% forbedring.
Ad 3 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring til pkt. 4.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
4. Mangelfuld udførelse af aftræk til det fri fra rumaftræk fra bad, og køkken.	Jvnf. Foto nr. 14,15,16 Og 17. Aftræk fra køkken og bad udmunder i tagrum og opfylder dermed ikke gældende krav om, at føre varm og fugtig rumluft til det fri. Skønsmanden finder udførelsen interimistisk og at den bærer præg af manglende færdiggørelse. Aftrækkene bære præg af, at være udført for en del år siden (10 -20 år, eller mere). Der kan ikke i nærliggende konstruktioner umiddelbart konstateres fugtbetinget skader, som følge af den mangelfulde udførelse af aftrækkene.

Ad 4 Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at den lidt "overdimensioneret" ventilationsluft langs udhæng (omtalt under pkt. 2) indtil videre, har skabt tilstrækkelig friskluft tilførelse til tagrummet, så der ikke er opstået kondensfugt i et omfang, med en skadevirkende følge. Det er samtidig skønsmandens vurdering, at såfremt den nuværende "ventilationsspalte" langs udhæng indsnævres, vil det få fatale følger med ophobning af kondensfugt i konstruktionen. Det er skønsmandens opfattelse og vurdering, at specielt det løse aftræksrør fra køkken, samt det åbne rør med kasserollen, udgør en risiko for indtrængning af fremmelegemer, eller mus mv..
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under pos 8.4 med karakteren K1 og bemærkningen <i>"Aftræk er ikke ført over tag (fredet hus), men der er god ventilation i tagrum"</i>. Det er skønsmandens opfattelse, at BB med sine bemærkninger har taget stilling til omstændighederne omkring, at der er tale om en fredet bygning, hvor man ikke uden videre kan montere aftrækshætter, samt omstændigheden af, at tagrummet er specielt godt ventileret. Derimod finder skønsmanden, at BB burde have beskrevet forholdene omkring det løst liggende flexrør , samt det uafsluttet rør med kasserollen. Et forhold skønsmanden finder burde have haft karakteren K2. Endvidere kunne der eventuelt – (set i "bagklogskabens klare lys"), som følge af den verserende problemstilling med lukning, eller ikke lukning af murværk langs udhæng være tilføjet en note: <i>"at såfremt der tilmures langs udhæng og ventilation til tagrum dermed forringes, skal aftræk fra køkken og bad føres til det fri (over tag)."</i>
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at der kun skal tages højde for "skadeudbedring" af forholdene omkring det løse flexrør og uafsluttet aftræksrør. Anslået udbedring inkl. Moms kr. 1.500,- (herunder er ikke medregnet udførelse til det fri).
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen