

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bindingsværk er overalt fejlbehandlet med "gummihud", (sikomastic eller akryl fugemasse), der har rådnet en overvejende del af træet væk 2. Alle bundremme på nær to meter er fjernet og erstattet af beton, men ikke i tilstrækkelig dybde eller form til at gøre det ud for fundament 3. Konstruktionsfejl begået ved renovering af hjørnebjælker der i flere tilfælde er halve, dvs. støbt eller muret op til første skifte, men kosmetisk malet så det ligner de står på fundament. Og bindinger mangler, dvs. skråremme. 4. Hel mur opført på mangelfuldt fundament. 5. Terræn i gården og carport hævet over stolpeende niveau. 6. Stråtag ført ud over plasttag på carport, stråtag rådner på grund af vand på plasttag..
Klagers påstand:	Skader skal rettes op.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB forklarer at forhold er omtalt i tilstandsrapporten under pkt. 3.1. BB mener forhold er fyldestgørende omtalt. BB har ikke bemærket at bindingsværk på steder er overfyldt med elastisk masse. BB gør opmærksom på at huset er fra 1827, og mener ikke det viste er afvigende fra tilsvarende huse af samme alder. BB har set på huset igen for ca. ¾ år siden, og ikke fundet anledning til at gøre yderligere bemærkninger
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet, 8-10 grader C

Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	Ad. 1. Der kunne konstateres at bindingsværk i stor udstrækning var dækket af gummi hud lignende materiale, samt at en stor del af lodrette stolper var med nedbrydning på nederste stykke og stolper var flere delvis væk på det stykke der går i ned i terræn. Ad. 2. det kunne konstateres at bundremme er på nær ca. 2 meter mod haven er erstattet af udstøbning ovenpå syldsten. Ad. 3. Hjørne bjælker er flere steder halve, opmuret eller opstøbt og malet ind som bindingsværk. Der ses ikke monteret skråbånd i hjørner, tavler er fuldt udmuret som rektangulære felter. Ad. 4. Det konstateres at der er opført nyere mur på eksisterende syldsten. Ad. 5. Det konstateres at terræn i gården mod syd og i carport mod vest er hævet over syldsten og op på murværk og bindingsværk. Det skønnes at terræn er hævet 20-30 cm. Ad. 6. Klagepunkt er tilkommet under skønsmødet og der er mellem parterne enighed om at dette kan medtages. Det konstateres at del af plader på carport tag er fjernet i bredde på ca. 30 cm. nederste del af stråtag er nu frit.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Det må anses for er fejl at bindingsværk er delvis lukket inde og ikke kan få luft på steder. Ved at stikke i bindingsværk med tynd skruetrækker mærkes der tydelig først gummi huden og på nederste stykker er bindingsværk med varierende nedbrydning.

	Ad. 2. Det konstateres at de ca. 2 meter bundrem der er tilbage mod haven er med mindre nedbrydning. Ad. 3. Hvor hjørnebjælker(stolper) er opmuret eller opstøbt, anses konstruktionen for at være stabil og metoden er set flere steder på andre huse. Det konstateres at KK selv er påbegyndt renovering på hjørne mod sydøst. Skråbånd er ikke monteret, men det anses ikke for at have betydning for husets stabilitet, idet udmurede tavler udgør tilstrækkelig stivhed i konstruktionen. Ad. 4. Det er tydeligt at bundrem er fjernet og der opmuret på syldsten. Der foreligger ikke oplysninger om hvornår omtalte mur er udført, og det er ikke muligt at se hvorledes fundament er udført eller om der er fundament ud over syldsten. Der er ingen skader at se og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for at skader vil opstå. Ad. 5. Det konstateres at terræn i gården mod syd og i carport mod vest er hævet fra oprindelig terræn til niveau over syldsten og delvis op på bindingsværk stolper. Ad.6. Det konstateres at nederste del af stråtag viser tegn på tidligere opfugtning og list råd dannelse i spidser af strå.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Skader på bindingsværk er ikke tilstrækkelig tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten, bemærkninger er for generelle. Der bør være omtale af, at bindingsværk er delvis lukket med "gummi hud", hvilket giver nærliggende risiko for nedbrydning. Skader på nederste del af stolper bør være bedre undersøgt og beskrevet. Skades karakter bør være K3 idet nedbrydning i bærende stolper kan have betydning for husets stabilitet Ad. 2. Ingen skader at registrere, ingen yderligere bemærkninger.

	Ad. 3. Nedbrydning i hjørnebjælker bør være undersøgt og beskrevet som under ad. 1. Skades karakter bør være K3 idet nedbrydning i bærende stolper kan have betydning for husets stabilitet Ad. 4. Ingen bemærkninger Ad. 5. Det bør fremgå af tilstandsrapporten at terræn er hævet til og over syldstenniveau mod syd og vest, hvilket betyder at del af stolper er under terræn, med forøget risiko for at nedbrydning kan opstå. Skades karakter bør være K3 idet nedbrydning i bærende stolper kan have betydning for husets stabilitet Ad. 6. Forhold er afhjulpet af KK og behandles ikke yderligere her.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad. 1. Det er ikke muligt, at udregne et entydigt overslag for udbedringsudgifter, idet det totale omfang af nedbrydning i bindingsværket først fremkommer når bindingsværk er frilagt og der er nedgravet langs sokkel mod syd og vest. Skønsmæssigt ansættes kr. 45.000 Ad. 2. Ingen bemærkninger Ad. 3. Ansættes skønsmæssigt til kr. 10.000 Ad.4. Ingen bemærkninger Ad.5. Frigravning og beskyttelse af mur og stolper under terræn, ansættes skønsmæssigt til kr. 15.000 Ad.6. Ingen bemærkninger
Ad1. Forbedringer:	Det er ikke skønsmændens opfattelse at der sker forbedring ved ejendommen i forbindelse med afhjælpninger som forudsat.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger