

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9001

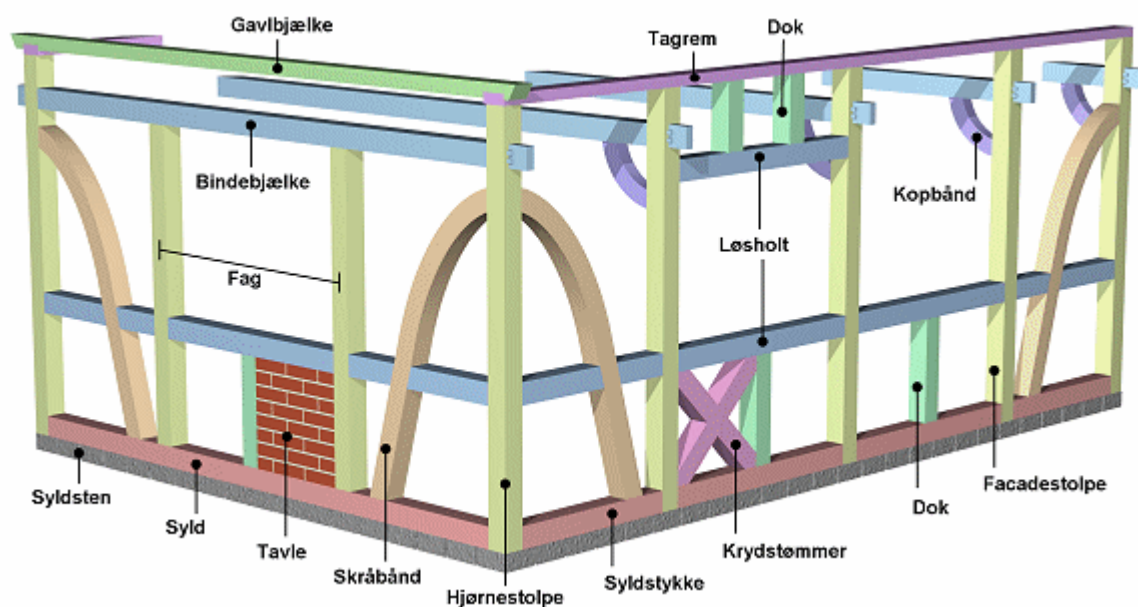
Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Klagen omhandler nedbrudt bindingsværk i facaden mod xx
Klagers påstand:	Der er tale om bindingsværk med udbredt råd, og hvor tilstanden kræver udbedring. Tilstandsrapporten omtaler under punkt 3.1: ”Mindre felter med overpudset bindingsværk” med karakteren K1. Denne tekst dækker ikke de alvorlige skader på bindingsværksvæggen
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	Ejendommen er besigtiget tilbage i 2004, og på det tidspunkt fremstår ejendommen i almindelig vedligeholdet stand. Tilstandsrapportens bemærkninger dækker bindingsværkets tilstand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke. Har ingen betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagens omhandler nedbrud og råd i bindingsværk mod xx.	Ejendommen er opført 1777, som stråtækt bindingsværkshus og med diverse vedligeholdelsesarbejder, er det stadigvæk situationen. Facaden mod xx er 14,85m. lang og 2,3m høj. Facaden er i bindingsværk i hele længden. Det vedhæftede billede viser situationen. Dokstykke nr. 7 og 16 er væk og i stedet malet på mursten. I hele væggens længde er fundamentets syldsten plan med jordterræn og syldstykker / fodtømmer er derved med underkant er terrænhøjde og jordfugt nedbryder træet. Synligt nedbrud og bortmørning i de første 6,5m, men fjerner man overpudsning, vil man se, at fodtømmeret er med nedbrud i hele længden. Facadestolper og dokstykker er nedbrudt i mindre grad. Det vil gælde, at de første facadestolper og skråbånd er med nedbrud.
Ad 1. Konklusion:	Den omstændighed, at fodtømmer er plan med jordterræn, og at denne omstændighed bortmørner fodtømmeret nede fra, kræver terrænregulering. Terræn skal reguleres og syldsten frilægges, så fodtømmer ikke fugtbelastes fra grunden /terræn. Fodtømmer / syldstykker er i nedbrud i hele længden, samt stolper og dokstykker er bortmørnede i fodstykker mv. Facadestolper mod gavlen er med nedbrud.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten omtaler under punkt 3.1, facader med karakteren K1: "Mindre felter med overpudset bindingsværk". Og på kommentarsiden side 8 under 3.1. facader: "Der må påregnes nedbrudt træ ved overpudset bindingsværk. Bindingsværk forekommer generelt i god stand, og der ses ikke løse tavler eller lignende". Denne tekst dækker ikke den omstændighed, at

	syldsten er med jorddække og fodtømmeret derved bortmørner. Tilstandsrapporten har under fundamenter, 2.1 udvendigt terrænfald. Som punkt og her skal det behandlede problem omtales. Teksten skal gives karakteren K3, da fugtbelastningen giver nedbrud mv. Under facader punkt 3.1 skal facadens skader i øvrigt behandles. Her er det afgørende, at man behandler nedbrud i fodrem. Dette nedbrud betyder, at facaden synker og væggen sætter sig. Også her skal situationen gives karakteren K3, da skaden giver afledt sætning i væggen. For udarbejdelse af den omhandlede tilstandsrapport er huset besigtiget den xx.xx.2004. Huset er fra 1777 og det er hævet over enhver tvivl, at syldsten på besigtigelsestidspunktet var med jorddække og at fodtømmeret derved var under nedbrud.		
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen omfatter:		
	1	Terrænregulering for at sikre frihøjde på syldsten.	
	2	Udbedring af nedbrudt bindingsværk.	
	3	Udførelse af murerarbejder i det omfang at bindingsværkets murfelter indgår i arbejdet.	
	4	Malerarbejder m.v.	
	1	Terrænregulering: afrømning af jord og nyt lag med perlesten.	10.000
	2	Understøtning mv. udskæring for soldater. Udbedring af nedbrudt bindingsværk. Indsætning af nyt fodtømmer, nye dokstykker og 4-5 løsholter, 3-4 facadestolper og reparation af møre fodstykker. Vindues montage mv.	6.000 42.000 7.000
	3	Bortfjerning af murfelter og genmuring, Deponi mv.	45.000 5.000
	4	Vandskuring, malerarbejder	8.000
	5	I alt	123.000
	I alt inkl. moms	153.750	
	Udføres udbedringen som en ny bindingsværksside vil prisen være anslået 290.000 inkl. Moms.		

Ad 1. Forbedringer:	Ser vi på reparationen, så indeholder denne ikke en ny væg, og dermed skal vi dels sige forbedring, men ikke 100 %. Ud fra denne betragtning sættes forbedringen til 50% eller kr . 76.875,- inkl. Moms. Ser vi på den situation, hvor der indsættes en ny væg, vil denne situation indeholde en forbedring, hvor væggens restværdi inden nedtagning skal fastsættes. Ud fra vedligeholdelse og tilstandsrapportens bemærkning om god stand sættes restværdien til 25% og derved er forbedringen på kr. 217.500,- inkl. moms. Indklagedes erstatningsandel er i det første tilfælde kr. 76.875,- inkl. moms og i det andet tilfælde kr. 72.500,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Intet.



Denne tegning viser principperne i bindingsværkets opbygning og de enkelte bygningsdeles betegnelser mv.