

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Manglende understøtning på midten af tagkonstruktionen (ses fra køkken/alrum og stue). Nedbøjning af loftbeklædning flere steder. Nedbøjningerne kan være i bevægelse (krakeleret maling og forskudte/gabende samlinger). 2. Mangelfuld ventilation, da der kun forefindes riste på den ene side af taget. 3. Samlinger ved stern på taget åbne til syd. Ses ved hjørner sydøst og sydvest. 4. Sternkant er ikke tilstrækkelig tæt mod vest, øst og nord på grund af forkert materialevalg. 5. Løse underbrædder ved alle fire sider. Kun angivet mod øst og vest i tilstandsrapporten. 6. Facadebeklædning slutter helt tæt mod sokkel hele vejen rundt om huset. 7. Insektangreb ved flere vindues- og dørelementer. 8. Træbeklædning med adskilte samlinger på facade mod syd og mod vest (træterrasse). 9. Nedbrud og råd af facadebeklædningen i hjørne mod vest (ved nedløb). 10. Gulvkonstruktionen i området omkring gulv afløbet er ikke lukket tæt. 11. Fugtskader i bryggers ved gulvlist, karme og afløb og bundstykke i bryggers er blottet med revne mod underliggende konstruktion. 12. Utæt rørgennemføringen ved badeværelsesgulv.
Klagers påstand	KL henviser til udarbejdet byggeteknisk gennemgangsrapport udført af Anonymiseret den 19. oktober 2024 vedrørende konstaterede skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapport Anonymiseret af 7. maj 2024. Rapporten indeholder 13 klagepunkter, men punkt 3.1 og 3.3 i Anonymiseret s gennemgangsrapport behandles her samlet i punkt 11. KL mener, at de nævnte klagepunkter ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller er mangelfuldt beskrevet i denne.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS har gennem Anonymiseret kvalitetsafdeling meddelt, at man anerkender klagepunkt 1 og 4 og er villig til forlig omkring punkt 5. BS afviser de øvrige forhold bl.a. med henvisning til husets alder, og at der ikke var tegn på skade ved besigtigelsen for tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	3 °C og regn

Øvrige forhold	Ved skønsforretningen oplystes det, at ejerskifteforsikringen har meddelt, at enkelte klagepunkter vil blive dækket. KL ønsker for disse punkter at få dækket selvriskoen. Der henvises til skønsmandens erklæring og de enkelte punkter for oplysninger om dette.
----------------	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende understøtning på midten af tagkonstruktionen (ses fra køkken/alrum og stue). Nedbøjning af loftbeklædning flere steder.	Huset er et sommerhus opført i træ i 1970 og med flere om- og tilbygninger. Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at der er væsentlig nedbøjning af overligger over åbning i langsgående skillevæg ved stue. Åbningens bredde er ca. 3,5 meter. Der kunne desuden ses mindre revner mellem overligger og træværk på væggen ved åbningen. Den synlige del af overliggeren er udført som ca. 45 x 95 mm træ monteret liggende og med en 45 x 95 mm lodret afstivning ca. på midten. Der kunne ved prøvebankning på væg over overliggeren konstateres, at væggen lød hul. Se fig. 2 og 3.
Ad 1. Konklusion	Skønsmanden vurderer på baggrund af ovenstående, at overligger over åbningen er udført med utilstrækkelig dimension og evne til at bære overliggende spær- og tagkonstruktion. Der vurderes ikke at være andre bærende dele over åbningen end den synlige 45 x 95 mm bjælke. Konstruktionens alder kendes ikke, men det vurderes, at nedbøjningerne er opstået umiddelbart efter etablering af åbningen. Ved større belastninger af husets tagkonstruktion f.eks. i forbindelse med kraftig snelast vurderes der at kunne være risiko for svigt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser	Nedbøjningerne er et sådant omfang, at det vurderes, at forholdet har været konstaterbart ved en visuel gennemgang, og at forholdet var til stede ved BS' besigtigelse i forbindelse med udarbejdelsen af den kritiserede tilstandsrapport. BS burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	Forholdet burde have været anført/beskrevet med: RØD Der er væsentlig nedbøjning af overligger over åbning i langsgående skillevæg ved stue. Risiko: Der vurderes at kunne være risiko for svigt i konstruktionen. Bemærkning: Forholdes skyldes underdimensionering af bærende bjælke/overligger over åbningen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det er skønsmandens vurdering, at omkostningerne til udbedring af forholdet ved montering af ny bærende konstruktion over åbningen inklusive nødvendig ingeniørberegning heraf samt div. følgearbejder vil udgøre 58.900,00 kr. inkl. moms. Forholdet oplyses at blive dækket af ejerskifteforsikringen, og selvrisiko for dette forhold ønskes erstattet.
Ad 1. Forbedringer	Forholdet vurderes at være en reparation, som ikke udgør en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	BS/ anonymiseret har anerkendt forholdet, men der har ikke været forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Mangelfuld ventilation, da der kun forefindes riste på den ene side af taget.	Det kunne konstateres, at der i husets udhæng mod nord er monteret 3 stk. ventilationsriste med en dimension på ca. 8 x 28 cm. Ristene er jævnt fordelt i udhæng over husets længde. Opbygningen af bagvedliggende udhæng kendes ikke, men det skønnes, at ristene er monteret med henblik på at ventilere tagkonstruktionen og udhænget. Det kunne ved besigtigelse fra stige mod syd konstateres, at der bag ved og lidt over tagrende er etableret en ventilationsåbning i lodret beklædning mod tagkonstruktionen på ca. 10 mm i hele husets længde. Tagpaptaget er ført ca. 5 cm længere ud forbi beklædningen med ventilationsåbningen. Se fig. 4 og 5.
Ad 2. Konklusion	Det er skønsmandens vurdering, at husets tagkonstruktion er udført med åbninger på langs af tagets spærfag både mod nord og mod syd, og at tagkonstruktionen er udført som en ventileret konstruktion. Ventilationsåbninger til tagkonstruktioner bør udgøre minimum 1/500 af det bebyggede areal. Det vurderes, at BS ikke ved en visuel gennemgang skal foretage en nøjagtig opmåling af ventilationsarealet, medmindre der er forhold eller skade, som kunne skærpe opmærksomheden på dette. Der var ved besigtigelsen ingen synlige tegn på skader, som kan henføres til manglende ventilation af tagkonstruktionen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	BS vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelse i dette forhold.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 2. Forbedringer	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.

Ad 2. Eventuelt	-
-----------------	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Samlinger ved stern på taget ved hjørner sydøst og sydvest er åbne.	Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at sternbeklædningernes afslutninger mod sydøst og sydvest ikke er udført hensigtsmæssigt. Afslutningerne mellem tagpapbelægningen og sternbeklædningerne er utætte og åbne for vejrlig og skadedyr. Der sås ved skønsforretningen ikke væsentlige skader på det blottede træværk, men dette var opfugtet og misfarvet. Konstruktionens alder kendes ikke. Se fig. 6.
Ad 3. Konklusion	Det vurderes, at forholdet med tiden vil kunne medføre nedbrydningsskader i træværket, og at fugt vil kunne trænge ind til bagvedliggende træværk og til underliggende lukket udhængskonstruktion.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Samlinger mellem husets tagpaptag og sternbeklædninger mod sydøst og sydvest er ikke udført korrekt. Risiko: Det vurderes, at der er risiko for indtrængende fugt, og at forholdet med tiden vil kunne medføre skader på bagvedliggende konstruktioner.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Omkostningerne til udbedring samlingerne mellem tagpaptag og sternbeklædninger mod sydvest og sydøst skønnes at udgøre 9.000,00 kr. inkl. moms. Forholdet oplyses at blive dækket af ejerskifteforsikringen. Selvrisiko for dette forhold ønskes erstattet.
Ad 3. Forbedringer	Udbedring af forholdet vurderes at være at betragte som en reparation uden nedskrivning.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 3. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Sternkant er ikke tilstrækkelig tæt mod vest, øst og nord på grund af forkert materialevalg.	Det kunne konstateres, at afslutningerne af tagpaptaget ved dækbræt mod nord samt på sternopbygninger mod øst og mod vest ikke er udført korrekt. Under dækbrædder på stenopbygningerne er der adgang for indtrængende fugt under tagpaplaget. Under dækbræt mod nord er der ikke etableret opkant, og tagpappen er afsluttet uden drypkant eller kapsel. Se fig. 7 og 8.
Ad 4. Konklusion	Det vurderes, at der er risiko for indtrængende fugt til underliggende konstruktioner. Det vurderes samtidig, at forholdet har været konstaterbart ved en visuel gennemgang på tidspunktet for BS' besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	RØD Afslutningerne af tagpaptaget ved dækbræt mod nordvest samt på sternopbygninger mod nordøst og mod sydvest ikke er udført korrekt. Risiko: Det vurderes, at der er risiko for indtrængende fugt til husets tagkonstruktion under dækbrædderne.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udbedring bør foretages i forbindelse med udbedring af forholdene beskrevet i punkt 3. Udbedringsomkostningerne vurderes at udgøre 18.500,00 kr. inkl. moms
Ad 4. Forbedringer	Det forudsættes, at eksisterende sternbeklædninger bibeholdes, men dækbrædder fjernes og erstattes af alusternkapsler. Det vil i den forbindelse være nødvendigt at tilrette tagpapbelægningen langs stern ved påsvejsning af tilskårne baner. Etablering af alusternkapsler inklusive nødvendig reparation af tagpap ved stern vurderes at udgøre en forbedring af konstruktionen og forlænge levetiden. I henhold til SBi 2012:05, er levetiden på eksisterende imprægnerede dækbrædder 60 år. Dækbræddernes alder kendes ikke, men det vurderes, at disse er monteret i forbindelse med seneste udskiftning af tagpapbelægningen. I henhold til sælgeroplysninger til tilstandsrapporten er der ikke foretaget tagarbejder i sælgers ejertid som er 27 år.

	Dette taget i betragtning sammen med tagpaptagets nuværende stand er det herefter skønsmandens vurdering, at konstruktionens alder er ca. 30 år. Omkostninger til udbedring nedskrives med 50 %.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser	Anonymiseret har tilbudt at dække omkostningerne.
Ad 4. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Løse underbrædder ved alle fire sider. Kun angivet mod øst og vest i tilstandsrapporten.	Det kunne konstateres, at underbrædder på udhæng stedvist er løstsiddende. Enkelte beklædningsbrædder "hænger" lidt som følge af utilstrækkelig fastgørelse. Forholdet kan konstateres mod øst og mod vest, men ses også i mindre omfang mod nord og syd. Se fig. 9 og 10.
Ad 5. Konklusion	Det vurderes, at skaderne har været konstaterbare ved en visuel gennemgang på tidspunktet for BS' besigtigelse. Der er i tilstandsrapporten registreret følgende: <i>GRÅ Der er manglende fastgørelse i underbrædder mod øst og mod vest.</i>
Ad 5. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at BS' registrering af skaderne mod øst og vest er korrekt, men at denne burde have udvidet skadesteksten til også at medtage underbrædder mod nord og syd.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GRÅ Der er manglende fastgørelse i underbrædder mod øst og mod vest samt mod nord og mod syd.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udgifter til fastgørelse af løstsiddende udhængsbrædder vurderes at udgøre 5.000,00 kr.
Ad 5. Forbedringer	Forholdet vurderes at udgøre en reparation uden levetidsforlængelse eller nedskrivning.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser	Anonymiseret har tilbudt en kulancebetaling på 5.000,00 kr. Dette har KL ved skønsforretningen accepteret.
Ad 5. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Facadebeklædning slutter helt tæt mod sokkel hele vejen rundt om huset.	Facadernes præcise udførselstidspunkt kendes ikke, men huset er i BBR registreret opført i 1970. Husets ydervægge er udført som let træskelet med ud- og indvendig træbeklædning. Udvendige træbeklædningerne er med fer og not og vurderes oprindelig at have udgjort en tæt beklædning. Det var ved skønsforretningen ikke muligt ved en visuel gennemgang med sikkerhed at bestemme den bagvedliggende konstruktionens opbygning. Facadeopbygningen kunne kun anes gennem mindre revner, hvor der er skader på den udvendige beklædning. Der er flere skader på facadernes træværk, hvor beklædningsbrædderne har slået sig og er med åbne samlinger. Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at facadernes træbeklædninger slutter tæt til sokkel, og at der ikke er anden form for ventilation nederst på facaderne. Facadernes øverste del var skjult i lukket udhæng. Husets lette ydervægskonstruktion vurderes herefter at være udført uden ventilation. Det var ved skønsforretningen ikke muligt at foretage retvisende fugtmålinger i facadernes træværk på grund af det meget regnfulde vejr. <i>Se fig. 11.</i>
Ad 6. Konklusion	I henhold til Bygningsreglement for købstæderne og landet fra 1966, § 5.4.5, som var gældende ved husets opførelse i 1970, var der ikke krav til at udføre lette træskeletydervægge med ventilation. Ydervægskonstruktioner, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, bør dog som hovedregel ventileres. Af SBI-rapport af 2009 <i>Fugt i træfacader</i>, fremgår det imidlertid, at det ikke entydigt er muligt at anbefale en ventileret konstruktion frem for en uventileret, da det både afhænger af facadebeklædningens tæthed, typen af vindspærre, samt orientering af facader. I SBI 274, <i>Fugt i bygninger</i> henvises til publikationen <i>TRÆ 55, Træfacader</i>, 2. udgave, hvori det slås fast, at lette træskeletydervægge kan udføres uden ventilation, såfremt der er et hulrum på min. 25 mm mellem udvendig beklædning og bagvedliggende vindspærre, og at konstruktionen er udført med tæt dampspærre ved den indvendige beklædning. Det oplyses desuden i samme publikation, at fugtskader i denne type konstruktion sjældent påvirker den udvendige beklædning.

	Det vurderes herefter, at de konstaterede skader på husets træfacader også vil kunne findes på ventilerede konstruktioner, og at skaderne derfor ikke i sig selv har givet anledning for BS til skærpet opmærksomhed på facadernes ventilation eller ydervæggens bagvedliggende konstruktioner. Det vurderes samtidig, at BS ved en visuel gennemgang og gennem revner og skader i den udvendige beklædning ikke i tilstrækkeligt omfang har kunnet se de bagvedliggende konstruktioner, herunder, om der er tilstrækkelig afstand mellem udvendig beklædning og bagvedliggende vindspærre, og om konstruktionen er udført med tæt dampspærre.
Ad 6. Fejl og forsømmelser	BS vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelse i dette forhold.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 6. Forbedringer	-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 6. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Insektangreb ved flere vindues- og dørelementer.	Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at udvendige listeafdækninger omkring vinduer og døre samt i træsålbænke stedvist er med synlige insektskader. Forholdet er udbredt mod nord og øst, mens syd- og vestorienterede vindues- og dørfag er uden væsentlige insektskader. Her ses dog enkelte trænedbrydningsskader i vindue mod sydvest. Se fig. 12.
Ad 7. Konklusion	Skader på udvendigt træværk omkring vinduer mod nord bl.a. ved stuevinduernes træsålbænk under det faste parti ved vinduet samt ved hoveddørens sidelister og i bundstykke mod nordøst vurderes at være forårsaget af borebiller. Der er en del mindre huller i træværket, som er karakteristiske for borebillers flyvehuller. Der kunne ved besigtigelsen ikke ses borestøv ved eller under de berørte vinduer og døre, og skaderne vurderes derfor at kunne være af ældre dato. Omfanget er begrænset til de nederste træsålbænke eller bundlister samt lidt op ad sidelisterne på vinduer mod nord samt ved hoveddøren mod øst. Skaderne her vurderes at have været konstaterbare ved den BS' besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser	BS har i sin tilstandsrapport registreret følgende: <i>GUL Der er trænedbrydning i lister i et vindue mod sydvest og mod nordvest.</i> <i>Risiko: Ved afrensning må påregnes fremkomst af områder, der kræver reparation.</i> BS' registrering vurderes at dreje sig om nedbrydning i glasliste ved vindue mod terrasse mod vest og ved vindue(r) mod nord. Der er i tilstandsrapporten om skaderne mod nord ikke anvendt ordet insekt eller borebiller, men kun trænedbrydning. Det er skønsmandens vurdering, at BS' registrering ikke er fyldestgørende, men at "trænedbrydning" også vil kunne være beskrivende for de konstaterede insektskader, idet konsekvensen af skaderne er sammenlignelige. BS har i sin registrering ikke nævnt skader ved hoveddøren mod nordøst. Det er skønsmandens vurdering, at BS i tilstandsrapporten burde have registreret skaderne på afdækningslisterne og i træsålbænk med nordvest som insektskader og have tydeliggjort skadens omfang og type. Det vurderes samtidig, at BS skulle have registreret insektskaderne på bundstykke og afdækningslister ved hoveddøren mod øst.

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Der er stedvist skader efter borebiller i listeafdækninger og træsålbænke ved bl.a. stuevinduer mod nordvest samt i lister og bundstykke ved hoveddør mod nordøst. Risiko: Det vurderes, at skaderne med tiden kan udvikle sig yderligere. Bemærkning: Skaderne kan medvirke til nedbrydninger bl.a. ved opfugtning af træværket.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Skader på lister ved vinduer mod nord er nævnt i tilstandsrapporten, og der vurderes ikke at være økonomisk konsekvens af anvendelsen af ordet "trænedbrydning" i stedet for insektskade og af den manglende præcisering af skaderne mod nordvest. Det vurderes, at KL har været oplyst om, at der var skader på lister ved vinduer mod nord. Omkostningerne til udskiftning af de berørte afdækningslister og reparation af bundstykke inkl. maling af disse ved hoveddøren mod øst som ikke er registreret vurderes vil udgøre 8.950,00 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer	Listernes og bundstykkets levetid er i henhold til SBi 2012:05, <i>Levetider for bygningsdele</i>, punkt. 21c 'Blødt træ (fyrretræ) uden vakuumimprægnering' 40 år. Lister og dørens bundstykkets alder kendes ikke, men vurderes at overstige 40 år. Alle udgifter til afdækningslister og udskiftning af bundstykke ved hoveddøren mod nordøst inkl. maling af disse bør herefter betragtes som forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 7. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Træbeklædning med adskilte samlinger på facade mod syd og mod vest (træterrasse).	Husets facadebeklædninger er udført som lodrette brædder med fer og not. Beklædningen er malet sort. Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at der er udvendige beklædningsbrædder, som er gået fra i samlingerne, og der er flere brædder som har slået sig. Skaderne er mest udbredt på sydfacaden, men der ses tilsvarende skader på vestfacaden ved terrassen. Se fig. 13.
Ad 8. Konklusion	Skaderne vurderes hovedsagelig at skyldes udtørring og manglende vedligehold. BS har i tilstandsrapporten registreret følgende: <i>GUL Træbeklædning er med adskilte samlinger (fer og not) på facade mod syd.</i> <i>Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.</i> Det er skønsmandens vurdering, at BS' registrering af sydfacaden er korrekt. BS har dog begrænset forholdet til kun at handle om sydfacaden og ikke nævnt vestfacaden.
Ad 8. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at BS også skulle have registreret skaderne på vestfacaden i tilstandsrapporten.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Udvendige træbeklædninger på facade mod syd er med adskilte og åbne samlinger flere steder, og mod vest er beklædningen skæv og buler ud. Risiko: Der vurderes på sigt at være risiko for yderligere skadesudvikling og fugtskader på bagvedliggende konstruktioner.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det vurderes, at det ikke vil være nødvendigt at udskifte de berørte beklædningsbrædder mod vest helt, men at en demontering og genmontering samt fastgørelse vil være tilstrækkelig, idet der ikke er væsentlige skader på det berørte træværk. Enkelte beklædningsbrædder må dog forventes udskiftet og malet. Det vurderes, at 4 stk. lodrette beklædningsbrædder skal udskiftes. Udgifter til udbedringsarbejder skønnes til 8.800,00 kr. inkl. moms.

Ad 8. Forbedringer	Udbedringen vurderes at skulle betragtes som en reparation uden nedskrivning, idet hovedparten af reparationen ikke vil være levetidsforlængende.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 8. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9. Nedbrud og råd af facadebeklædningen i hjørne mod vest (ved nedløb).	Der kan konstateres nedbrydninger enkelte steder på facadernes nederste dele bl.a. ved hoveddør mod øst og på hjørne mod sydvest bag tag-nedløb. Ved skader på facaden på hjørne mod sydvest sås friskt lyst træ, hvilket kan indikere, at der kan være fjernet dele af træværket i nyere tid, og det kan derfor ikke med sikkerhed fastslås, om skaden har haft samme omfang eller har været visuelt konstaterbare for BS ved dennes besigtigelse. Det kunne dog konstateres, at der også i det uberørte træværk er nedbrydning eller begyndende nedbrydninger i bunden af beklædningerne på hjørnet. Se fig. 14.
Ad 9. Konklusion	Det er skønsmandens vurdering, at der også ved BS' besigtigelse har været nedbrydningsskader i bunden af facadebeklædningen på hjørnet mod sydvest. BS har i tilstandsrapporten registreret følgende. <i>GUL Træbeklædning er med trænedbrydning og for lille afstand til terræn, hvilket har medført opfugtning på facade mod øst.</i> <i>Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.</i> BS har i tilstandsrapporten ikke nævnt nedbrydninger i facadebeklædninger mod sydvest. BS skal ved sin besigtigelse stikprøvevis udføre afprøvning af træværkets sundhed ved indstikning med syl eller lignende. Stikprøver bør foretages, hvor skader er hyppigst forekommende som f.eks. i bunden af træfacader mod syd og vest samt ved tagnedløb eller andre steder, som kan være udsat for vandbelastning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at BS burde have registreret skader på facadens træværk på hjørnet ved tagnedløbet mod sydvest, da en sådan placering må anses for at være særligt udsat for skader.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Der er trænedbrydninger i bunden af facadebeklædning på hjørne mod sydvest. Risiko: Det vurderes, at forholdet med tiden vil udvikle sig yderligere.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Omkostningerne til udskiftning af det berørte træværk inkl. maling af dette skønnes at udgøre 7.900,00 kr. inkl. moms.

Ad 9. Forbedringer	Beklædningernes levetid er i henhold til SBi 2012:05, <i>Levetider for bygningsdele</i>, punkt. 37c, 'Træpladebeklædning (behandlet)' 70 år. Husets træbeklædningers alder kendes ikke nøjagtigt, men vurderes her at være fra husets opførelse i 1970. Udbedringerne vurderes at være levetidsforlængende og nedskrives til 22 %
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 9. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Gulvkonstruktionen i området omkring gulv afløbet er ikke lukket tæt.	Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at der er foretaget udstøbning med beton omkring gulv afløb ved vaskemaskine i bryggerset samt ved rørgennemføringer ved siden af vaskemaskinen langs ydervæg. Øvrigt gulv i bryggerset er belagt med gulvklinter med stedvist mangelfuld vedhæftning. Udstøbningerne vurderes foretaget i forbindelse med etablering af afløbet, som er af nyere dato. Der er synlige revnedannelser i betonudstøbningen ved siden af gulv afløbet, og der er etableret en rørgennemføring i betonudstøbningen uden rørbøsning ved siden af vaskemaskinen. Der er hul i betonlaget ved rørgennemføringen. Se fig. 15.
Ad 10. Konklusion	BS har i tilstandsrapporten taget følgende forbehold: Bryggers/entre mod øst: Gulv afløb er ikke besigtiget pga. utilgængelig placering. Det er skønsmandens vurdering, at forbeholdet refererer til selve gulv afløbet, som befinder sig delvist under vaskemaskinen og derfor ikke kan åbnes. Der vurderes ikke at være taget forbehold for det synlige gulv omkring afløbet. Det vurderes, at skader og revner samt huller i betonlaget og manglende rørbøsning har været synlige ved en visuel gennemgang på tidspunktet for BS' besigtigelse af huset.
Ad 10. Fejl og forsømmelser	BS burde i tilstandsrapporten have registreret skader på betonudstøbningen både ved gulv afløbet og den manglende rørbøsning ved rørgennemføringen. I henhold til SBI 252 Vådtrum skal gulve i vådtrum være udført med et tæt afsluttende lag som klinter eller anden godkendt overfladebehandling. Betonudstøbninger kan i sig selv være vandtætte. For at opnå vandtæthed af selve betonen skal dog anvendes beton med en styrke på 20 MPa (beton 20), som støbes i en tykkelse på mindst 60 mm. Den anvendte betontype til de udførte udstøbninger vurderes ikke at være med tilstrækkelig styrke eller tæthed. BS burde derfor også i tilstandsrapporten have registreret, at udstøbningen i sig selv ikke er hensigtsmæssig i vådtrum, og at der manglede belægning på denne. Rørgennemføringer i vådtrumsgulve skal altid udføres med tæt rørbøsning.

Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GRÅ Der mangler belægning på gulv ved betonreparationer, og der er revner i betonstøbning ved vaskemaskinen og gulvafløbet samt hul omkring rørgennemføring uden bøsning i gulvet Bemærkning: Bryggersgulvet vurderes dog ikke at være med væsentlig vandbelastning.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Omkostningerne til ophugning af beton og reetablering af betonudstøbning at udgøre 6.900,00 kr. inkl. moms. Etablering af fliser eller anden godkendt belægning på udstøbningen skønnes at udgøre 2.700,00 kr. inkl. moms. Etablering af rørbøsning omkring rør i gulv skønnes at udgøre 4.800,00 kr. inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer	Betongulv er med ubegrænset levetid, og der foretages derfor ikke nedskrivning for forbedring. Montering af klinker og etablering af rørgennemføring vurderes at være 100 % forbedring.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 10. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Fugtskader i bryggers ved gulvlister, karme og afløb. Bundstykke i bryggers er blottet med revne mod underliggende konstruktion.	Det kunne konstateres, at bryggerset er udført med lette gipsskillevægge på betongulv. Der er stedvist træbundstykker nedstøbt i betongulvet bl.a. ved døre, og der er stedvist lagt træbundstykker ned i det støbte gulv ved væggene. Bundstykkernes funktion kendes ikke, men kan stamme fra tidligere konstruktioner. Der er monteret træfodpaneler lang alle væggene. Ved de nedstøbte træbundstykker er der revnedannelser mellem det støbte gulv og bundstykkerne. I fodpaneler og i den nedstøbte træstykker var der tydelige misfarvninger og spor efter opfugtning. Der kunne ved skønsforretningen måles forhøjet fugt i træværket ved og i gulvet. Se fig. 16, 17 og 18.
Ad 11. Konklusion	Det vurderes, at bryggersgulvet er lagt direkte på terræn/jord uden fugtspærre, og der er derfor opstigende grundfugt i gulvets beton. De nedstøbte træbundstykker samt fodpaneler, som er i berøring med gulvet, er dermed udsat for opfugtning fra dette. Der kunne ved skønsforretningen ikke konstateres nedbrydninger i træværket. Revner mellem de indstøbte træværk og betongulvet kan ved vandbelastning udgøre en risiko for yderligere skade på træværket og underliggende betongulv. Det vurderes dog ikke, at bryggersgulvet er med væsentlig vandbelastning ud over den opstigende grundfugt.
Ad 11. Fejl og forsømmelser	Det er skønsmandens vurdering, at de utraditionelle løsninger med nedstøbning af træværk og revner ved disse burde have været registreret i tilstandsrapporten, idet bryggersgulvet er at betragte som et vådrumsgulv med krav om tæthed. Det burde ligeledes have været registreret, at der var misfarvninger og fugt i træværket. Ved misfarvet træværk bør BS foretage fugtmåling.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Der er misfarvninger og opfugtning af nedstøbt træværk i gulve samt i bunden af træfodpaneler i bryggerset. Risiko: Det vurderes, at forholdet med tiden vil kunne udvikle sig yderligere.

	GUL Der stedvist nedstøbt træværk i bryggersgulvet langs vægge og revnedannelser mellem dette og bryggersets støbte gulv samt ved dør til badeværelse. Risiko: Der vurderes på sigt at være risiko for fugtskader på gulv og træværk.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Omkostninger til, at nedstøbt træværk i gulve fjernes, og gulv reparerer skønnes at udgøre 10.500,00 kr. inkl. moms. Fodpaneler vurderes at kunne renses og genbruges.
Ad 11. Forbedringer	Det vurderes, at udbedringerne vil udgøre en forbedring. Der findes ikke levetidstal for den utraditionelle konstruktion, og denne er derfor baseret på træværket i vådrumsgulvet, som her er skønnet til 40 år. Gulvkonstruktionens alder kendes ikke, men det vurderes, at denne er udført ved husets opførelse i 1970. Alle udgifter til udbedringer vil herefter være nedskrevet med 100 %.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 11. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12. Utæt rørgennemføringen ved badeværelsesgulv.	I husets badeværelse kunne det konstateres, at rørgennemføring i klinkegulv mellem toilet og bruseniche er udført uden tæt rørbøsning. Det kunne samtidig konstateres, at gennemføringen er udført i vådzone, idet denne er umiddelbart uden for brusenichen, og der ikke er udført opkant eller afskærmning mellem brusenichen og rørgennemføringen. Der er tydeligt hul/afstand mellem røret i gulvet og det støbte gulv, hvorigennem fugt har adgang til underliggende konstruktion. Se fig. 19 og 20.
Ad 12. Konklusion	I henhold til SBi 252 må der ikke etableres rørgennemføringer i gulve i vådzone. Forholdet vurderes at have været visuelt konstaterbart ved BS' besigtigelse.
Ad 12. Fejl og forsømmelser	BS burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	RØD Rørgennemføring i gulv mellem toilet og bruseniche er ikke udført med tæt rørbøsning, og gennemføringen er udført i vådzone. Risiko: Det vurderes, at der er risiko for fugtskade på badeværelsets støbte gulv samt underliggende konstruktioner.
Ad 12. Overslag over udbed- ringsudgifter inkl. moms	For at gennemføringen ikke skal befinde sig i vådzone, skal der udføres en tæt afskærmning mellem denne og brusenichen. Omkostninger til etablering af tæt rørbøsning samt afskærmning mod bruseniche skønnes at udgøre 9.500,00 kr. inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer	Udbedringen vurderes at være en 100 % forbedring.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftel- ser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 12. Eventuelt	-