

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	Fredag den 30. oktober 2015 kl. 09:30
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	1. Snittegning (gavlslit) dateret 8/8-89 2. Snittegning (tværsnit) dateret 8/8-89 (var også tilgængelige ved udarbejdelse af TR)
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flere teglsten er knækkede og store stykker mangler – endvidere har flere teglsten revner og afskalninger. 2. Teglsten er oplagt med for stor lægteafstand, i forhold til producentens / leverandørens anvisninger. 3. Teglsten er ikke bundet efter producentens / leverandørens anvisninger. 4. Tagrende mod øst (på bolig) har et større bagfald. 5. Der er en sætning på den østlige side af taget, specielt over vinduer, der vender ned mod udestuen. 6. Inddækninger ved vestlig tagflade i overgang ved facade er defekte. 7. Rygning er åben. 8. Der er et væsentligt bagfald på gulvet i brusenichen, i badeværelset på 1. sal. 9. Gulvet (uden for brusenichen) i badeværelset på 1. sal er udført med lakerede fyrretræsbrædder. 10. Gulvafløb i badeværelset i stueplan, er ikke rensbart og frit tilgængeligt. 11. Der er ikke monteret rækværk ved vinduer på 1. sal, der vender mod udestuen, og som kan åbnes helt ned til gulvet. 12. Dampspærren ved kipbjælke på 1. sal er ikke tætsluttende. 13. Loftet i stuen (etageadskillelse mellem stue og 1. sal) er ikke ret og gynger meget. 14. Den monterede ydervægsbeklædning er generelt udført uden ventilering. 15. Der er, generelt, ikke udført gnaversikring ved "eternitsokkelløsning".

Klagers påstand:	1-3. Forholdene medfører en forøget belastning af undertaget, med risiko for reduceret restlevetid, og utætheder til følge. 4-5. Bagfaldet på tagrenden, der skønnes at være forårsaget af sætningen, medfører risiko for overløb ved kraftige regnskyl, der medvirker til en øget vandbelastning af udestuen. 6. Inddækningerne ved overgange mellem forskellige belægningstyper er ikke tætsluttende, og har lunger. Der vil være risiko for at der kan trænge vand ind i konstruktionerne. 7. Den åbne rygning medfører risiko for skader på de underliggende konstruktioner. 8-9. Bagfaldet og det anvendte fyrretræsgulv, øger risikoen for fugtskader. 10. Da gulvafløbet ikke er frit tilgængeligt, kan det ikke renses, og der vil være risiko for tilstopninger, og dermed fugtskader i de tilstødende bygningsdele. 11. Det manglende rækværk, medfører risiko for nedstyrtning. 12. Da dampspærren ikke er tætsluttende ved kipbjælken, vil der være risiko for ophobning af fugt i den uventilerede tagkonstruktion, med fugtrelaterede skader til følge. 13. Loftet er ikke ret, og gynger meget. 14. Den uventilerede facadebeklædning er ikke sikret mod fugtophobning, hvilket var et krav i bygningsreglementet, som var gældende på opførelsestidspunktet. 15. Den manglende gnaversikring medfører risiko for skadesudvikling på de omkringliggende bygningsdele. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og klagers krav er en udbedring af forholdene, med fradrag for
------------------	--

	eventuelle forbedringer. For så vidt angår punkterne 7, 10 og 15, er kravet en dækning af selvriskoen (5.000,- pr. skade) idet disse forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS har ved en besigtigelse (forud for tilstandsrapporten) konstateret 2 defekte tagsten, og havde aftalt med daværende sælger, at disse skulle skiftes, hvilket de var da tilstandsrapporten blev udarbejdet den 7/4-2014. 2-7. Ingen bemærkninger, dog afvises de enkelte punkter. 8-9. BS vurderer ikke der er tale om reelle skader. BS har fået oplyst af den forrige ejer, at der er vinyl under trægulvet, og at dette alene er "kosmetisk". 10. BS har af den daværende sælger fået demonstreret hvorledes gulvafløbet kan renses, og ser dermed ingen grund til at nævne forholdet som en skade. 11. Forholdet har eksisteret i 25 år uden problemer, og BS vurderer dermed en risiko for faldulykker, til at være ikke eksisterende. 12. Dampspærren er udført ifølge den praksis der var gældende på opførelsestidspunktet i 1989, bl.a. ved at være klemmt mellem loftet og en monteringslægte. BS ser ingen grund til at tætnes dampspærren yderligere med en fuge. 13. Dette forhold er beskrevet i en tilstandsrapportkladde (sælgers oplysninger), så KK er oplyst om dette forhold. 14. Forholdet er drøftet og beskrevet med KK forud for købet af ejendommen, og BS konkluderer, ud fra projektegninger, at der ikke er fugtfølsomme materialer i ydervæggen, hvorfor forholdet er uden betydning.

	15. BS mener der er ganske fornuftig "gnaversikring" og ser ingen grund til at foretage yderligere. Det fremgår bl.a. af en tegning (bilag 1) at der er udført gnaversikring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Lettere overskyet, ca. 10 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et hus i 2 etager, dog oprindeligt i kun én etage. Overetagen blev påbygget huset i 1989 jf. bl.a. sælgers oplysninger. Ydervæggene er beklædt med træ, som i stueplan, er monteret uden på det oprindelige murværk jf. tegninger (bilag 1/2). Taget er beklædt med røde vingetegl, oplagt på lægter, afstandslister og undertag af olieimprægnerede træfiberplader jf. tegninger (bilag 2). Taghældningen er ca. 40 grader. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær og er dermed en lukket konstruktion. Mod vest, er der en lavere tagflade, dog uden adgang til et evt. tagrum.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Flere teglsten er knækkede og store stykker mangler – endvidere har flere teglsten revner og afskalninger.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

På den nederste tagflade mod vest (over stueplan), besigtiget via stige opstillet langs tagfoden, ses der, særligt i den nordlige ende, flere (ca. 20-30 stk.) tagsten med afskallede / knækkede hjørner.

Afskalningerne forekommer primært ved det nederste højre hjørne, og derved bliver der åbent ind til undertag mv. (foto 4)

Undertag og lægter fremstår i god stand, henset til tagets alder (ca. 25 år).

Den øverste tagflade mod vest (over 1. sal) kan (begrænset) besigtiges via terræn, grundet bygningens højde (foto 1).

På tagfladen mod øst, besigtiget via stige, opstillet ved udestuen, grundet bygningens højde (foto 3), ses der ligeledes enkelte tagsten med samme afskalninger, men dog også enkelte sten som kun er "halve" – altså revnede på midten (foto 5).

Et samlet omfang på denne tagflade er, grundet de begrænsede besigtigelsesmuligheder, svære at fastlægge, men der skønnes at være skader på ca. 15-20 tagsten.

På alle tagflader ses enkelte tagsten at have en lidt "renere" overflade, hvilket tyder på at disse sten er nyere, og dermed blevet udskiftet.

Ad 1. Konklusion:	Afskalningerne og de revnede / knækkede tagsten, medfører åbninger ned til undertag, afstandslister og lægter. Der vil være risiko for indslag af især slagregn og fygesne, men også blade mv. kan bedre komme ind mellem tagbelægning og undertag, og bl.a. medvirke til en nedsat ventilation af teglstenenes underside. Er denne ventilation nedsat, vil stenene være mere udsatte for frostsprængninger, der netop kan være årsagen til nogle af de knækkede sten. Umiddelbart er der, indvendigt, ikke synlige tegn på skader, som følge af de konstaterede åbninger / afskalninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport skal de revnede, knækkede og afskallede tagsten nævnes med karakteren K3 suppleret med en note om øget risiko for indslag af slagregn, fygesne og blade mv. til lægter og undertag, der kan give følgeskader. Omfanget af afskallede og knækkede sten, vurderes at være på nogenlunde samme niveau som da BS besigtigede forholdene i april 2014. Den nederste tagflade mod vest (over stueplan), kan besigtiges fuldt ud via stige opstillet langs tagfoden. Tagfladen mod øst, kan kun besigtiges via stige opstillet ved havestuen, eller fra terræn (via kikkert), hvilket medfører en begrænset mulighed for at se mindre skader på tagstenene, dog kan de store skader (2-3 stk. revnede sten) og enkelte mindre afskalninger i området over udestuen, tydeligt ses. Den øverste tagflade mod vest (over 1. sal) kan kun besigtiges fra terræn, evt. via kikkert, hvilket medfører en begrænset mulighed for at registrere mindre skader på tagstenene.

	Med baggrund i de øvrige tagflader, og de skader som er synlige her, findes det dog sandsynligt, at forholdene på den øverste vestlige tagflade, er på nogenlunde samme niveau. Forholdene er ikke registreret eller beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed <i>ikke retvisende</i>.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De defekte tagsten skal skiftes – i alt et samlet skønnet antal på ca. 50 stk. Der skal bruges en lift i forbindelse med arbejdet, og grundet et generelt skrånende terræn, skal liften være egnet til dette. Prisen for liften vurderes at koste ca. 5.000 kr. Udskiftning af defekte sten vurderes at koste ca. 7.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	I det taget er ca. 25 år gammel, fastsættes restværdien på tagstenene til 91 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. $91 \% \times 7.000 \text{ kr.} = 6.370 \text{ kr.}$ Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

2. Teglstén er oplagt med for stor lægteafstand, i forhold til producentens / leverandørens anvisninger.

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

På den nederste tagflade mod vest (over stueplan) ses der flere synlige hjørneafskæringer (foto 6).

På den øverste tagflade mod vest (over 1. sal) gør bygningens højde en besigtigelse besværlig, idet den kun kan ses fra terræn.

På tagfladen mod øst, kan man kun besigtige denne via stige opstillet ved udestuen, hvorfor en besigtigelse er besværlig, dog ses der i nogen grad også her, synlige hjørneafskæringer (foto 7).

Ved at løfte en tagsten, kan man se et meget lille overlæg på ca. 2 cm (foto 8).

Yderst ved gavlene / vindskeden, har tagstenene kun et meget lille overlæg (foto 9).

Det bemærkes at der ikke er udført fodblik eller tilsvarende ved tagfoden (foto 10).

Ad 2. Konklusion:

Jf. Murerfagets Byggeblad nr. 33 af Marts 1987, der var gældende på oplægnings-tidspunktet, henvises der i en tabel, til den konkrete producent, for oplysning om lægteafstand. Producenten kendes ikke.

Af vejledningen fremgår det dog tydeligt, at stenene skal oplægges tætte, og hjørneafskæringerne vil normalt ligge tæt, dog med mindre afstande på ca. 5 mm.

	Ved oplægningen og fordelingen af sten / rækker, er det, ifølge vejledningen, bedre at man ligger en række for meget, idet man ellers skal "strække" stenene, hvorved åbningerne fremkommer. Meget tyder på at der ved oplægning af dette tag, er anvendt for få rækker, både lodret men også vandret. Man har altså ved fordeling af stenene forsøgt at "strække" dem, evt. for at undgå afskårne sten. Hvis man "strækker" stenene i lodret retning, skal lægteafstanden øges, hvorved der bliver større afstand ved hjørne-afskæringerne, og overlægget bliver tilsvarende mindre. Hvis man "strækker" dem i vandret retning, kommer stenene ofte til at ligge ujævnt, og ved gavlene kommer de ikke tilstrækkeligt ud over vindskeden (anbefalet overlæg er ca. 3 cm) hvilket man her ser på begge gavle. Dette medfører en stor risiko for vandindtrængen, og risiko for opfugtning af særligt vindskederne. Ifølge oplægningsvejledningen, skulle der anvendes fodblik eller tilsvarende vandafledning til tagrenden. Dette blev dog sjældent anvendt i slutningen af 1980'erne og starten af 1990'erne. Der ses ikke synlige skader, som følge af det manglende fodblik.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport skal forholdene om både synlige hjørne-afskæringer og begrænset overlæg ved vindskeder nævnes med karakteren K3 suppleret med en note om risiko for indslag af slagregn, blade mv. som kan medføre følgeskader. Særligt ved vindskederne er forholdene kritiske. Det manglende fodblik bør nævnes med karakteren K1, suppleret med en note om at det på oplægningstidspunktet, ikke var "normalt" at udføre fodblik, men at der kan være risiko forbundet hermed.

	Såfremt der var tegn på følgeskader skulle karakteren være <i>K3</i> – dette synes dog ikke nødvendigt. Det kan ikke forventes at BS er i stand til at vurdere hvorvidt lægteafstanden er for stor, men der er tydelige og synlige indikationer på at oplægningen ikke er korrekt. Da tagfladen mod øst, og den øverste mod vest, kun kan besigtiges fra hhv. stige ved udestuen, og terræn, vil en besigtigelse være begrænset, men der er dog mod øst tydelige tegn på at lægteafstanden er for stor, bl.a. ved de synlige hjørneafskæringer. Da de to tagflader er lige store, og har det samme antal rækker (fra kip til tagfod) findes det sandsynligt, at de samme forhold er gældende mod vest. Det manglende fodblik ses tydeligt på den nederste tagflade mod vest, men kan ikke forventes registreret på de øvrige tagflader. Det må dog antages, at samme løsning, altså uden fodblik, også er anvendt på disse. Forholdene er ikke registreret eller beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed <i>ikke retvisende</i>.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagstenene skal omlægges, og det forventes at kunne genbruge størstedelen af stenene (ca. 70 %). Der må dog forventes suppleret med nye sten – dels fordi nogle kan gå i stykker i forbindelse med demontagen, og fordi nogle i forvejen er i stykker jf. klagepunkt 1. Lægterne skal demonteres, og nye (38 x 76 mm T1 lægter) skal monteres (den nuværende dimension må ikke længere anvendes). De nuværende afstandslister og undertag forventes bevaret. Der skal udføres fodblik langs tagfod. Efterfølgende skal eksisterende, og nye tagsten oplægges.

	Samlet pris for omlægning, fodblik mv. vurderes at koste ca. 80.000 kr. Af ovennævnte pris, udgør tagfladen mod øst og den øverste mod vest ca. 50.000 kr. (tagfladerne er lige store). Værdien af ca. 30 % nye tagsten (ca. 10 % pr. tagflade) udgør ca. 6.500 kr. Der skal bruges stillads i forbindelse med arbejdet, dette vurderes at koste ca. 30.000 kr. Stillads for tagfladen mod øst, og øverst mod vest, vurderes at udgøre ca. 20.000 kr. af den samlede stilladsomkostning.
Ad 2. Forbedringer:	I det taget er ca. 25 år gammel, fastsættes restværdien på tagstenene til 91 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Idet der forventes genanvendt ca. 70 % af de nuværende tagsten, beregnes forbedringsværdien kun på 30 % af udgiften til nye tagsten (6.500 kr.) $91 \% \times 6.500 \text{ kr.} = 5.915 \text{ kr.}$ Omlægningen på de 3 tagflader (80.000-6.500 kr.) skønnes ikke at påføre forbedringer. Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

3. Teglstén er ikke bundet efter producentens / leverandørens anvisninger.

Ad 3. Der kunne konstateres følgende:

På den nederste tagflade mod vest (over stueplan) ligger flere tagsten skævt og uens (foto 11).

På den øverste tagflade mod vest (over 1. sal), der kun kan besigtiges via terræn, ses tagstenene også at ligge uens. Det er dog meget svært at se.

På tagfladen mod øst, besigtiget via stige, opstillet ved udestuen, ligger flere tagsten ligeledes skævt og uens.

Enkelte sten på alle tagflader, ses at have en "renere" overflade, hvilket tyder på at disse er udskiftet.

Ved at løfte enkelte sten på tagfladen mod vest (nederste del) ses der at være bindere på enkelte sten (foto 12).

Ad 3. Konklusion:

Jf. Murerfagets Byggeblad nr. 33 af Marts 1987, der var gældende på oplægnings-tidspunktet, er der angivet at hver 3. sten skal bindes, og de bundne sten, skal være jævnt fordelt på tagfladen.

Ydermere skal de yderste alle sten ved gavle, og langs den næstnederste række bindes.

Såfremt en tagflade mangler bindere, ses dette ofte ved, at stenene ligger uens, skævt mv. og f.eks. er flere skiftet, da disse sten kan være blæst væk i en storm. Det kræver dog at flere tagsten løftes, for at fastlægge om dette er tilfældet. En stikprøvevis kontrol er ikke nok.

	Årsagen til at tagstenene ligger skævt mv. kan ikke alene tillægges at der evt. mangler bindere. Det kan også skyldes en forkert oplægning, som f.eks. for stor lægteafstand, kombineret med for få rækker sten. Der henvises til klagepunkt 2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke forventes at BS kan se hvor på tagfladerne der er anvendt bindere, da det vil kræve at flere sten løftes, herunder også sten på dele af tagfladerne som ikke kan nås fra stigen. Der er dog nogle indikationer på, at der kan være anvendt for få bindere, men disse indikationer, kan også skyldes andre forhold. I en retvisende tilstandsrapport skal de skæve, og uensartede oplagte tagsten nævnes, men bør dog nævnes i en sammenhæng, med de forhold der er nævnt i klagepunkt 1. og 2. Det kan ikke fastlægges at skævhederne skyldes en forkert binding af tagstenene, og BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet der er beregnet en omlægning af tagfladerne i klagepunkt 2. og det at BS findes uden ansvar i nærværende klagepunkt, er der ikke foretaget en vurdering af udbedringsudgifterne.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Tagrende mod øst (på bolig) har et større bagfald.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Mod øst, i område nord for udestuen, er der over ca. 2-3 meter en mindre skævhed på tagrenden. Dette kan ses fra en stige, opstillet ved udestuen (foto 13). Grundet bygningens højde, er det ikke muligt, via en 3,5 meter stige, at besigtige selve tagrenden, herunder et evt. bagfald. Der er ikke tegn på utætheder i tagrenden.
Ad 4. Konklusion:	Fra terræn, og fra den opstillede stige ved udestuen, synes tagrenden generelt at være ret, dog med en mindre skævhed over ca. 2-3 meter, nord for udestuen. Skævheden vurderes ikke at udgøre en reel skadesrisiko, men har primært kosmetisk betydning. Skævheden kan være fremkommet i forbindelse med et snedække, som i tøvejr, ofte glider ned ad tagfladen, og derved kan "skubbe" til tagrenden.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skævheden var synlig da BS besigtigede ejendommen burde BS, i en retvisende tilstandsrapport, nævne skævheden, med karakteren <i>K1</i> som en <i>forbrugeroplysning</i>, idet der ikke skønnes at være risiko for skadesudvikling, som følge af skævheden. Det kan dog ikke udelukkes at skævheden først er opstået efter BS har besigtiget ejendommen. Idet tagrenden ikke kan besigtiges direkte, som følge af bygningens højde, vil det ikke kunne forventes at BS kan konstatere et evt. bagfald.

	BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrenden kan rettes op for ca. 3.000 kr. incl. udgifter til lift eller stillads.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedring af forholdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	5. Der er en sætning på den østlige side af taget, specielt over vinduer, der vender ned mod udestuen.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved måling kan der konstateres en mindre skævhed på ca. 2 mm over vinduet vendende ned mod udestuen. Skævheden er ikke synlig ved almindelig visuel besigtigelse (foto 14).
Ad 5. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres en særlig skævhed, som skulle indikere en sætning mod øst.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Den mindre skævhed på ca. 2 mm, må antages at ligge indenfor bagatelgrænsen, og er stort set kun synlig hvis man benytter måleudstyr. BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet der ikke er konstateret egentlige skader, er udbedringsudgifterne ikke vurderet.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>6. Inddækninger ved vestlig tagflade i overgang ved facade er defekte.</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Inddækninger mod vest, der er udført i bly, sidder generelt løse, og flere er sunken, i forhold til facadebeklædningen, og den bagvedliggende trækonstruktion er dermed blotlagt (foto 15). Enkelte steder er inddækningerne ikke tætsluttende til tagbelægningen.
Ad 6. Konklusion:	Generelt er inddækningernes befæstigelse mangelfuld, og dette kombineret med den manglende tæthed mod selve tagbelægningen (tegl) udgør en risiko for indslag af især slagregn, som vil kunne medføre til fugtskader på de bagvedliggende trækonstruktioner.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport, skal de løse, og generelt skæve inddækninger nævnes med karakteren <i>K3</i> suppleret med en note om risiko for følgeskader på de bagvedliggende trækonstruktioner. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed <i>ikke retvisende</i>.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De nuværende blyinddækninger skal skubbes op bag ved bræddebeklædningen, og i den forbindelse skal den nuværende bræddebeklædning løsnes foruden. Der må forventes suppleret med ekstra søm/skruer i beklædningen. Inddækningerne skal rettes, således de ligger tæt mod tagstenene.

	Arbejdet vurderes at koste ca. 8.000 kr. Der skal bruges en lift i forbindelse med arbejdet, og grundet et generelt skrånende terræn, skal liften være egnet til dette. Prisen for liften vurderes at koste ca. 5.000 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>7. Rygning er åben.</i>
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Grundet bygningens højde, er det kun muligt at besigtige rygningen mod øst, fra en stige opstillet ved udestuen. Fra stigen er der ikke synlige tegn på skader langs rygningen. Rygningen kan ikke besigtiges indefra, idet tagkonstruktionen er udført som en bjælkekonstruktion, og dermed lukket. Der er indvendigt på loftet ingen tegn på skader, som følge af utætheder langs rygningen.
Ad 7. Konklusion:	Der er ikke fundet synlige skader, eller tegn på skader, primært fordi en besigtigelse af rygningen er besværliggjort, som følge af bygningens højde.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke forventes at BS vil kunne konstatere eventuelle utætheder langs rygningen, dels fordi tagkonstruktionen er lukket (loft til kip) men også fordi bygningens højde besværliggør besigtigelsen. BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet et egentligt skadesomfang ikke kan konstateres, er der ikke beregnet udbedringsudgifter.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Det bemærkes at ejerskifteforsikringen dækker forholdet, dog med selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

8. Der er et væsentligt bagfald på gulvet i brusenichen, i badeværelset på 1. sal.

Ad 8. Der kunne konstateres følgende:

I brusenichen i badeværelset på 1. sal, ses der generel en del algevækst i et område foran gulvafløbet (foto 16).

Ved måling med vaterpas, konstateres der et fald væk fra gulvafløbet, dels til højre side men også venstre side af brusenichen (foto 17).

Dette indikerer at gulvafløbet er placeret højest i brusenichen, hvilket underbygges ved at tænde for vandet.

Ad 8. Konklusion:

Ifølge BR-85, og SBI 147, som var gældende da badeværelset blev opført, skulle der være tilstrækkeligt fald mod gulvafløbet.

Idet der er fald væk fra gulvafløbet, vil der ofte stå vand på gulvet, hvilket medvirker til en forøget vandbelastning, som er særlig skadelig for fugerne.

Forholdet vil dermed udgøre en risiko for følgeskader.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

I en retvisende tilstandsrapport skal det forkerte fald i brusenichen nævnes med karakteren K3 suppleret med en note om risiko for følgeskader.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed *ikke retvisende*.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De nuværende gulvklinker skal fjernes, og der skal støbes et nyt slidlag, med korrekt fald. Efterfølgende skal der nedlægges nye gulvklinker incl. vådrumstætning, fugning mv. Arbejdet vurderes at koste ca. 10.000 kr.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedring af forholdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

9. Gulvet (uden for brusenichen) i badeværelset på 1. sal er udført med lakerede fyrretræsbrædder.

Ad 9. Der kunne konstateres følgende:

I badeværelset på 1. sal er gulvet uden for selve brusenichen, belagt med lakerede fyrretræsbrædder (foto 18). De samme brædder ses generelt anvendt på hele 1. salen, og er i samme niveau som disse.

Brædderne fremstår uden skader, dog er de lidt slidte og har mindre fugtskjolder i området foran håndvaskarrangementet (foto 19).

Der er ikke udført gulvafløb i trægulvet.

Gulvet i brusenichen er belagt med klinker, og der er udført en større opkant på ca. 22 cm.

Ad 9. Konklusion:

Ifølge BR-85, og SBI 147, som var gældende da badeværelset blev opført, skulle væg- og gulvoverflader på trækonstruktioner, udføres med vandtætte beklædninger.

Hvis der var tale om store bade- eller wc rum, var kravene ikke gældende i områder uden nævneværdig vandbelastning.

Op gennem 1980'erne og 1990'erne blev der dog flere steder anvendt trægulve, men disse var dog typisk udført som "skibsgulve" (hårdtræsgulve) med en underliggende vandtætning, og gummifuger mellem brædderne.

Trægulvet skønnes udlagt som et traditionelt plankegulv, der er sømmet eller skruet ned i bjælkelaget, og dermed formentlig udført uden en egentlig underliggende vandtætning.

	Den meget store opkant i brusenichen, gør dog at risikoen for vandpåvirkning er minimal, og der vil derfor være en begrænset risiko for skader. Set i forhold til gulvets alder (ca. 25 år), den store opkant til brusenichen, og dets gerelle stand, vurderes forholdet dermed at have en begrænset betydning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport skal BS nævne trægulvbelægningen, med karakteren <i>K1</i>, suppleret med en note om at det anvendte materiale ikke er egnet, og kan medføre risiko for skadesudvikling, der dog skønnes at være begrænset. Hvis sælger har oplyst BS om et underliggende vinylgulv, kan dette nævnes i noten. Det findes dog ikke sandsynligt, at der skulle være et vinylgulv under trægulvet. Såfremt der var tydelige tegn på skader, skal karakteren hæves til <i>K3</i> – dette skønnes dog ikke at være nødvendigt. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed <i>ikke retvisende</i>.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det nuværende fyrretræsgulv, skal fjernes, og erstattes af et vådrumsgodkendt spånpladegulv, hvorpå der kan udlægges vinylgulvbelægning. Samlet pris for dette vurderes at koste ca. 10.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	Et fyrretræsgulv i et badeværelse, skønnes at have en levetid på ca. 40 år, ud fra det pågældende rums udførelse. Gulvet vurderes at være 25 år gammel. $37 \% \times 10.000 = 3.700 \text{ kr.}$

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>10. Gulvafløb i badeværelset i stueplan, er ikke rensbart og frit tilgængeligt.</i>
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelset i stueplan er gulvafløbet placeret under badekarret. Der er udført en mindre åbning i badekarrets "sokkel" således vand fra selve badeværelsesgulvet, kan løbe ind, og ned i gulvafløbet (foto 20). Det tyder på at badekarret er sat ind senere end selve opførelsetidspunktet for badeværelset, idet gulvbelægning og vægfliser ses under og bag ved badekarret. Gulvafløbet fremstår nedslidt med rustangreb på tilstødende rør, og kan ikke nås igennem åbningen i "soklen" (foto 21).
Ad 10. Konklusion:	Gulvafløbets placering er meget uhensigtsmæssig, idet en rensning, stort set er umulig. Ydermere fremstår gulvafløbet nedslidt, og med kraftige rustangreb på det tilstødende rør, der må antages at være fra selve badekarret.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport skal gulvafløbet nævnes med karakteren K3 suppleret med en note om risiko for følgeskader, dels grundet dets generelle stand og den besværlige mulighed for oprensning. De rustne rør skal ligeledes nævnes med karakteren K2 idet de må forventes udskiftet. Med baggrund i rørenes placering, over et gulvafløb, findes der ikke grund til at benævne dem med karakteren K3.

	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed <i>ikke retvisende</i> .
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, og der er herfra indhentet tilbud på udbedringen til i alt 13.375 kr. dog med selvrisiko på 5.000 kr. Tilbuddet vurderes at være i rimeligt.
Ad 10. Forbedringer:	Udbedring af skaden, skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>11. Der er ikke monteret rækværk ved vinduer på 1. sal, der vender mod udestuen, og som kan åbnes helt ned til gulvet.</i>
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Fra opholdsstuen på 1. sal er der 4 stk. oplukkelige vinduespartier, ned mod udestuen. Vinduerne er placeret lige over gulvet og ca. 1,5 meter op (foto 22). Der er ikke opsat nogen form for afspærring op foran eller bagved vinduerne.
Ad 11. Konklusion:	Der er mulighed for at en person kan falde igennem alle vinduerne, dog særligt ved de 2 midterste vinduer, hvor åbningen bliver ca. 1,5 x 1,5 meter.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport skal den manglende afskærmning beskrives med karakteren K3 og suppleret med en note om risiko for faldulykker / personskade. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og rapporten er dermed <i>ikke retvisende</i>.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vil skulle opsættes brædder med en passende afstand på den udvendige side af vinduespartiet (ud mod udestuen). Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 4.000 kr.
Ad 11. Forbedringer:	Udbedring af forholdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
-------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>12. Dampspærren ved kipbjælke på 1. sal er ikke tætsluttende.</i>
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	På 1. sal er der udført loft til kip, og de pladebeklædte lofter, synes umiddelbart at være afsluttet på en lægte, der støder op mod kipbjælken. Særligt i det nordlige værelse, ses der en "åbning" mellem den monterede lægte og kipbjælken. I nogen grad anes der lidt plastic, som må antages at være den anvendte dampspærre (foto 23). Der er ikke synlige tegn på fugtskader langs kipbjælken, eller på loftet generelt.
Ad 12. Konklusion:	Det må antages at der i forbindelse med opførelse af overetagen i 1989, er opsat en dampspærre. Jf. BR-85, skulle der opsættes dampspærre mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen, på den "varme side", og dampspærren skulle være tæt til vægge, ovenlys mv. i loftfladen. Udførelsesmetoderne var typisk den, at man førte dampspærren bag en skyggeliste, klemliste eller lign. men først op gennem 1990'erne, begyndte man at fuge, for at gøre overgangene mere tætte. I dag, udføres dampspærren endnu tættere, bl.a. med tape, for at kunne opfylde kravene i en tæthedsprøve. Set i forhold til at den forholdsvis lille åbning / sprække mellem klemliste / lægte og kipbjælken, formentlig har været der i adskillige år, og at det ikke er <i>synlige</i> tegn på skader, vurderes forholdet primært at have en kosmetisk betydning.

	For at fastlægge om der evt. er sket fugtskader i tagkonstruktionen, og dermed fastlægge et egentligt skadesomfang, vil det kræve en destruktiv undersøgelse.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport kunne BS nævne sprækkerne og den lidt synlige dampspærre, med karakteren <i>K1</i> som en <i>forbrugeroplysning</i>, suppleret med en note om en begrænset risiko for fugtopstigning, henset til opførelsestidspunktet. Der er ikke synlige tegn på skader, som følge af eventuelle utætheder. BS har dermed <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan fuges langs klemliste / lægte og kribjælken – dette vurderes at koste ca. 6.000 kr. incl. stillads. For at fastlægge et omfang af evt. følgeskader, vil der kræve et destruktivt indgreb.
Ad 12. Forbedringer:	Udbedring af forholdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Det bemærkes at ejerskifteforsikringen dækker forholdet, dog med selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>13. Loftet i stuen (etageadskillelse mellem stue og 1. sal) er ikke ret og gynger meget.</i>
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Det opsatte panelloft i opholdsstuen (stueplan) har en mindre nedbøjning på ca. 2 cm. målt over rummets bredde på ca. 4,5 meter. Skævheden ses dog kun ganske svagt (foto 24). Ved normal gang på gulvet i det overliggende opholdsrum, fornemmer man en meget svag (næsten ingen) fjedren, og der kan høres en let knirken. Når gulvet belastes hårdere, evt. ved en person der hopper, fornemmer man det mere (foto 25). Når gulvet på 1. sal belastes, kan det ikke ses på det underliggende loft.
Ad 13. Konklusion:	Det må antages at loftet i stueplan, evt. er det oprindelige loft, tilbage fra husets opførelse i 1957, og den mindre nedbøjning, må derfor være forventelig, i huse af denne alder, og har alene en kosmetisk betydning. Etagedækket mellem stueplan og 1. sal har en mindre nedbøjning, der forstærkes ved hård belastning. Nedbøjningen skønnes dog ikke at udgøre nogen risiko, og har formentlig eksisteret siden opførelsen af overetagen i 1989.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Den mindre skævhed der er i loftet i opholdsstuen i stueplan, har alene kosmetisk betydning, og må anses for at være normal for huse af samme alder og type, hvorfor der ikke findes særlig anledning til at BS skal nævne dette forhold.

	I forhold til den mindre fjedren i opholdsrummet på 1. sal, har dette med stor sandsynlighed været til stede siden opførelsen af 1. salen, og der er ikke tegn på skader, eller risiko for skader, som følge af dette. Ifølge klageskemaets bilag 7, der er en tilstandsrapport kladde udleveret til KK før købet, fremgår det i sælgers oplysninger, at dette gulv kan gynge, hvis flere hopper på same tid, men at der er fuld bæreevne. Disse bemærkninger er dog fjernet i den gældende tilstandsrapport. Det er ikke sælger som skal oplyse eventuelle skader, men derimod BS. Der findes dog ikke særlig anledning til at BS skal nævne det let fjedrende gulv som en decideret skade i tilstandsrapporten, men måske mere som en <i>forbrugeroplysning</i> med karakteren <i>K1</i>. BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet der ikke er konstateret egentlige skader, er udbedringsudgifterne ikke vurderet.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	14. Den monterede ydervægsbeklædning er generelt udført uden ventilering.
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Træbeklædningen er udført som "profilbrædder" med "fer og not". De er opsat dels vandret, lodret og på skrå. Generelt fremstår beklædningen i en god stand, uden angreb af råd, dog kun lidt vindrevner på enkelte brædder mod vest (på 1. sal) (foto 26). Nederst mellem sokkel og selve træbeklædningen, er der en afstand på ca. 1-2 cm. Umiddelbart mærker man et bræt bag ved beklædningen, hvilket tyder på at der ikke er udført nogen ventilationsåbning.
Ad 14. Konklusion:	Ifølge SBI-anvisning nr. 147, af 1985, der var gældende på udførelsestidspunktet, står der at <i>ydervægge af træ, skal være udført således at der ikke sker skadelig kondensdannelse inde i væggene, hvilket normalt sikres ved at anbringe en fugtspærre, fx af polyethylenfolie, på den indvendige side af varmeisoleringen.</i> Set i forhold til at bræddebeklædningen nu har siddet i ca. 25 år, og generelt fremstår uden nævneværdige skader, skønnes en manglende ventilation bag brædderne, at have en yderst begrænset betydning. De 2-3 vindrevner der ses mod vest, er forventelige udtørningsrevner. Træbeklædningen er på store dele af huset, monteret uden på den eksisterende teglstensfacade, dog på træskellet på 1. sal, hvor der er en dampspærre indvendigt. En fugtpåvirkning indefra, må dermed anses for at være yderst begrænset.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:	På snittegninger (bilag 1 og 2), som også var tilgængelige for BS ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, fremgår det, at beklædningen er monteret på 25 mm trykimprægnerede brædder, bag disse er der vindpap uden på 100 mm isolering. Ved ydervæggene på 1. sal, er stort set samme opbygning anvendt, dog uden teglstensfacaden. Med denne viden, og facadernes generelt gode stand, findes der ikke særlig anledning til, at BS skal henlede sin opmærksomhed på betydningen af en evt. manglende ventilation af facadebeklædningen. BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Med baggrund i at BS ikke har lavet fejl eller forsømmelser, og at et egentligt skadesomfang ikke kan fastlægges, er der ikke beregnet en udbedringsudgift.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelt:	Det bemærkes i sagens papirer, at BS og KK forinden købet, har haft en mailkorrespondance omkring facadebeklædningen, herunder spørgsmålet om hvorvidt beklædningen var ventileret eller ej, og en eventuel betydning heraf. Denne korrespondance, har ikke indgået som en vurdering af de faktuelle forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

15. Der er, generelt, ikke udført gnaversikring ved "eternitsokkelløsning".

Ad 15. Der kunne konstateres følgende:

Langs soklen er der generelt opsat en eternitplade som afsluttende beklædning (foto 27).

Enkelte steder (samlet set ca. 2 meter), ses terrænet at være lidt under selve pladens bund, og disse steder ses der liggende lidt løse letklinkernødder, dog lidt tildækket af blade og græs / ukrudt (foto 28).

Ved at mærke bag pladen, helt nede ved bunden, mærker man primært letklinkernødder.

Der er ikke synlige tegn på skader, som følge af det lave terræn og de synlige letklinkernødder.

Ad 15. Konklusion:

Det kan ikke fastlægges hvorvidt der er udført en bagvedliggende "gnaversikring" i form af et gitter eller tilsvarende. En fastlæggelse af dette, vil kræve at forholdet undersøges nærmere, bl.a. ved at demontere de påsatte eternitplader.

Risikoen for at gnovere kan komme ind i konstruktionerne, vurderes dog at være yderst begrænsede.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

Det kan ikke udelukkes at de nu synlige letklinkernødder, var skjulte af eks. græs, blade o.lign. ved BS besigtigelse

Ydermere vil det kræve et destruktivt indgreb i konstruktionen for at fastlægge hvad der reelt er udført, i forhold til at sikre konstruktionen mod gnovere.

	Forholdet vurderes dermed at være skjult, og kan ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. BS har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, og der er herfra indhentet tilbud på ubedringen til i alt 53.250 kr. dog med selvrisko på 5.000 kr.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelt:	KK's advokat og rådgiver har efter skønsrådet anmodet om, at skønsmanden foretager en vurdering af den sokkelløsning som KK's rådgiver, har forelagt ejerskifteforsikringen. Da der ikke er fundet ansvar i nærværende klagepunkt, er løsningen (og tilbuddet på udførelsen) ikke behandlet yderligere.

FOTOBILAG / J.nr. xx

Foto 1 Oversigtsbillede set fra nordvest.

Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest.

Foto 3 Oversigtsbillede set fra øst – udestuen ses forrest midt på bygningen.
Bemærk stigen på ca. 3,7 meter opsat langs facaden til venstre i billedet.

Foto 4 Den nederste tagflade mod vest, hvor der ses en del afskallede / knækkede
hjørner nederst på tagstenene.

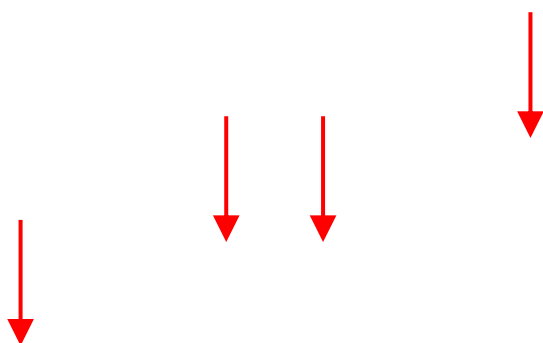


Foto 5 Større afskalning på teglsten mod øst – set fra stige, opstillet ved udestuen.

Foto 6 På den nederste tagflade mod vest, ses der tydeligt hjørneafskæringer.

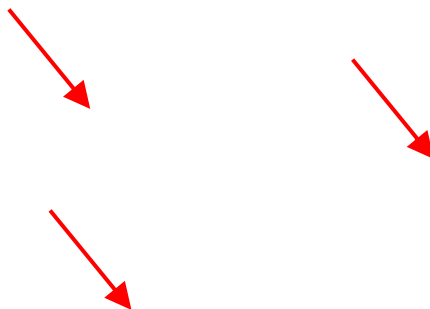


Foto 7 Fra stige, opstillet ved udestuen, kan man svagt se nogle synlige hjørneafskæringer.

Foto 8 Ved at løfte en tagsten (her mod vest) kan man se, og måle, et overlæg på ca. 2 cm. Bemærk også hjørneafskæringerne, med afstand på ca. 1 cm.



Foto 9 Yderst ved gavlen / vindskeden, her mod sydvest, har tagstenene kun et meget lille overlæg.

Foto 10 Nederst ved tagfoden, er der ikke udført fodblik, eller andet tilsvarende, der kan lede vand fra undertaget, ned i tagrenden.

Foto 11 På den nederste tagflade mod vest, ligger tagstenene generelt ujævnt og skævt – bemærk også enkelte udskiftede sten.

Foto 12 For at kunne konstatere hvorvidt der er anvendt bindere, skal tagstenene løftes en del.

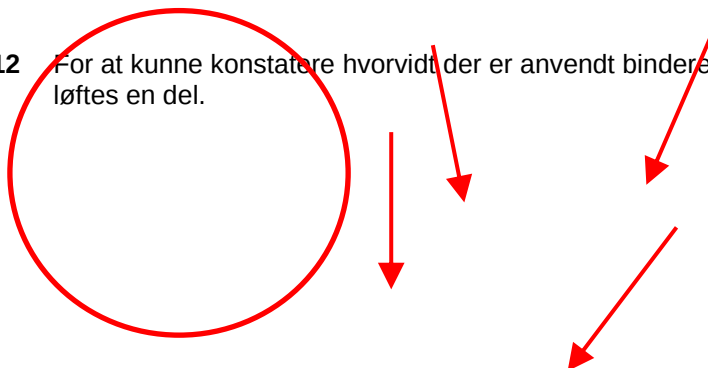


Foto 13 Med en stige opstillet ved udestuen, ses der en mindre skævhed på tagrenden

Foto 14 Over vinduet ned mod udestuen, kan der ikke måles eller ses en skævhed.



Foto 15 Zinkinddækning mod vest, er ikke tætsluttende, og sunken i forhold til facadebeklædningen.

Foto 16 I et område modsat gulvafløbet i brusenichen, ses der et område med en del algevækst på fuger og klinker. Ved at hælde vand på gulvet, ses vandet tydeligt at løbe væk fra gulvafløbet.

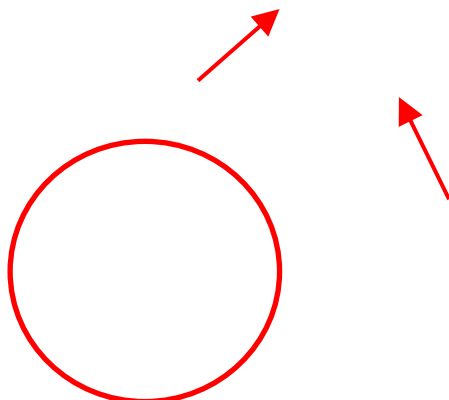


Foto 17 Af vaterpasset fremgår det tydeligt, at der er faldet væk fra gulvafløbet.

Foto 18 I badeværelset på 1. sal er der anvendt fyrretræsbrædder, uden for brusenichen, som gulvbelægning. Bemærk den høje opkant på ca. 22 cm.

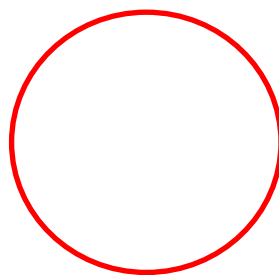


Foto 19 Trægulvet i badeværelset, fremstår med let slidtage og fugtskjolder foran håndvaskarrangementet.

Foto 20 Via en åbning i badekarrets "sokkel" løber vandet ind til gulvafløbet.



Foto 21 En rensning af gulvafløbet er stort set umuligt – bemærk også de rustne / tærede rør, som formodentlig er afløbet fra badekarret.

Foto 22 Vinduer fra opholdsrummet på 1. sal, kan åbnes, ned mod udestuen.

Foto 23 Åbning og synlig dampspærre langs kipbjælken, yderst ved den nordlige gavl.



Foto 24 Loftet i opholdsstuen, stueplan, har en mindre nedbøjning på ca. 2 cm. men ses kun ganske svagt.



Foto 25 Gulvet i opholdsrummet, har kun en svag fjedren, men ved hårdere belastning fornemmes det mere – bemærk de opsatte gymnastikredskaber.

Foto 26 Den lodrette profilbræddebeklædning, her mod vest, har kun ganske få vindrevner.



Foto 27 Eternitsokkelløsning, der enkelte steder ikke er under terræn.

Foto 28 Mellem blade og græs, ses der løse letklinkernødder – bemærk eternitpladen, der ikke er afsluttet under terræn.

