

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17137

Besigtigelsesdato:	12. december 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	Ingen

d.	
----	--

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Knækkede rygningstagsten 2. Undertag er intetsteds ført til tagrende og manglende afstandslister 3. Manglende udluftning af tagrum. 4. Skotrender er hævet over oprindeligt niveau og leder vand ind i konstruktionen

	5. Vandrør toilet i tilbygning ligger uden for klimaskærm 6. Mørtelfuge mellem væg og gulv synes utæt ved væg mod værelse. 7. I bryggers har vægge og skorsten fugtskader 8. I stuen er gulv sunket 1-2 centimeter ved endevæg mod syd 9. I stuen er gulvbræt uden understøtning trådt ned og ødelagte stave 10. I stuen er gulvet nær pejsen uden understøtning og "gynger". 11. I soveværelse er stave mørkfarvet/misfarvede og ødelagte 12. I vestvendt værelse er kile sunket og stave er ødelagte og har rejst sig. 13. Der er revner i indervæg i skabsgang og ved vinduerne i værelserne.
Klagers påstand:	Efter overtagelse af ejendommen konstaterede man en række forhold der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten (som her er nævnt punktvis ovenfor). Man havde købt huset i tillid til at tilstandsrapporten var til at stole på og havde beskrevet alle skadeforhold. Man er forundret over, at den bygningssagkyndige ikke havde fået fremskaffet tegninger af huset forinden sin gennemgang. KL har fået foretaget en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforhold under huset, der påviser at der forefindes et sætningsgivende opfyldsmateriale under terrændækket. Endvidere er der foretaget en teknisk undersøgelse af bæreevnen af terrændækket, der påviser, at dette ikke er selvbærende efter nugældende normer. KL har haft anmeldt alle forholdende til sit ejerskifteforsikringsselskab, der har afvist alle forhold. KL har nu påklaget denne afgørelse til Ankenævnet for Forsikring. Denne afgørelse afventes fortsat.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB's ansvarsforsikring har kommenteret klagerne på vegne af BB (ud fra dennes udtalelser). Generelt udtaler man at BB ikke har begået ansvarspådragende adfærd ved sin udarbejdelse af sin tilstandsrapport. Hvilket man blandt andet begrundet med, at KL's ejerskifteforsikring har afvist alle forholdende. Samt at flere af forholdende er under bagatelgrænsen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej ca. 1 – 3 grader og svag vind. Der havde været snefald om natten, hvorfor tagdækning ikke umiddelbart kunne besigtiges som følge af snedække.
Øvrige forhold:	KL har igangsat en større renovering og ombygning af huset indvendigt. Ingen af de indvendige forhold fremstod derfor som under BB's besigtigelse den 15. februar 2016. Skønsmanden har derfor ikke haft mulighed for at kunne vurdere disse forhold konkret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Knækkede rygningstagsten	Tegltaget er udført med brune vingetegl og en hældning på 20 grader. Foto 3: Enkelte defekte rygningsten er interimistisk afdækket for at undgå vandindtrængning. (indvendigt går undertag imidlertid ubrudt hen under kip og burde hindre vandindtrængning til tagrum). Foto 4 -5 + 6: Defekt tagrygningsten (observation er foretaget fra stige til tagkant). KL oplyser der er ca. 8 – 10 defekte rygningsten. Dette antal har ikke kunnet verificeres som følge af snedække, hvor der kun kunne konstateres 4 stk. gennem snedækket. Skønsmanden vurderer at det påklagede antal defekte sten og det ved skønsbesigtigelsen konstaterede antal, ikke har større betydning for besvarelse ansvarsspørgsmålet, eller for kalkulation af skadeudbedringen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at de fremkomne defekter i rygningsteglet skyldes almindelig forventelig slid og ælde. Idet ophobet opfugtning i ler teglet har givet anledning til frostforvitring. Erfaringsmæssigt er det kendt at både gule og brune lertegl har tendens til større fugtoptagelse end røde, hvorved disse lertegl ofte har kortere levetid end gængse levetids tabeller.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have beskrevet defekte rygningstegl. Begrundelse: • De defekte rygningsten er relativt let observerbar fra terræn, samt fra stige til tagkant. • Skader på tagdækning er et område det forventes at en bygningssagkyndig har særlig fokus på.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet kunne have været beskrevet som følger: K2: Der er flere defekte rygningstegl. Note: Det vurderes at rygningstegl er frostskaadet som følge af fugtoptagelse, hvilket ikke er unormalt for specielt

	brune lertegl. Da der er underliggende undertag, som vurderes intakt, vurderes der ikke umiddelbart risiko for følgeskader i tagrum.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da skaderne er jævnt fordelt over tagfladen, vurderes det at et rullestillads (som enhver prof. tagreparatør bør være i besiddelse af) vil være tilstrækkelig sikkerhed at anvende under udskiftning af de partielt fordelte defekte rygningstegl. Udbedringen antages at kunne udføres for ca. Kr. 9.500,- (inkl. Materialer – rullestillads – arbejds løn)
Ad1. Forbedringer:	Da brune lertegl erfaringsmæssigt har kortere levetid end røde, sættes forbedringsandelen til 80 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Undertag er intetsteds ført til tagrende og manglende afstandslistes	Foto 7: BB har i tilstandsrapporten beskrevet flg. omkring undertag under pos 1.10: <i>1.10 Undertage/understrykning K3 Tagsten ligger uregelmæssigt og giver derfor lysindfald på undertaget, undertaget er af plast og bliver nedbrudt af sollyset, der er et enkelt sted tæret hul i undertaget og 1 sted er der faldet et stykke af undertaget ned.</i> <i>Note: Risiko for at slagregn og fygesne kommer ind her.</i> Det skal bemærkes at de anvendte teglsten er af typen "vingetegl", som altid har åbninger i hjørnesamlinger og aldrig ligger helt tæt. Vil derfor altid give større lysindfald på undertag. Foto 8: Undertag er udført med en Monarfol pvc dug, med en sort PVC net armerings forstærkning. Foto 9: Ved en simpel kontrol ved tryk på, undertagsduge ved lægter, viser at der ikke er anvendt afstandsliste mellem undertag og taglægter.

	Foto 10: Undertagsdug er uhensigtsmæssigt fastgjort til lægter med hæfteklammer. Hvilket formentlig på et tidspunkt er foretaget for at modvirke genere støj fra blafrende undertag. Fastgørelsen begrænser dermed at indtrængende slagregn og smeltevand kan trænge frit ned til tagfod. Endvidere medvirker fastgørelsen, at smudspartikler og blade uhensigtsmæssigt ophobes bag lægter, hvor deres opfugtning forøger risikoen for fugtbetingede skader på taglægter. Foto 11: Det kan flere steder konstateres ophobning af blade, som tillige har medført "sorte fugtspor" på lægter. Hvilket er indikation på, begyndende fugtbetingende skader/trænedbrydning. Foto 11: Rørgennemføringer i undertagsdugen er udført uden anvendelse af vandtæt "gennemføringskrave", eller vandafledningsprofil. Giver derfor risiko for indtrængning af fygesne og smeltevand. Foto 12: De ukorrekte udførte gennemføringer har dog tilsyneladende ikke medført konstaterbare følgeskader. Foto 13: Som følge af at undertagsdug ikke er ført helt ned til tagrende, har dryp fra undertaget medført fugtmisfarvninger på udhængslister. På sigt kan det medføre fugtbetingede skader som trænedbrydning. Hvilket dog ikke kunne konstateres at være aktuelt. Foto 14: At undertaget ikke er afsluttet ned i tagrende, kan ses ved nederste tegl, som er understøttet af en mørtelpølse. Samt at der ikke kan ses undertag bukket ned i tagrende, eller udført fodblik, hvortil undertagsdug normalt fastklæbes. Foto 15: Ved et <u>destruktivt løft</u> af tegl ved skotrende langs tagfod, kan der konstateres at undertag stopper ved mørtelpølse og ikke når ud i tagrenden. Foto 16: Som følge af den uhensigtsmæssige udførelse, er der ophobet en stor mængde bladaffald bag mørtelpølse. BB har anført i sin tilstandsrapport at tegninger ikke har kunnet fremskaffes, som følge af at tegningsarkiv i Hørsholm kommune har været lukket. Ved skønsbesigtigelse er tegninger blevet fremskaffet. Disse viser at tagkonstruktionen er udført med 20 grader hældning og der er anført anvendelse af ½ tomme afstandslister mellem undertagsdug og taglægter.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at de konstaterbare aktuelle forhold omkring monteringen af undertagsdugen giver anledning til flere problematiske forhold, som følgende:

- De manglende afstandslister kan i sig selv give anledning til at overfladevand på undertagsdugen ikke kan bortledes under taglægter. Samt at der er risiko for at der kan ophobes smuds og bladeaffald der medføre kan føre til fugtbetingende skader på lægter – hvilket kan ses at være aktuelt flere steder.
- At undertagsdugen er fastgjort med hæfteklammer til taglægter forværre ovenstående forhold ganske betragteligt. Ofte kan en slap nedhængende undertag uden anvendelse af afstandslister fungerer fint, når der blot er passage for overfladevand og blade under lægter.
- De manglende sikkerhedsforanstaltninger – såsom "vandafledningsprofil", eller en "gennemføringskrave" omkring rørgennemføringer i undertaget, kan give anledning til at fygesne og overfladevand på undertaget kan trænge uhindret ned i tagrum og medføre fugtbetinget skader.
- At undertaget ikke er ført helt ned til afvanding i tagrenden, var en gængs udførelse på opførelsestidspunktet. Men da denne udførelse ofte gav problemer med fugtbetingede skader i udhængets træværk, hvor overfladevand endte, blev denne konstruktionsudførelse senere ændret. I dag anvises undertaget at skulle blive afsluttet via et fodblik ned i tagrenden. Samt understøttet af et "fodbrædt" umiddelbart før tagkant for at modvirke lunkedannelser.
- Når tagsten ved tagfod er monteret med en mørtelpølse, vil dette med den udførte detalje med, at undertaget afleder overfladevand ned i udhænget, kunne anses som en "gængs udførelsespraksis" på opførelsestidspunktet. Senere erfaringer viser dog, at når undertaget ikke er understøttet med et fodbrædt, samt ikke er afledt til tagrende via et fodblik, vil der ofte kunne opstå problemer, som det ligeledes kan konstateres i det aktuelle tilfælde. (ophobning af blade, samt begyndende trænedbrydning i nederste taglægte og fugtspor på udhængsbrædder).

Det vurderes umiddelbart at den aktuelle undertags dug med den sorte netarmering fra Monarfol, er med UV filter. Det vil sige mere modstandsdygtig overfor solens ultra violette bestråling. Den anvendte undertagsdug bære ligeledes præg af en god holdbarhed, der er langt udover hvad den normale tabellevetid på ca. 20 år som det foreskrives ved "åbne tagdækninger", som den aktuelle tagdækning af vingetegl betragtes som. Praktisk erfaring viser dog klart, at netop den aktuelle Monarfol folie med UV netarmering, oftest holder mange gange længere end tabellevetider anviser.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandes vurdering at BB har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger i sin tilstandsrapport om følgende forhold: 1. De manglende afstandslister, samt fasthæftning af undertagsdugen til taglægter. 2. Den manglende sikkerhed for vandgennemtrængning ved rørgennemføringer. 3. Den problematiske afslutning af undertagsdug ved tagfod. Begrundelse: • Forhold der har betydning for tagets tæthed, bør altid have en bygningssagkyndig skærpede opmærksomhed. • Alle tre forhold er visuelt konstaterbare uden destruktive indgreb. For forhold 3 gælder, at mørtelpølsen/forskelling ved tagfod, som er synlig udefra, samt den manglende synlighed af undertag ved nederste taglægte, burde have givet anledning til opmærksomhed om undertagets faktiske afslutning. Det skal bemærkes at, der ikke tages udgangspunkt i hvorvidt hverken datidige eller nutidige monteringsanvisninger er overholdt, men om hvorvidt de aktuelle forhold, erfaringsmæssigt kan give anledning til skadeudvikling. Det anses ikke som en fejl, at BB ikke har sørget for fremskaffelse af tegningsmateriale, da det ikke er krævet at der skal foretages projektgranskning i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport. Tegningsmaterialet benyttes oftest i forbindelse med udarbejdelse af energimærke, samt afklaring af evt. byggetekniske forhold, der opstår under udførelse af tilstandsrapporten. BB har tillige oplyst i sin tilstandsrapport på side 6: <i>Tegninger kunne ikke skaffes, tegningsarkiv på Hørsholm Kommune er midlertidigt lukket.</i>
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at ovennævnte 3 forhold kunne have været beskrevet som følger: 1) K2: Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. Endvidere er Undertagsdug flere steder uhensigtsmæssigt hæftet fast til undersiden af taglægter. Note: Den manglende friafstand mellem undertag og taglægter, hindrer passage af overfladevand, samt blade og smudspartikler. Hvilket kan give anledning til fugtbetingede skader i taglægter. (forholdet giver ikke umiddelbart følgeskade til anden bygningsdel – derfor K2, da tagdækning, lægter og undertag er komplementære bygningsdele).

	2) K3: Aftræksrør og kloakudluftnings rør er ført gennem undertag uden anvendelse af vandtæt gennemføringskrave, eller vandafledningsprofil. Note: Kan give anledning til indtrængning af overfladevand fra undertag. Der kan dog ikke umiddelbart ses skader som følge heraf. 3) UN: Nederste tagsten er monteret med mørtel, som lukker for at overfladevand fra undertag kan trænge ned til tagrende. Desuden kan det ikke umiddelbart visuelt konstateres hvordan undertag afsluttes, ved tagfod. 4) Note: Undertagets afslutning ved tagfod bør undersøges nærmere, da en uhensigtsmæssig afvanding i udhæng på sigt kan give anledning til fugtbetingede skader.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ovenstående skadeforhold kalkuleres under et. Da det er uforholdsmæssigt dyrt at demontere tegltaget for at udskifte undertaget med en korrekt montering, benyttes det som regel, at bortskære eksisterende undertag og herefter understryge med en syntetisk fugemasse, der både anvendes som understrygning ved tilgængelige flader i tagrummet og som overstrygning udvendigt ved øvrige flader omkring tagfod/udhæng. Fugtskadet taglægter kan normalt sikres ved smørring med Boracol eller lignende. Evt. nedbrudte lægter udskiftes enkeltvis. Det er skønsmandens vurdering at ovenstående udbedring kan udføres for ca. Kr. 110.000
Ad 2. Forbedringer:	Da eksisterende undertag har overlevet ca. 2½ gange mere end den estimerede levetid, sættes forbedringsandelen til 95 % Det skal hertil bemærkes, at har anført i sin tilstandsrapport, at undertagets tabelbaseret restlevetid er "højest 5 år", hvorfor det må forventes at KL er gjort bekendt om undertags materialets stand.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. 3. Manglende udluftning af tagrum.	I tagrummet kan følgende visuelt observeres. Foto 17: Mod haveside (SV) kan der ses en relativ stor lysstribe, der indikere en ventilationsspalte mellem isolering og undertag. Foto 18: Mod NØ ligger isolering mere tæt mod undertag. Men der forekommer åbninger sporadisk med lysstriber omkring spær, som indikerer spalteåbninger for ventilation. Der kan ikke umiddelbart ses fugtspor, som overfladeskimmel på træværk i tagrum. Foto 19 + 20: Stikprøvevis fugtmåling i træværk indikerer at den relative fugtighed ligger i normalområdet for årstiden. Det vil sige ingen unormal opfugtning som følge af utilstrækkelig ventilation – ved skønsbesigtigelsen. Der er ikke gjort bemærkninger omkring mangelfuld ventilation i tilstandsrapporten.
Ad 3. Konklusion:	De visuelt konstaterbare – begrænsede åbninger langs udhæng giver tilsyneladende tilstrækkelig ventilation, så der ikke er opstået fugtspor på træværk. Desuden har der ikke ved skønsbesigtigelsen kunne måles unormal opfugtning. Det skal bemærkes at Bygningsreglementet foreskriver at der skal være tilstrækkelig ventilation i tagrum til at der ikke kan opstå skadelig kondens. Med skadelig kondens skal forstås kondensdannelse over en længerevarende periode. Idet der altid i løbet af vinterhalvåret i perioder kan forekomme kondens afhængig af vejrforhold, hvilket træværk normalt er i stand til at kunne modstå. Specielt da det bliver kraftigt udtørret i sommerhalvåret. En gammel håndregel siger dog, at et tagrum bør have en fri ventilationsspalte på i alt 1/500 af bygningens grundareal, som skal være jævnt fordelt. Men det er ikke et krav, og der kan derfor accepteres mindre, såfremt der ikke opstår skadelig kondens over længere perioder. Det har ikke været muligt at måle eksakt hvor meget den fri ventilationsåbning er, men det skønnes umiddelbart at være i underkanten af det anbefalede. Ligeledes er ventilationsåbninger ikke jævnt fordelt.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet evt. utilstrækkelig ventilation i tagrum. Begrundelse: Det er et individuelt skøn, at vurdere hvorvidt en fri ventilationsåbning viser sig at opfylde gængse "håndregler" på 1/500, hvilket heller ikke er et krav. Der er ikke fugtspor på træværk der kunne indikere opfugtning i træværk over en længerevarende periode og som dermed kunne indikere utilstrækkelig ventilation.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Skotrender er hævet over oprindeligt niveau og leder vand ind i konstruktionen	Foto 21: Skotrender må antages at være udført i forbindelse med tilbygningen i 1980. skotrenden er udført med en for perioden atypisk konstruktion, da den reelt er udført som det først blev foreskrevet ca. 10 år senere. Idet skotrende underlag er forsænket og undertag er ført ned i skotrende, oven på både et skotrende blik med monteret pap ovenpå. Foto 21: Ved løft i undertaget kan det konstateres at der er monteret blik helt ud til kanten af underlaget. Der er ingen fugtspor i krydsfiner underlag for skotrender, som indikerer utætheder i skotrende. Foto 22: Udefra kan der konstateres monteret tagpap oven på skotrende blikket som en ekstra forstærkning. Foto 22: Ved "destruktivt" løft i tagsten ved skotrende viser, at taglægter er ført langt ind i skotrende. Den

	manglende hævnning med afstandslisters af lægter fra undertag, har medført ophobning af fugtsugende bladaffald, der opfugter lægter. Foto 23: Lidt højere oppe, kan det konstateres at det opfugtede bladaffald, har medført trænedbrydning i kant lægter på skotrenden. (ved destruktiv undersøgelse) Foto 24: Ved indstik med skruetrækker kan det konstateres at der er udført en mindre hævnning af skotrendens kantlægte ned mod skotrende blikket. Hævningen er imidlertid ikke tilstrækkelig til at hindre ophobning af skadelige blad ansamlinger. Der er ikke beskrevet forhold omkring skotrender i tilstandsrapporten.
Ad 4. Konklusion:	Selvom skotrenden ikke er udført helt i overensstemmelse med nugældende anvisninger, vurderes den, - for så vidt angår, <u>hvad der rent visuelt kan konstateres</u>, Ikke at udgøre nogen potentiel skadesrisiko. På baggrund af de foretagne destruktive undersøgelser, kan det dog konstateres, at da taglægter ikke er hævet fra undertaget, er der opstået ophobning af blade, der har medført fugtbinding, der har resulteret i trænedbrydning i enkelte taglægter forneden ved skotrende. Der er ikke undersøgt for yderligere skader i lægter højere oppe af skotrenden. Der kan derfor forekomme skader andre steder. Såfremt der er udført en større afstand mellem taglægter og kantlægte i skotrende, kunne det eventuel eliminere en risiko for skader – Hvilket kun kan afgøres ved en større destruktiv undersøgelse, som falder uden for huseftersynsordningen og derfor betragtes som en skjult skade. Det påklagede skadeforhold kan ikke genkendes. Skotrende konstruktionen opfylder derimod – næsten nugældende anvisninger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl. Begrundelse: • Der er ikke tegn på unormal opfugtning i underlag til skotrender. • Der er ikke tegn på andre fugtskader i træværk inde i tagrum omkring skotrender. • Der kan ikke ved en normal visuel besigtigelse udvendigt konstateres risikoforhold ved skotrender.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Evt. udbedring af nedbrudte taglægter, eller ombygning af taglægter omkring skotrender, må anses at være en skjult skade, som der her ikke kan kalkuleres.
Ad 4. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Vandrør toilet i tilbygning ligger uden for klimaskærm Ad 6. Mørtelfuge mellem væg og gulv synes utæt ved væg mod værelse. Ad 7. I bryggers har vægge og skorsten fugtskader Ad 8. I stuen er gulv sunket 1-2 centimeter ved endevæg mod syd Ad 9. I stuen er gulvbræt uden understøtning trådt ned og ødelagte stave Ad 10. I stuen er gulvet nær pejsen uden understøtning og "gynger". Ad 11. I soveværelse er stave mørkfarvet/misfarvede og ødelagte Ad 12. I vestvendt værelse er kile sunket og stave er ødelagte og har rejst sig. Ad 13. Der er revner i indervæg i skabsgang og ved vinduerne i værelserne.	Øvrige klagepunkter behandles under et, da de påklagede forhold ikke længere kan vurderes, da forholdene ikke er at forefinde som under BB's gennemgang. Foto 25: I tagrum over bryggers/baderum, kan der konstateres at der er igangsat udbedringsarbejder, hvor der er blandt andet er fjernet loftsisolering. Der er endvidere efterisoleret et stykke rør, som KL. påberåber har været uisolaret. Forholdet er ikke som under BB's gennemgang. Foto 26: Badeværelse er under ombygning, hvorved konditionerne ikke er som under BB's besigtigelse. Skønsmanden har derfor ikke mulighed for at vurdere den påklagede åbning/revne i bagvæg i tidligere bruseniche ind mod stuen. Foto 27: Bryggers er under ombygning/renovering. De påklagede forhold med opfugtning af vægge og i skorsten kan derfor ikke vurderes under de samme konditioner som ved BB's besigtigelse. Foto 28: Skorsten hvor der er påklaget opfugtning forneden, er nu nedtaget og der fremstår kun en sidevæg tilbage. De tror ikke unormalt at der altid vil ske en kraftig opstigning af grundfugt i en skorsten, som følge af at fugt/vand søger mod varme. Da skorsten nu er fjernet vil fugtvandringen være elimineret. Restfugt vil forsvinde langsomt ad åre.

	Foto 29: Opfugtning i skilleveg i bryggers kan være forårsaget af tidligere vaskemaskiner mv. der kan konstateres anvendt murpap mellem sokkel og mursten, hvorved sandsynligheden for opstigning af grundfugt er ringe. Foto 30: Der er foretaget en jordbundsundersøgelse af et geoteknisk firma ved gavl i stuen, hvor der har været konstateret en mindre sætning i gulv. Det konkret påklagede skadeforhold kan ikke vurderes af skønsmanden, da konditionerne ikke længere er som under BB's besigtigelse. Foto 31: I tilstandsrapporten under pos. 5.1 gulvkonstruktioner har BB beskrevet flg.: <i>5.1 Gulvkonstruktion K2 Terrændæk har sat sig lidt ved spiseplads nær skydedør.</i> Foto 32: De påklagede revner i vægge er nu delvist blevet udbedret af KL i forbindelse med renoveringen af huset. I gangareal er dog fortsat et mindre område med en åben revne som har været skjult bag en nu nedtaget radiator. Da konditionerne ikke er som ved BB's besigtigelse, kan skønsmanden ikke vurdere forholdet konkret. Foto 33: Der er fortsat revnedannelser i murværk/puds op mod vinduernes træværk. Revner mellem mur og træ vil altid forekomme, da de to materialer arbejder forskelligt. Forholdet er aldersbetinget og henhører til et bagatelagtigt forhold og udbedres under almindelig vedligeholdelse.
Ad 5 - 13. Konklusion:	Da konditionerne for alle ovenstående forhold, ikke er som under BB's besigtigelse, kan skønsmanden under henvisning til gældende praksis, ikke vurdere forholdene konkret. Men kan kun henvise til KL's egne fotos.
Ad 5 -13. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes.
Ad 5 -13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Kan ikke vurderes.
Ad. 5 - 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kan ikke vurderes.
Ad 5 -13. Forbedringer:	Kan ikke vurderes.
Ad 5 -13. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 5 -13. Eventuelt	Ingen