

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL oplyser at der klages over nedenstående punkter: 1. Flere tagsten på husets oprindelige del og tilbygning ligger skævt, tander, er ødelagt og/eller har bagfald og mangelfuld fastholdt 2. Inddækning omkring taghætte og skorsten har skader, som burde have ført til tvivl om, hvorvidt underliggende konstruktioner kan fugtpåvirkes. . 3. Østvendt kvist indeholder udførelsesfejl, idet kiplægte ind imod tagfladen er blotlagt og tagsten er skåret skævt. 4. Ejendommens trækonstruktioner på indvendig og udvendig loftsrum er angrebet af orm/biller 5. Skader på undertaget i det udvendig loftsrum, over tilbygning og carport. Ved adgangen til loftsrummet er to store huller ved kip og det burde være bemærket, at undertaget er udført uden overlæg og i strid med almindelig håndværksmæssig praksis 6. Fejl i udførelsen af undertagets afslutning omkring jernvinduer i ejendommens loftsrum 7. Beskadiget trækbånd – ved sokkel i tilbygning, mulig udførelsesfejl. 8. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion, samt udførelsesfejl der forringer tagets mulighed for naturlig ventilation Det bemærkes, at KL endvidere oplyser, at forbehold anført i tilstandsrapport, der omhandler tilgængelighed på spidsloftet ikke er reelt og at bl.a. plastik der er monteret under spær kan besigtiges, dette er behandlet under klagepunkt 6
Klagers påstand:	KL stiller krav om dækning af udgifterne til udbedring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det oplyses, at der fremsendes supplerende materiale i form af foto, der viser tagrummet over det oprindelige hus.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca 10 °C - sol og regn og omskifteligt vejr
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H-24-0^{Anonymiseret} Dateret 01-05-2024 Ved vurdering af klage- punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige", udgivet oktober 2020, rev 13 april 2021. KL oplyser: Der er fortsat skader til behandling ved ejerskifteforsikringen. Vedr. cellutexplader m.m. der er fjernet på 1 sal, er der tilsagn om forsikringsdækning for nedbrudte brædder. Dette dækkes af ejendomsforsikringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Flere tagsten på husets oprindelige del og tilbygning ligger skævt, tander, er ødelagt og/eller har bagfald og mangelfuld fastholdt.	Tagbelægningerne på huset og tilbygningerne er udført med rød/brune tegl af typen vingetagsten.. Der ses spredt over tagfladerne nogle tegl, der ligger uens i rækkerne. Der ses ingen tegl med bagfald som anført af KL KL oplyser, at der måske er foretaget eftergang og rettet på tegl i nogle områder i KL's ejerperiode.. Fra KL's tekniske rådgiver er det anført, at forholdet er i et sådant omfang, at der kan komme vand og lys ind på undertaget. Ved besigtigelsen blev der løftet tegl på et område ved tilbygningen over carporten; der var tegn på, at der var bindere på tegl - det bemærkes, at BS ikke skal løfte eller fjerne tegl i forbindelse med huseftersynet.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da Huseftersynet blev foretaget. Vingetagsten er en relativt åben tagdækning, som medfører, at undertaget belastes fra regn og UV-bestråling. Det er således undertagets opgave at bortlede det vand, der kommer ind gennem tagbelægningen. Det er oplyst i sælgers oplysninger, at tagbelægning er lagt op i år 1986; på dette tidspunkt er det en almindelig praksis med armeret plast undertage som Monarfol som undertag for vingetagsten. Det kan ikke ses, der er skader som følge af forholdet, og det er alene i mindre områder og enkelte steder, at tegl ikke ligger korrekt. Det vurderes, at en bygningssagkyndig kunne have nævnt dette i en tilstandsrapport, men at det ikke nødvendigvis skal fremgå af en tilstandsrapport, dette såfremt BS vurderer, at der ikke er risiko for skader. BS har beskrevet og behandlet undertaget under skader i tagrum.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen Det er skønsmandens vurdering, at forholdet ikke nødvendigvis skal fremgå af en tilstandsrapport.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 1. Eventuelt:	I tidligere tilstandsrapport fra H-08- Anonymiseret , fra år 2008 er beskrevet, at forholdet kan give skader på undertaget: i denne rapport er foretaget sammenskrivning af flere skader på taget og der er der givet samlet K3 .. for dette specifikke forhold er anført: <i>....Tegltaget, som er udført af vingetagsten, henligger flere steder uens. Derved er der risiko for ultraviolette stråler fra solen, som kan nedbryde Monarfolplastundertaget</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Inddækning omkring taghætte og skorsten har skader	Skorsten er udført som muret skorsten med pudsede overflader. Der er udført inddækninger med indfræset zink i skorstenen, fastgjort med murhager, og der er blyinddækninger mellem zink og tagsten. Der ses ingen skader eller defekter i inddækninger omkring skorstenen. Ved taghætten placeret ved kvisten ses inddækninger udført ind under tegl og endvidere inddækning ved overliggende tegl. Dette er en del af skotrende på kvisten. Lags flunken på kvisten er udført inddækning, ført ud på tegl. Tegl over taghætte mellem de to inddækninger "dykker" i bagkanten". Det vurderes, at der kan være skåret i de tegl, der ligger over hætten for tilpasning op til skotrenden, og tegl derfor dykker i bagkanten. Der ses ingen skader eller tegn på defekter; ved besigtigelsen var der igangværende arbejde i det bagvedliggende rum på 1 sal, beklædninger m.m. var fjernet. Der var ikke opfugtning ved besigtigelsen. Da beklædningerne er fjernet indvendigt, er det ikke muligt at konstatere, hvorvidt der har været indikation i form af fugtskjolder eller lignende på beklædningen, der kunne have givet anledning til, at forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke konstateret forhold der skal fremgå af en tilstandsrapport
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Østvendt kvist indeholder udførelsesfejl, idet kiplægte ind imod tagfacade er blotlagt og tagsten er skåret skæv	Det kan fra spidsloftet, via støbejernsvinduet på kvisten mod NØ ses, at der er blotlagt lille del af kiplægte under rygningsten mod skotrenden på kvisten, Der ses, at tegl langs skotrenden ikke er afskåret i en "ret linje" parallel med skotrenden, tegl dækker således kun delvis ud over opkanten, der er udført på skotrenden. I tilstandsrapporten i punktet BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE Anført: Beboelse: <i>"Tag: Øvre skotrende mod nordvest, samt skotrender ved kviste er ikke besigtiget på grund af højde over terræn".</i> <i>"1. sal: Tagrum: Tagkonstruktionen er ikke besigtiget på grund af påmonteret træbeklædning og plastfolie/isolering".</i> I det supplerende foto materiale, der er taget ved besigtigelsen af BS, kan det ses, at der er en del oplag af kasser m.m. i området ved tagvinduet på spidsloftet Ved besigtigelsen, besigtigede skønsmanden fra støbejernsvinduet på spidsloftet, fra terræn og fra stige ved tagkant, Forholdet i klagen, kan alene ses ved at åbne støbejernsvinduet på spidsloftet. Ude fra indkørslen kan det ses, at øverste tegl ligger af på opkanten på skotrenden, men det kan ikke ses, at der er mulighed for, at der kan løbe vand ind ved den øverste tegl mod rygning/skotrende. Som beskrevet under klage ad. 2, var indvendige beklædninger m.m. fjernet i kvisten; der ikke blev registreret indikation på fugtindtrængning ved kvisten.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes, at BS ikke umiddelbart har haft mulighed for at registrere forholdet ved huseftersynet, og at forbeholdet for udvendig besigtigelse af skotrender ved kvisten er korrekt.

	Såfremt undertaget er udført korrekt ved overgangen til skotrenden, bør undertaget lede eventuelt indtrængende vand ud, således at der ikke opstår skader. Den udragende del af kiplægte burde være afskåret ; under rygningstegl, da lægten vil fugt påvirkes og nedbrydes.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at de anførte forhold burde give anledning til bemærkninger og skade i en tilstandsrapporten, Men det vurderes, at der er lille sandsynlighed for, at en BS under de givne forhold vil kunne konstatere de nævnte forhold.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det vurderes således at BS ikke har begået fejl ved ikke at registrere forholdet. Såfremt det var registeret kunne det beskrives som anført herunder: Gul skade På kvisten mod NØ der er under udragende uafdækket kiplægte Note Kiplægte vil nedbrydes som følge af fugtpåvirkning Note Det vurderes, at forholdet har været således fra da tegltaget blev lagt. Grå skade Tegl er udført således, at de ikke dækker korrekt udover skotrenden på kvisten mod NØ Bemærkning - Note Det bemærkes, at der ikke ses skade indvendig eller indikation på fugtindtrængning, det er vurderet, at de begrænsede mængder vand, der kommer ind, vil bortledes af undertaget. Det bemærkes, at såfremt der var indikation på indvendig skade eller fugtskjolder, skulle forholdet være bedømt som en Rød skade.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger vurderes skønsmæssigt til kr 15.000 incl moms Det vurderes at omfatte aftagning af rygningstegl, tilpasning af nye tegl langs skotrende., tilpasning af rygningsslægten samt en stillads ranke med tagstige langs flunken.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 0 %
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Ejendommens trækonstruktioner på indvendig og udvendig loftsrum er angrebet af orm/biller	Ved besigtigelsen ses, at der er tegn på borebiller i tagrummet over tilbygningen mod SV (Benævnt i tilstandsrapporten som Tagrum over vinkel mod vest) Der ses borestøv i lægter, der er sømmet på bagside af spærkonstruktionen og der er tegn på nogle borebilleangreb i enderne af de gamle spær på det oprindelige hovedhus, der nu er blotlagt og beliggende ind mod tagrummet over tilbygningen. Det er vurderet, at lægterne på bagsiden har haft funktion af midlertidig afstivning, da spær er rejst, spær er præfabrikerede spær. Fugtindhold i træværket er målt til omkring 12-16 %, hvilket er vurderet som normalt for årstiden Konstruktionen er vel- ventileret, idet der er åbent mellem udhængsbrædderne.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da Huseftersynet blev foretaget. Det vurderes, at der kan være aktivitet i borebilleangreb, idet der er frisk, lyst boremel. Det vurderes, at forholdet er i et sådant begrænset omfang i de bærende konstruktioner, at der ikke er risiko for konstruktionssvigt. Der, hvor der ses kraftigere angreb, er i lægter på bagsiden af spær, der er vurderet uden nogen konstruktiv indflydelse. I tagrummet over tilbygningen og over carporten er der endvidere opmagasineret diverse tømmer og brædder. Der ses ligeledes borebiller i nogle af disse gamle brædder, der ikke har noget med bygningen at gøre.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at forholdet mht. borebiller har været synligt og burde være anført i tilstandsrapporten

Ad 4 . Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Gul skade I tagrummet i tilbygningen ses, at der er insektangreb og borehuller samt borestøv. Risiko: Det vurderes, at på lidt længere sigt kan der ske svækkelse af konstruktionerne, såfremt angreb fortsætter Bemærkning Det er vurderet, at det er borebiller, der er i træværket, dette ud fra hullernes størrelse, angreb vil fortsætte, såfremt de rette konditioner og fugtforhold er til stede.
Ad 4 . Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forebyggende imprægnering af tilgængelige flader vil beløbe sig til kr 5.000 inkl moms
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 0 % Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Skader på undertaget i det udvendig loftsrum, over tilbygning og carport. Ved adgangen til loftsrummet er to store huller ved kip og det burde være bemærket, at undertaget er udført uden overlæg og i strid med almindelig håndværksmæssig praksis	De udvendige loftrum, omfatter loftsrummet over carporten og loftsrummet over tilbygningen til boligen- der er forbindelse mellem de to loftrum. I tilstandsrapporten er der foretaget tabelopslag for undertag, det fremgår, <i>undertag etableret år 1987, forventes udskiftet år 2006.</i> Under skader er registreret nedenstående : BEBOELSE - Stueplan - Tagrum over vinkel mod vest <i>Gul skade</i> <i>Monarfolundertaget af armeret plast, over tilbygningen fra 1986 er med alderspræg/slid og en del lapninger.</i> <i>Risiko</i> <i>Forholdet kan på længere sigt give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.</i> <i>Bemærkning</i> <i>Der er ikke konstateret utætheder for nuværende.</i> CARPORT - Stueplan - Tagrum <i>Gul skade</i> <i>Monarfolundertaget af armeret plast, over carporten er med alderspræg/slid og en del lapninger.</i> <i>Risiko:</i> <i>Forholdet kan på længere sigt give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner</i> <i>Bemærkning:</i> <i>Der er ikke konstateret utætheder for nuværende</i> Ved besigtigelsen kan det konstateres: Over carporten er der mange lapninger udført i undertaget. Der ses endvidere små huller og flænger observeret ved kip over carport og i et område, hvor undertag har været tapet sammen ved kip, hvor tapningen har sluppet. Der er endvidere generelt tegn på mørhed i undertaget, det er slidt, hvilket bla ses på, at armeringen i undertaget træder frem. I del af loftrummet placeret over tilbygningen mod SV er der ligeledes lapninger og slid i undertaget.

	Det kunne ikke konstateres eller umiddelbart fremvises, hvor der var manglende overlæg på undertaget.
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet ikke har ændret sig væsentligt fra da tilstandsrapporten blev udført - dog kan der efterfølgende være opstået nogle nye forhold som følge af bevægelser i undertaget, ved vindpåvirkning, idet undertaget er oplagt før det blev almindelig med undertagsstrammere. Skader og nedslidning på undertag skal korrekt fremgå af tilstandsrapporten. Ved besigtigelsen var der ikke tegn på fugtindtrængning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BS beskrivelse af skaden kunne være beskrevet yderligere, f.eks at der ses skader, der ikke er lappet på undertaget. Gul skade vurderes som korrekt, henset til at der ikke ses indtrængning af vand, men skaden kunne ligeledes være vurderet som rød.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Men det vurderes, at den formulering, som den bygningssagkyndige har valgt, er acceptabel.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen Undertaget kan kun udskiftes i forbindelse med tagrenovering
Ad 5. Forbedringer:	Det vil være forbedring at udskifte undertaget, da det har udlevet sin forventede levetid.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Fejl i udførelsen af undertagets afslutning omkring jernvinduer i ejendommens loftsrums	I tilstandsrapporten er anført: BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE <i>1. sal: Skunkrum: Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.</i> <i>1. sal: Tagrum: Tagkonstruktionen er ikke besigtiget på grund af påmonteret træbeklædning og plastfolie/isolering.</i> Der er efterfølgende modtaget fotomateriale som BS der er taget i tagrum ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Jf den gældende håndbog fremgår jf pkt bl.a. 8.6.3 Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige <i>Den bygningssagkyndige skal i rimeligt omfang være indstillet på selv at flytte mindre møbler, genstande og tæpper</i> <i>Den bygningssagkyndige skal stadig være opmærksom på, om der er indikationer på skader i bygningsdele, som ikke kunne besigtiges.</i> KL anfægter forbeholdet som værende ubegrundet og forholdet vedrørende plast monteret under spær, mener KL er en skade og KL mener dette er umiddelbart synligt. Der er uudnyttet spidsloft over 1 sal på den oprindelige del af huset Spidsloft er isoleret i plan med spær op til kippen loftet er uden varme kilder, og der er adgang via en loftlem. På spidsloftet er den ene del mod NV med isolering, der er afdækket med en plastfoile/ dampspærre. På den anden del af spidsloftet mod SØ er der indvendig gammel /oprindelig bræddebeklædning. Der var nedtaget en del af bræddebeklædningen, dette er udført i KL's ejerperiode. Det kan konstateres, at der ligeledes er isoleret på denne del, men dette er udført med ældre isoleringsmåtter med overflade i papir og alufolie. (alufolie virker som dampspærre) Isolering er beliggende mellem spær og ikke udført som krydsende lag. De steder, hvor der var nedtaget dele af de gamle vægbeklædninger - både på spidsloftet

	og på 1 sal - kan det registreres, at der ved de gamle isoleringsmåtter er en ventilationsspalte ud til undertaget, opmålt til mellem ca 50-70 mm. (se foto) Undertaget på det oprindelige hus er, klart armeret plast, undertaget er her oplagt uden afstandslisters mellem spær og lægter. Der er to 4 stens støbejernsvinduer mod spidsloftet monteret, hvor der er gammel bræddebeklædning. Vinduerne er placeret i en afstand på to tegl nede fra rygningen, der er et ovenlys på hver tagflade. Det kan konstateres, at omkring støbejernsvinduerne er intermistisk afsluttet i undertaget. Det kan ikke ses, der er foretaget foranstaltninger i undertaget til at lede vand på undertaget uden om ovenlysvinduerne. Der ses gamle fugtspor m.m., men dette kan stamme fra kondens på støbejerns vinduerne i kolde perioder eller indtrængende fugt, fygesne ect. Der var ikke indikation på fugtindtrængning ved besigtigelsen, hvor det var bygevejr. Fugt belastningen, på undertaget og tilledning af vand vil være begrænset grundet placeringen tæt på rygningen. Det er en atypisk løsning af udføre isolering og dampspærre i et loftrum uden varmekilder.
Ad 6. Konklusion:	Der er skønsmandens vurdering ud fra det besigtigede og det modtage supplerende fotomateriale fra BS, at tagkonstruktionen ikke er vurderet korrekt og i overensstemmelse med Håndbogen. Forbeholdet burde være mere specifik, idet tagrummet kan besigtiges, og der kan tages stilling til, hvorvidt der er skader, der skal beskrives herunder de udførte arbejder med isolering og dampspærre, der er synlige..
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er anført forbehold, der ikke er korrekt eller ikke beskrevet korrekt. Det er vurderet, at tagrum og dele af konstruktioner kan besigtiges og vurderes og såfremt der tages forbehold, skal det beskrives mere specifikt, hvilke konstruktioner det er, der ikke kan besigtiges.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det bør opdeles i to skader. Mulig skade Der er foretaget isolering og beklædning med plastfolie / dampspærre, på den NV del af spidsloftet, Plastfolie er ikke udført tæt ved overgang til tilstødende konstruktioner m.m. Risiko:

	Der kan være risiko for, at der kan være opfugtning og deraf følgende skader på trækonstruktionen. Bemærkninger: Det er atypisk at have et isoleret tagrum, hvor der ikke er varmekilder. Det er ikke muligt at kontrollere, hvorvidt opbygningen af konstruktionen har givet anledning til skader. Forholdet bør undersøges nærmere, Dette kan ske ved at fjerne dele af isolering m.m. ----- Grå skade Omkring de to støbejernsvinduer er isolering og undertag interimistisk afsluttet og udført. Risiko - Bemærkning Det er vurderet, at udformningen er udført sammen med at tagbeklædningen er udskiftet for år tilbage Der er ikke indikation på skader selv om afslutninger i undertag og isolering ikke er udført forskriftsmæssig.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Mulig skade Det er ikke umiddelbart muligt at prissætte forholdet; umiddelbart bør der udføres supplerende undersøgelser for undersøgelse af, hvorvidt der er sket skade, dette før forholdet kan prissættes. Grå skader Ved de to tagvinduer kan udføres en ramme / inddækning i undertaget, dette vurderes at kunne udføres for kr 5000 incl moms
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 0 % Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7 Beskadiget trækbånd – mulig udførelsesfejl	Det kan konstateres, at der er metalbånd placeret ved terræn og videre ned under jord ved gavlen i tilbygningen mod SV. Umiddelbart kan der ses dele af to metalbånd, metalbånd ses ved overgang til jord og er ellers dækket af puds på sokkel eller indstøbt i beton. Der er korrosion i bånd, bånd af denne type er normalt trækbånd, der anvendes som vindtrækbånd, sådanne et bånd er normalt ikke til anvendelse med jordkontakt. På tegningerne til de statiske beregninger for tilbygningen er anvist, at fodrem fastgøres med galvaniserede bolte. I de statiske beregninger er anvist, at det er udført et vindkryds i gavlvæggen hvor de to metalbånd er observeret. Der er således ikke oplysninger om, hvorvidt metalbånd er trækbånd, der er indstøbt eller hvorvidt de er en del af det statiske system. Det vurderes, at det er sandsynligt at det er vindtrækbånd, der er fejl placeret ved indstøbning. I tilstandsrapporten er der ikke anført forbehold i forbindelse med soklen. Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten. Der ses ikke revner eller afskalning i sokkelpuds, eller andre skader i konstruktioner, hvor metalbånd er placeret.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet kan have været anderledes ved BS besigtigelse, der er tegn på, at sokkel har været overfladebehandlet i et niveau over den synlige del af vindtrækbåndene. men KL oplyser, at der ikke er sket arbejder eller terrænregulering eller ændring af beplantning i KL's ejerperiode.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at der er rimelig sandsynlighed for, at forholdet har været synligt, ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Mulig skade Der er registreret to metalbånd i terrænniveau ved sokkel mod SV i gavlen - bånd er korroderede. Risiko Det bør afklares, hvorvidt disse bånd er trækbånd, der har en funktion mht bygningens stabilitet eller forankring for vindlast. Bemærkninger: Forholdet bør undersøges, det vurderes, at dette vil kræve destruktive undersøgelser i form af opgravning og evt ophugning i sokkel.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Umiddelbart kan der udføres en forstærkning af bånd ved at opbanke i beton og montere beslag og indbore limankre i fundamentet Dette vil beløbe sig til ca 4.000 inkl moms,
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 0 % Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8 Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion, samt udførelsesfejl, der forringer tagets mulighed for naturlig ventilation.	Forholdet for klagen omhandler er det oprindelige hovedhus Taget er opbygget med undertag, der er diffusionstæt, der skal derfor være ventilation til at bortskaffe varm og fugtig rumluft, der trænger ud i konstruktionen. Ved besigtigelsen var der foretaget åbning diverse steder i tagkonstruktionen på 1 sal og spidsloftet, disse steder kunne det konstateres, at der er en ventilationsspalte mellem isolering og undertaget målt mellem 50-70 mm Ved at se ind ved støbejerns vinduet på spidsloftet, kan der ses, at der partielt er oplagt ekstra isolering et stykke nede af tagfladen, der ses tegn på, at isolering her ligger tæt til undertaget. Efter endvidere anført af KL's rådgiver, at undertaget ligger klods på murværket ved overgang til udvendigt udhæng og ventilationen således spærres her. Det er endvidere anført, at der ikke er hætter/ udluftning i tagfladen som i tilbygningen, hvor der er placeret hætter. Skønsmanden kan konstatere, at undertaget ligger ned på facaden ved overgang til udhænget i et område mod NØ. Dette kan ses ved lille spalte mellem udhængsbrædder og facaden. Der kan indstikkes en tommestok, (Se foto) så der er tegn på, at der kan komme luft ind, men omfanget af lufttilgang, er minimal og vurderet som mindre end forskriftsmæssig luftspalte. Der er fjernet dele af beklædninger på vægge på 1 sal, hvor der har været cellutexplader og andre beklædninger indvendigt.
Ad 8 . Konklusion:	Ud fra det foreliggende er det skønsmandens opfattelse, at det er mindre sandsynlighed for, at en bygningssagkyndig vil registrere at undertaget ligger tæt til facaden og eller vurdere, at der var risiko for, at der ikke var tilstrækkelig ventilation ved tagfoden på indgangssiden. Alle flader er eller har været beklædt indvendigt ved BS besigtigelse. Det er således skønsmandens opfattelse, at ventilation og fugtforhold i taget ikke kan vurderes ved besigtigelse. Men undertagets udførelse ved overgangen til

	facaden vil medføre, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen efter almindelige anvisninger. .
Ad 8 . Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men som ovenfor nævnt er et forhold der umiddelbart sandsynligt at det vil blive registeret..
Ad 8 . Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Sort- skade - Mulig skade Ventilation i tagkonstruktionen er afspærret ved overgang til facaden , på indgangssiden. Risiko Manglende ventilation i tagkonstruktioner giver risiko for opfugtning og deraf følgende skader, der kan være risiko for nedbrydningen og skimmelvækst Bemærkning Forholdet bør undersøges, dette kan evt gøres ved at aftage dele af tegl og undertag udefra eller ved opskæring indefra.
Ad 8 . Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af supplerende ventilation ved at udtage sten i hver spærfaq, så der kan skabes det nødvendige ventilationsareal, anslås til at beløbe sig til kr 26.000 incl stillads ved kældertrappe og bukkestillads iøvrigt Der er ikke prissat eventuelle følgeskader. De steder hvor der er blotlagt i konstruktionerne indvendigt på 1 sal ses ikke indikation på nedbrydninger eller skader i spær eller tagkonstruktion.
Ad 8 . Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 0 % Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi
Ad 8 . Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 8 . Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.