

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert fald på terræn 2. Løs puds på indervægge
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten skal beskrive at der er hældning ind mod huset, særligt på terrassen. Desuden burde der være beskrevet at puds på bagvægge har mangelfuld vedhæftning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bygningsgennemgangen, til udførelse af en tilstandsrapport, omfatter ikke indretninger uden for selve bygningerne eller forhold ved grunden. Dog er BS' repræsentant enig i at forhold omkring terræn såfremt disse gav anledning til skade, skulle beskrives efter den gamle håndbog fra 2017. Skaderne anmeldes først 4 år efter overtagelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet. Temp. 10 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Forkert fald på terræn	Huset er fra 1934 udført med høj kælder (ca. 80 cm fri kældervæg over terræn). Ved terrassedør mod vest er der hævet terrasse, med murede vægge omkring. Der er generelt fugt i kælder, synlig fugtopstigning i indervægge og ydervægge. Kældervægge er generelt beklædt med gips, men i kælderrum mod sydøst (beliggende ud mod den hævede terrasse) er der nyere puds, og ingen beklædning indvendigt. KL oplyser at denne blev opmærksom på skaden, efter at der i aug 2024 var synligt opfugtede flisefuger i gulv i kælderrum mod sydøst. Herefter besøg af fugttekniker, som gennemgik ejendommen og vurderede at skadesårsag skyldes opstigende grundfugt og eventuelt skader på dræn og flisebelægning som flere steder hælder ind mod hus. Det fremgår af TSR SO at der er ”helt dræn, langs husets fundament Ø85 mm plast dræn. Går på sandfangsbrønd” Desuden fremgår at der ikke har været fugtrelaterede skader i kælder. Det fremgår ikke af SO hvornår dræn er udført. Der findes heller ingen tegningsmateriale, eller øvrigt materiale på filarkiv. Der er intet til- og ombygningsår angivet i BBR. Det vurderes umiddelbart at hævet terrasse, samt mur omkring denne er opført samtidig med oprindeligt hus. KL har udlagt presenning på hævet terrasse og har i denne forbindelse oplevet en væsentlig forbedring af fugtniveauet i kældervæggen/rum mod sydøst. I Håndbog fra maj 2017 er angivet; Kap 5. Kældre/krybekældre/terrændæk <i>I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i> <i>Terrænforhold omkring huset, hvor overfladevand skal løbe væk fra huset</i> Der er ”herregårdsten” hele vejen rundt om huset. Desuden på hævet terrasse. Det syner at der er fald væk fra huset mod syd og vest, dog ses enkelte lunger, bl.a. t.h. for trappe til hoveddør og t.v. for trappe til hævet terrasse. Belægning mod hus mod øst er lidt lavere end omkringliggende græsplæne. Det kan ikke med det blotte øje ses om der er fald, bagfald eller lunger på hævet terrasse.

	KL har video og billeder af arealet på terrassen som står under vand i forbindelse med regnskyl.
Ad 1. Konklusion:	Det er tydeligt at kælder er påvirket af vand, primært via opstigende grundfugt. Der ses sorte misfarvninger nederst på gipsplader, og på pudsede murstensvægge ses afskallet puds og saltudblomstninger nederst mod gulvet. Desuden ses fugtskjolder flere steder på hele væggen mod syd mod hævet terrasse. At denne væg er ”indpakket” og delvist vandpåvirket i hele dens højde, qua den udvendige hævede terrasse er forventeligt. At terrassen fungerer som en gryde, er formodentlig medvirkende til den øgede fugt. Desuden vurderes der ikke at være omfangsdræn omkring den hævede terrasse – måske manglende på hele syd- og vestsiden. Omfangsdræn på nordside ved indkørsel ses umiddelbart at være udført, så dræn er placeret 50 cm over kældergulvniveau. Dette er ikke korrekt placeret, men dog ikke en del af huseftersynsordningen og skal derfor hverken undersøges eller beskrives i TSR. Men dræn eller mangel på samme, herunder forkert udførelse vurderes ligeledes at medvirke til generel opfugtning. SO mangler oplysninger om tidspunkt for udførelse, som man burde søge hos sælger, idet der ikke foreligger noget materiale på filarkiv. TSR er udarbejdet i sommeren for 4 år siden. Det kan ikke med sikkerhed siges, at der var fald eller lunke i belægning omkring huset som burde være beskrevet i TSR. Som terrænet fremstår nu, er det stadig ikke et forhold som nødvendigvis synes forkert visuelt. Det er ikke noget der springer i øjnene. Det kan ikke vurderes hvorvidt væg i rum mod sydøst var væsentligt mere opfugtet end de øvrige vægge for 4 år siden. Det vurderes at KL ønsker at der i TSR vedrørende kældervægge desuden var angivet, at terræn omkring hus, herunder hævet terrasse, var en del af notebeskrivelsen i skade 5.2, eller som selvstændig skade - hvor man skulle have bemærket at dette var medvirkende årsag til fugt i vægge, foruden den opstigende grundfugt. Hermed havde KL efter eget udsagn haft mulighed for at handle på det. I huseftersynsordningen er det umiddelbart atypisk at beskrive øget risiko for opfugtning af kældervæg ifm. en hævet terrasse, eller andet opstuvet jord eller materiale langs en kældervæg, netop fordi kældervægge bør være udført til at modstå denne slags ydre påvirkninger. I dette tilfælde er der tale om en høj kælder, med en del fritlagt ydervæg, men hvis mur og terrasse har været udført på samme tidspunkt som hovedhus, må det antages at der her er taget højde for dette i konstruktionsopbygningen (så vidt det nu var muligt) iht gængse byggeprincipper for 90 år siden.

	Hvis der i stedet var tale om en ydervæg, som var delvis dækket af grus, jord, eller anden belægning, ville dette som udgangspunkt nævnes i TSR, da ydervægge skal være fritlagte. At forholdet først opdages/anmeldes efter 4 år, vurderes at skyldes at problemet/skaden ikke har været udtalt fra start, og det dermed er øvrige faktorer, herunder det stigende grundvandsspejl kombineret med øgede regnmængder, der er primær årsag til den forværring som KL nu oplever. Det vurderes derved, at det ikke er sandsynligt at forholdet var særligt udtalt da TSR blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Forhold omkring fugtige kældervægge er beskrevet i TSR pkt 5.2. Årsag skal ikke nødvendigvis beskrives.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Løs puds på indervægge	Puds på væg i stue er faldet ned/KL har banket det ned. Det var opfugtet og havde ingen vedhæftning, hvorfor det nemt faldt af. Der er enkelte mindre områder, hvor der ligeledes er lidt mangelfuld vedhæftning, som kan konstateres ved bankeprøve.

Ad 2. Konklusion:	Det kan ikke med sikkerhed fastslås at puds var løs for 4 år siden. Derved vurderes ikke at være begået fejl ved ikke at nævne det i TSR.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	--
Ad 2. Eventuelt:	