

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL oplyser, at der klages over nedenstående punkter. Terrasse lagt over sokkelniveau
Klagers påstand:	Terrasse anlagt rundt om stue ligger over sokkelniveau, hvilket medfører fugt i vægge. Klager har oplyst, at det er en bygningssagkyndig fra forsikringsselskabet, der har den opfattelse, at forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten Fugt i vægge er konstateret af håndværkere ved boremontage i facaden i forbindelse med elarbejde og montage af markise.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen, ikke til stede
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca 15 °C - sol
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H- [REDACTED] Dateret [REDACTED] Ved vurdering af klagepunkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige", udgivet oktober 2020, rev 13 april 2021. Bygningen er opført med delvis kælder; den del af bygningen, som klagen omhandler, er vinklen mod syd; dette område er uden kælder, konstruktionen er udført med almindeligt støbt terrændæk, denne del af bygningen indeholder en stue.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Terrasse lagt over sokkelniveau.	Facader mod vest og øst er opbygget som teglstensvægge, det formodes at det er hulmur, såvel ud- som indvendig er teglsten malerbehandlet i hvid farve. Facaden mod syd, er udført med store vinduespartier med let parti over. Der er mindre skalninger i overfladebehandlebehandling / maling udvendigt i område mod vest og ellers enkelte små afskalninger. KL oplyser at der ikke er foretaget udvendig malerbehandling i ejerens periode og umiddelbart har facaderne været malet udvendigt i en årrække. Ved besigtigelsen var der fjernet en række fliser mod facader. I murværket er der to skifter der har været beliggende under overside af flisebelægningen, Murværk der har været beliggende under flisernes overside, er ikke malerbehandlet. (se foto) Klager oplyser, at i forbindelse med montage af markise og udførelse af el installation har håndværkere meddelt, at der er tegn på fugt i væggen og fugt i eller ved eldåse indmuret i bagmuren. Det oplyses, at der er udført fuger udvendigt mellem let parti over vinduespartier mod syd og murværket. Det oplyses at fuger manglede. Fugt i murværket er vurderet ud fra målinger med kapacitet fugtmåler, type QEO Fennel FFM 100 . Forhøjet fugtindhold kan måles ind- og udvendigt, dette i et område på ca 1,5 meter fra vinduespartiet mod syd og op i en højde på ca 1,5 meter. (se området markeret med rødt på bilag tegning) Ved målinger med vaterpas, fra malet kant på murværket og ud på flisebelægningen, kan det konstateres, at der er fald på udvendig flisebelægning væk fra bygningen. Mod øst falder belægningen endvidere ned mod indkørslen.

	Der er tegn på, at fliserne på terrassen har været udskiftet, hvilket ligeledes fremgår af sælgers oplysninger. Men der er tegn på, at overkant af fliser tidligere har været i samme niveau som de nuværende flisebelægninger.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapport, H- [REDACTED], dateret [REDACTED] er der anført: <i>4. Fundament/sokler</i> <i>4.1 Udvendigt terrænfald, K1</i> <i>Belægningssten mod syd, vest og øst ved sydlige vinkel er for højtliggende (manglende fri sokkel). Ved indhak mod nordøst er blomsterbede ført til underkant af facade. Belægningssten har dog lidt hældning væk fra bygningen.</i> <i>Note: Forholdet kræver løbende vedligeholdelse.</i> <i>Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring</i> <i>Formur - Tegl/kalksandsten A, Malet</i> I tilstandsrapport, H- [REDACTED], dateret 30-04-2021, udført af BS samt den tilstandsrapport, der klages over H- [REDACTED], dateret [REDACTED] Er ingen skader eller forhold beskrevet på de murede facader hverken ind- eller udvendigt. Lav sokkelhøjde skal som udgangspunkt ikke fremgå af tilstandsrapporten som en skade. Der skal være synlige skader eller indikation på skade, før dette skal anføres i en tilstandsrapport. Dette er vurderet ud fra, at belægningen har været således i en årrække. Det vurderes, at BS ikke har kunnet se nogen skade eller indikation på skader ved besigtigelsen. Der ses ikke indikation på, at der er opfugtning og deraf følgende defekter i murværket i de nederste dele i området. Det er iøvrigt skønsmandens opfattelse, at det der kan måles højere fugtindhold i område af murværket på begge sider af vinduespartiet i stuen, kan skyldes andre forhold herunder f.eks.: Kondens som følge af at der ikke er udført kuldebroafbrydelse i murværket..

	Forøget fugtpåvirkning ved hjørner som følge af vind og nedbør. Tilgangen af fugt fra tidligere manglende fuger ved det lette vinduesparti over vinduerne mod syd.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det vurderes, at der ikke burde være anført skader i tilstandsrapporten på dette punkt, da der ikke er umiddelbar indikation på, at der er skader, som skulle være synlige ved BS's besigtigelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger