

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Vandindtrængning gennem kældervægge og gulv.
Klagers påstand:	Forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret som UN
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er udarbejdet i xxxx 2003, som var en af de tørreste måneder, og kæl-deren forekom således tør på besigtigelses-dagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1	Ved besigtigelsen kunne der konstateres nogle mindre pudsafskalninger på væggene samt fugtskjolder. - se foto 2350 og 2351 - Ejer demonstrerede ved et videoklip, hvorledes der i perioder, hvor der i nogle dage har været regnvejr, kan løbe vand ind gennem væggen. Forholdet er første gang observeret xx.xx 2004 og senest xx.xx.-2004.
Ad 1 Konklusion:	Kælderen er sandsynligvis bygget op som en kampestensmur med pudset overflade indvendig og berappet og muligvis asfalteret udvendig. Kælderen udseende afviger ikke fra kældre i tilsvarende huse af samme alder og byggemetode, hvor der ofte ses pudsafskalninger og opfugtning fra påvirkning af grundfugt. Pågældende sted, som på videoen viser rindende vand, er bag røret for brugsvandsindføringen, og hvor der udvendig er placeret en tagbrønd og arco-dræn. - se foto 2361 - Der er i sommeren 2004 fra kommunens side etableret en asfaltbremme ved indkørslen, idet der tidligere her har løbet en del overfladevand fra vejen og ind på grunden og ned mod huset. En del af forklaringen på det rindende vand i kælder, kan sandsynligvis findes i ovennævnte forhold. Det skal dog bemærkes, at der ifølge ejeren af huset har været rindende vand i kælderen efter etableringen af asfaltbremsen.
Ad 1 Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skønnes ikke at kunne have konstateret problemerne med

	rindende vand på besigtigelsestidspunktet, da der med al sandsynlighed ikke har været rindende vand i kælderen i xxxx 2003, og sælger har kun oplyst om fugtproblemer, jf. sælgers oplysninger pkt. 2.8 side 10. Der burde dog i tilstandsrapporten have været anført, som en K1 skade, at der er nogle mindre pudsafskalninger samt fugtskjolder på vægge pga. den almindelig forekomme grundfugt.
Ad 1 overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at fastsætte udbedringsomkostninger, da årsagen til vandindtrængningen vil kræve en opgravning for at fastlægge årsag og omfang.
Ad 1 Forbedringer:	En udbedring vurderes ikke at ville udgøre nogen forbedringsværdi.
Ad 1 Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønskede ikke at indgå forlig.
Ad 1 Eventuelt:	