

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Oplysning i tilstandsrapport om, at der er etableret omfangsdræn er ikke korrekt.
Klagers påstand:	Der er 4 gange siden KK overtog ejendommen konstateret vandindtrængning i kælder, samt konstateret betydeligt grundfugt i kælderen. KK mener ikke at dette kunne være sket, såfremt det oplyste dræn var etableret. KK har efterfølgende fået afklaret hos sælger, at det af sælger omtalte dræn kun omfattede sløjfning/omlægning af et lille stykke kloakrør ved en tagbrønd mod indkørsel (foto nr. 2). Sælger mener den bygningssagkyndige burde have forholdt sig til, hvorvidt der rent faktisk var etableret dræn omkring kælderen, som omtalt i sælgers oplysningsskema.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener i tilstrækkeligt omfang, at have beskrevet fugtproblemer i kælder og at han ikke har haft mulighed for at konstatere hvorvidt der var udført omfangsdræn, da dette må betragtes som en skjult installation.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist skadeserstatning, da fugtforholdene dels er nævnt i tilstandsrapporten, dels at kælderen med hensyn til fugtforhold ikke adskiller væsentlig fra andre kældere af samme alder og konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Oplysning i tilstandsrapport om, at der er etableret omfangsdræn er ikke korrekt.	Kælderen blev gennemgået og der kunne flere steder konstateres fugtproblemer i vægge og gulve. Løst og afskallet puds, samt saltpeter udfældning på vægge. Endvidere målbar fugt i både vægge og gulve. Stikprøvevis fugtmåling i etagebjælker kunne ikke afsløre unormale fugtforhold. D.v.s fugtproblem kunne lokaliseres til nedre del af vægge, samt til gulvet (foto nr. 6). I kælderrum under tilbygning kunne der i hjørnet, hvor fundamenter var sammenstøbt, konstateres en relativ stor åbning i støbeskellet. Endvidere var der uhensigtsmæssigt anvendt en polystyren plade i støbeskellet, som bidrog til en utæt og ikke sammenhængende fundaments støbning (foto nr. 4). KK oplyste, at det specielt var her, der kunne konstateres større vand indtrængning (foto nr. 3). Men understregede, at der trak vand ind overalt fra vægge og gulve. Udvendigt kunne der konstateres en markant åbning i sokkel og facade mellem tilbygning og hovedhuset (foto nr. 5). Omkring huset var der, udover omkring tagbrønd ved hus hjørne mod indkørsel, ikke tegn på nylig opgravning.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at fugtproblem i kælderen må antages at være en følge af en ikke vandtæt fundamentstøbning af kældervæg og gulv, som dog ikke afviger væsentlig i kvalitet og standard, fra tilsvarende kældere af samme alder. Endvidere af en dårligt udført sammenbygning i fundament. Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt der var etableret et omfangsdræn omkring hele huset, ville det have bidraget til et mindre vandproblem i kælder. - Men ikke have fritaget kælderen helt fra fugtproblem. Medmindre der yderligere havde været etableret fugtstandsende sokkelpuds udvendigt, samt monteret en ikke fugtfølsom isoleringsplade med en udvendig grundmursplade.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at De af BB anførte bemærkninger i tilstandsrapporten under: pos. 2.1 Gulvkonstruktion - med karakteren K2 pos. 2.2 Vægge (med note 1). - med karakteren K2 Pos 2.5 Etageadskillelse - med karakteren K2 Pos 9.1 Gulvkonstruktion- Belægning- med karakteren K3 I tilstrækkeligt omfang må antages som retvisende og dækkende for de visuelt konstaterbare forhold omkring fugtproblem i kælderen. Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke har haft mulighed for "visuelt", at kunne konstatere, hvorvidt der var udført omfangsdræn, såfremt dette havde været udført flere år før. Men måske burde have spurgt sælgeren (som er afkrydset, at være tilstede ved gennemgangen), i hvilken udstrækning der var udført dræn, samt hvornår dette havde været udført.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at en fugtsikring af kælderen med omfangsdræn, fugttætning, isolering, samt afsluttende grundmursplade ville kunne udføres for et anslået beløb på ca. kr. 85.000,-
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at ovennævnte tiltag ville kunne betragtes som en 100% forbedring for den aktuelle kælder. Da de nævnte ting ikke var gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	ingen