

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. xx

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager:	xx
Beskikket bygningssagkyndig:	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	1. xx xx
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld beskrivelse af gulvniveau i forhold til terræn og deraf følgende fugtforhold i bygning A. 2. Revner i skillevægge i tilbygningen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. 3. Flere gulve med klinker uden fuld vedhæftning til underlaget i bygning A er ikke nævnt i tilstandsrapporten,.
Klagers påstand:	Ad 1 Klager mener, at en foretaget grundvands-sænkning i området og risikoen for fugtskader ved stop af en indbygget grundvandspumpe burde have været behandlet i tilstandsrapporten. Ad 2 Klager mener, at revnedannelser i skillevægge ved tilbygningen burde være beskrevet og kædet sammen med den gennemførte grundvandssænkning. Ad 3 Klager mener, at omfanget af de i rapporten beskrevne gulve med klinker uden fuld vedhæftning til underlaget ikke er korrekt- Køber har på grund af disse udeladelser fået en forkert opfattelse af ejendommen og mistet en mulighed for at påvirke købsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1 Den sagkyndige fremfører, at der ikke var synlige skader ved terrændækket under besigtigelsen forud for tilstandsrapporten og at han derfor ikke havde anledning til at give anmærkninger. Den sagkyndige anfører ligeledes, at tilstandsrapporten ikke skal behandle forhold udenfor bygningen, herunder pumpeanlæg. Ad 2 Den sagkyndige oplyser, at der ikke var revner i skillevægge ved tilbygningen under gennemgangen forud for tilstandsrapporten.

	Ad 3 Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr og 2 °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Mangelfuld beskrivelse af gulvniveau i forhold til terræn og deraf følgende fugtforhold i bygning A. ----	Gulvniveauet i tilbygningen ligger ca. 105 cm under gulvniveauet i den oprindelige del af huset. Terrænet vest og nord for tilbygningen er sænket, således det ligger ca. 5 – 10 cm under gulvniveau i tilbygningen. Se foto nr. 2 og 5. Vægge mod syd og øst har dog jorddækning på størstedelen af vægfladerne og er derfor at betragte som kældervægge. Det sænkede niveau er belagt med betonsten og der er afvandet til en rist, placeret nord for tilbygningen. Se foto nr. 1. Der er et svagt fald på belægningen bort fra bygningen. Under synsforretningen oplyste klager følgende: I forbindelse med en rørskade på gulvvarmen i badeværelset, der ligger i den østligste del af den forsænkede tilbygning, blev der i efteråret 2012 indlagt drænrør under gulvene i badeværelse og soveværelse, men ikke under udestuen. Drænrørene blev samlet i en brønd øst for tilbygningen. Afløb fra samlebrønden sker til en pumpebrønd, mærket B på billede nr. 1, der er placeret umiddelbart ved siden af samlebrønden. Se billede nr. 1 og 4. Pumpebrønden er mærket med B på billede nr. 1 Vandspejlet i pumpebrønd B ligger ca. 150 cm under terræn. Dette svarer til ca. 170 cm under gulvniveau i den oprindelige del af huset eller ca. 65 cm under gulvniveauet i den forsænkede del af huset. I efteråret 2013 skete der et lynnedslag, der satte den oprindelige drænpumpe, mærket A på billede nr. 1, ud af drift. Dette medførte, at vandet steg, således gulvtæppet i soveværelset "sjappede".

	Der stod dog ikke frit vand på gulvet.. Vandspejlet i den oprindelige pumpebrønd, mærket A på billede nr. 1, ligger ca. 45 cm under terræn eller ca. 55 cm under gulvniveauet i den forsænkede tilbygning. Det fremgår ikke, hvorledes tilstrømningen til pumpebrønd A sker. Det vides således ikke, om der er udført et omfangsdræn ved huset, eller tilstrømningen alene sker gennem de øverste jordlag. Det kan dog med rimelig sikkerhed konstateres, at der ikke drænes via et fladedræn under huset til brønd A, da systemet er udført efter juli 1995, hvor tilladelsen foreligger. Den forsænkede tilbygning er udført i 1992. Der kan måles forhøjet fugtindhold lokalt ved gulvet i murværket samme sted. Se foto nr. 7. Der er ingen synlige tegn på opfugtningen, og der er ikke målt forhøjet fugt andre steder i lokalet.
Ad 1. Konklusion:	Uanset om brønd A forsynes fra et omfangsdræn langs ydersiden af husets afgrænsning, eller om tilstrømningen sker gennem sandlaget under mulden / belægningen, vil pumpen under drift forårsage en sænkningstragt i grundvandspejlet. Det vil sige, at vandspejlet er lavest ved pumpen / omfangsdrænet og vil ligge højere under huset jo længere man bevæger sig væk fra pumpebrønd eller omfangsdræn. Skønnes det, at vandspejlet af denne grund ligger 20 cm over niveauet i pumpebrønden ved bagvæggen i tilbygningen – f. eks. ved døren mellem udestue og soveværelse, vil vandspejlet her ligge ca. 35 cm under gulvniveau. Hvis der ikke er sikret fuldstændig mod kappilar opsugning, vil der kunne aflæses forhøjet fugtighed i murværket det pågældende sted. Pumpe A vurderes derfor ikke at medføre en egentlig grundvandssænkning, men kun en

	sikring af, at grundvandsspejlet ikke stiger til over gulvniveau. Da pumpe B forsynes fra et fladedræn under badeværelse og soveværelse, vil denne sænke grundvandsspejlet her til et niveau der ligger ca. 65 cm under gulvniveau. Dette er samtidig en yderligere sænkning i forhold til det pumpe A kan præstere. I eksemplet ovenfor sænkes vandspejlet yderligere 30 cm. Dette svarer til en merbelastning af undergrunden på ca. 300 kg. pr. m². At der kan måles forhøjet fugt ved gulvet i væggen samme sted som sætningsrevnen kan erkendes, anses for at være tilfældig. Fugten her kan skyldes, at der er en defekt i membranen i skillevæggen det pågældende sted. Fugten skønnes ikke at have indflydelse på den konstaterede revne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl eller forsømmelser fra den byggesagkyndiges side i forbindelse med dette punkt. Sælger oplyser følgende i tilstandsrapporten: Punkt 0.7: Grunden har ikke har været oversvømmet. Punkt 2.5: Der er ikke trængt vand op gennem gulve eller ind gennem ydervægge. Punkt 2.10: Der er installeret grundvandspumpe. Grundvandspumpen er installeret i en brønd udenfor husets afgrænsning og falder derfor udenfor den sagkyndiges observations-område. Selvom grundvandspumpen havde været placeret i huset, ville det ikke have medført behov for en kommentar i tilstandsrapporten, forudsat der ikke var synlige tegn på pumpesvigt. Den sagkyndige har kunnet observere, at det omgivende terræn ikke har faldt ind mod huset og at belægningen er afvandet til recipient via et afløb i belægningen. Se billede nr. 1 og 5..

	Hvis disse to forudsætninger ikke havde været til stede, skulle der have været bemærkninger i rapporten herom. I samme tilfælde burde det også være noteret, at niveauforskellen på ca. 10 cm mellem terræn og gulv i den forsænkede tilbygning ligger under den anbefalede forskel på 15 – 20 cm.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den manglende fugtsikring i skillevæggen kan opnås ved at injicere med en kemisk dampspærre som Sikamur, InjectoCream-100. Udbedringen skønnes at koste ca. 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen tilfører ikke bygningen merværdi, men anses for at være en reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revner i skillevægge i tilbygningen er ikke nævnt i tilstandsrapporten.	Der kan observeres en mindre forskydningsrevne ved oversiden af døren mellem udestue og soveværelse. Revnen åbner sig ca. 1 mm ved dørkarmen. Se billede nr. 6. Revnen indikerer, at væggen mellem soveværelse og udestuen har sat sig tilsvarende.
Ad 2. Konklusion:	En merbelastning fra grundvandssænkning, som beskrevet ovenfor under punkt 1, vil kunne frembringe en mindre sætning, hvis jordbundsforholdene er til det.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl eller forsømmelser fra den byggesagkyndiges side i forbindelse med dette punkt. Dette skøn baseres på, at revnen ikke har været synlig ved gennemgangen i august 2011, men først er opstået efter installering af drænet under gulve i den sænkede del af bygningen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af sætningsrevnen i væggen skønnes at koste ca. 2.000 kr. inkl. moms. Det skal påregnes, at revnen kan genopstå, hvorfor en tilsvarende reparation kan forventes om ca. 5 år. Herefter forventes revnen at være i ro.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen tilfører ikke bygningen merværdi, men anses for at være en reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Flere gulve med klinker uden fuld vedhæftning til underlaget i bygning A er ikke nævnt i tilstandsrapporten,.	Der kan konstateres ca. 10 gulvklinter uden fuld vedhæftning til underlaget i køkken/alrum. Se foto nr. 8. De løse klinker findes primært langs rummets afgrænsning og især foran døråbninger.
Ad 3. Konklusion:	De løse klinker skyldes formentlig primært svind i den underliggende betonplade. Dette skøn baseres på, at det primært er i kanterne at skaden kan erkendes. Klinkerne er formentlig lagt på for tidligt, inden betonpladen har fundet sin endelige form. Det vides ikke hverken hvornår pladen er støbt eller klinkerne er pålagt. Hvis dette er sket samtidig med opførelse af den forsænkede tilbygning, er årstallet 1992. I så fald har skaden formentlig været ret fremskreden i efteråret 2011, hvor tilstandsrapporten er udarbejdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvornår klinkerne er udlagt og undersøgelse af klinkers fastgørelse sker ved stikprøvekontrol, bedømmes der ikke at være sket fejl ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da klinkerne formentlig ikke kan optages uden at der sker brud på disse, vil en udbedring kræve udlægning af nye klinker i køkken/alrum. Dette skønnes at koste ca. 25.000 kr. inklusive moms.
Ad 3. Forbedringer:	Klinkegulve forventes at have en levetid på 60 år. Forudsættes det, at klinkerne er udlagt i 1992, har disse på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten haft en

	alder på ca. 19 år, altså næsten 1/3 af belægningens forventede levetid. 16/60 dele af udgiften anses derfor for at være en forbedring af husets værdi. Forbedringsværdien skønnes derfor til at være 7.917 kr. inkl. moms.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

1. xx