

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskade.
Klagers påstand:	Forstærkning af fundering/ fundamenter ca. kr. 100.000
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at udviklingen i sætningsskaden skyldes mangelfuld vedligeholdelse/ lukning af fuger og revner.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin + 14°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Sætningsskader.	Huset er opført i 1951. Huset er på 40 m². Heri indgår en sidebygning på 14 m². Sidebygningen indeholder en stue. Der er krybekælder under sidebygningen. Ydervæggene er udført af ½-stens murede vægge, afsluttet udvendigt med puds. Indvendigt er afsluttet med en pladebeklædning. Indvendigt ses, at stuevinduet mod syd hælder mod gavlen. Foto 13. Gulvet i stuen hælder mærkbart mod gavlen. Foto 14. Hældningen er opmålt til 2 cm pr. meter (2 %). Den samlede sætning af stuegulvet er ca. 5 cm. Ved facade mod nord er der revnedannelse ved tidligere reparerede revne. Foto 2. og 3. Ved samme facade er der revnedannelse under vinduet. Her ses ikke spor efter tidligere reparationer. Foto 4. Ved hushjørne mod nordvest ses repareret revne. Foto 5. Ved sydfacaden er der en meget kraftig revne over døren. Der er spor efter tidligere reparation. Foto 7. Over samme dør er der en revne, som tydeligvis tidligere har været repareret. Foto 9. Læmuren ved terrassen er kraftig sætningsskadet. Foto 10. Læmuren har bevæget sig ca. 10 cm ud for oven. Foto 11. Soklen til læmuren har bevæget sig ca. 5 cm udad. Foto 12. Der er udført reparationer ved læmuren og malingen viser, at muren også havde bevæget sig udad på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udført.
Ad 1. Konklusion:	Sidebygningen er sætningsskadet, og der er tydelige tegn på fortsatte sætninger. Støttemuren er dels sætningsskadet og dels trykket ud af jordtryk. Der er udfærdiget en geoteknisk rapport, som er bilag til skønssagen. Der er foretaget boreprøve på det sted, hvor støttemuren slutter til sidebygningen. Det fremgår, at der øverst er 15 cm muldlag. Herunder er der 1,45 m let til svagt sætningsgivende muldblandet sand. Herunder er der smeltevandssand, som er bæredygtigt. Husets faktiske funderingsdybde i forhold til disse jordlag fremgår imidlertid ikke af rapporten. Sætningen i bygningen skønnes at stamme fra, at der er funderet på sætningsgivende jordlag. Bevægelsen i støttemuren må dels hænge sammen med svage

	funderingsforhold og dels en konstruktion, der er for svag til at modstå jordtrykket. For at stabilisere selve bygningen, vil det være nødvendigt at forstærke fundamenterne. Dette kan udføres med injicering af et stabiliserende kunstprodukt ifgl. det af KK indhentede tilbud. Efter stabiliseringen skal der udføres revnereparationer. Læmuren/ støttemuren kan ikke reddes. Den skal fornyes totalt.										
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I sælgers oplysninger om ejendommen pkt. 1.3 har sælger svaret bekræftende på, at der er sætningsskader, som er udbedret, men sælger har ikke præciseret, hvor skaderne har været eller hvor de er. BB har forsømt at tage stilling til dette svar. I facademuren i sidebygningen var der på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten synlige revnereparationer. Selv om der på dette tidspunkt måske ikke har været synlige revnedannelser, burde iagttagelsen have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Læmurens revner og sætninger burde have givet bemærkninger til de udførte reparationer. Malingen har afsløret, at læmuren/ støttemuren var på vej udad. Endelig burde den mærkbare hældning i stuegulvet være beskrevet. Hovedkonklusionen i rapporten: "Ejendommen er sund og generelt i orden" er på baggrund af ovennævnte direkte misvisende. Sætningsskaderne i sidebygningen burde være indgående beskrevet i rapporten og ledsaget af "K3" eller "UN". BB har alene K1-bemærkninger til husmur og læmur.										
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	<table> <tr> <td>Jordbundsundersøgelse:</td><td>kr. 8.500</td></tr> <tr> <td>Stabilisering af fundamenter ifgl. tilbud</td><td>kr. 79.375</td></tr> <tr> <td>Revnereparationer i facademure</td><td>kr. 10.000</td></tr> <tr> <td>Ny læmur/ støttemur</td><td><u>kr. 25.000</u></td></tr> <tr> <td>Samlet pris</td><td>kr.122.875</td></tr> </table>	Jordbundsundersøgelse:	kr. 8.500	Stabilisering af fundamenter ifgl. tilbud	kr. 79.375	Revnereparationer i facademure	kr. 10.000	Ny læmur/ støttemur	<u>kr. 25.000</u>	Samlet pris	kr.122.875
Jordbundsundersøgelse:	kr. 8.500										
Stabilisering af fundamenter ifgl. tilbud	kr. 79.375										
Revnereparationer i facademure	kr. 10.000										
Ny læmur/ støttemur	<u>kr. 25.000</u>										
Samlet pris	kr.122.875										
Ad1. Forbedringer:	Forbedring af læmuren/ støttemuren skønnes til 75%. Der skønnes ingen forbedringsværdi ved de øvrige poster.										
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB var ikke til stede, så drøftelse af forlig var ikke muligt.										
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.										