

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende fundering
Klagers påstand:	Mener det er en fejl at der ikke er omtalt i tilstandsrapporten at huset ikke er funderet på fast grund, men på tørve/mosejord.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener at forholdene er beskrevet korrekt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og -4°C .
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende fundering	Huset har pudsede facader og der kunne konstateres revner i facaderne mod både øst og vest. Revnerne fortsætter ned gennem kældervæggene. Indvendigt kunne der konstateres revner i de indvendige skillerum over dørene. Revnerne vurderes at være nye, og det blev oplyst at de først er kommet efter den nuværende ejer har overtaget ejendommen. Køkkengulvet havde en kraftig hældning mod nord. I kælderen kunne konstateres at der var revne i hovedskillerum ved overgang til ydervæg. I kælderydervæg mod vest var der en revne fra gulv til loft. Der var enighed om at førstnævnte revne var skjult bag et skab og sidstnævnte revne var skjult bag pladebeklædning på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. I kælderen var betongulvene fjernet af nuværende ejer og det kunne konstateres at der ikke var fundamenter under de indvendige skillerum, samt at gulvet havde været udlagt direkte på jord indeholdende organisk materiale. Jorden var helt tør.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at huset er knækket og sætter sig mod nord, hvorved der opstår revner i facaderne. Denne sætning underbygges også af faldet på køkkengulvet. De nye revner i stueetagen, vurderes at stamme fra fjernelse af betongulvet i kælderen. De bærende vægge vurderes at være muret oven på betongulvet, og ved at fjerne dette, har væggene mistet bæreevnen og hovedskillerummet har derfor sat sig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Karakteren K3 for revnerne i facaderne og fundamenterne vurderes at være korrekt, om end beskrivelsen af skadens konsekvenser ikke er nærmere beskrevet. Karakteren UN for faldet på køkkengulvet vurderes korrekt beskrevet også henset til at

	der i noten er anført at "Årsag og omfang bør undersøges nærmere". Var denne anbefaling blevet fulgt, vurderes det at de nu konstaterede forhold var blevet opdaget. På grundlag af ovennævnte vurderes den bygningssagkyndige ikke at have begået fejl.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kan man leve med den hældning huset har, vil en ubedring bestå i at undermure fundamenterne til fast grund (0 – 120 cm under kældergulv), samt ubedre revnerne i væggene og genudstøbe gulvet. En sådan ubedring vurderes at koste kr. 133.000,- incl. moms. Huset vurderes ikke at kunne rettes op, hvorfor alternativet til ovennævnte vil være at nedrive huset og opbygge et nyt. Dette skønnes at koste kr. 1.440.000,- incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Undermuring skønnes at give en forbedring på 45%. Et nyt hus vurderes at give en forbedring på 75%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	