

	Skønsmandens erklæring J. nr. 6164
Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsrevner i sokkel og facader 2. Vinduer binder 3. Inddækning omkring skorsten 4. Revne over stålteglbjælke på udhus
Klagers påstand:	I tilstandsrapporten er under facader omtalt revner i sydfacaden med karakteren K1. KK mener, at revnerne skulle have haft karakteren K3. Desuden er revnerne i nordfacaden ikke nævnt. KK mener, at det burde være anført i tilstandsrapporten, at flere vinduer er vanskelige eller umulige at åbne. KK har set en fugtskjold på skorstenen i tagrummet som tegn på utæthed i inddækningen. Det er ikke anført i rapporten. KK mener ligeledes, det burde være anført, at stålteglbjælken over vinduet i udhuset er revnet fra.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråt og regnvej.
Øvrige forhold:	KK oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6164
1. Sætningsrevner i sokkel og facader	Der kunne konstateres følgende: I såvel nordfacaden som sydfacaden er der kraftige sætningsrevner i soklen, som forløber videre op i facademuren (foto 1). Sætningerne er mest markant på sydfacaden (foto 2 og 3). Mod syd er der en skævhed i bygningen. Der, hvor det er mest markant, er skævheden på ca. 25 mm over 1 m længde. Skævheden er koncentreret over et område på ca. 3 m (foto 4). Dette gælder også på nordfacaden, men her er skævheden ca. 10 mm over 1 m. Iflg. oplysning fra KK er den del af bygningen, hvor sætningsrevnerne optræder, en tilbygning, som er udført i 1969 - 2 år efter opførelsen af den oprindelige del af huset. Indvendigt kunne registreres en stort set tilsvarende skævhed i loftet som i facaderne. Der kunne ikke registreres skævheder i gulvene. I gavlen mod vest er fugen over stålteglbjælken over ét af vinduerne revnet (foto 5 og 6). Revnen forløber videre skråt op gennem murværket til toppen af muren. I samme gavl er der desuden en sætningsrevne i soklen, som forløber videre op i facademuren.
Ad. 1. Konklusion:	Skævhederne i bygningen vurderes at skyldes sætninger, som enten kan hidrøre fra, at der har ligget løs jord i bunden af fundamentsrenderne eller, mere sandsynligt, at tilbygningen fra 1969 ikke er ført til bæredygtig bund. Henset til, at tilbygningen er opført i 1969, skønnes sætningerne at være klinget af. Erfaringsmæssigt finder sætninger i al almindelighed sted de første få år efter bygningens opførelse. Herefter aftager de gradvist for helt eller næsten helt at ophøre indenfor en 20-30 årig periode. Der var ikke indikationer på, at bygningen har sat sig indenfor de senere år. Skønnet er dog usikkert. Vished for, at

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6164
	sætningen er ophørt kan alene opnås ved at lade gennemføre en geoteknisk undersøgelse af jordbunden under soklen. Uanset om sætningerne er ophørt eller ej, kan det forventes, at der også fremover vil ske ubetydelige bevægelser på grund af svækkelserne i soklen. Revnen over stålteglbjælken i gavlen mod vest skyldes formentlig, at der er rusttæring i armeringsjernet i stålteglbjælken. Når revnen fortsætter udover begrænsningen af stålteglbjælken, vurderes det at skyldes, at udvidelsen i armeringsjernet har løftet murværket fra vinduet og op til overkant mur. De øvrige revnedannelser i gavlmuren skønnes at være sætningsrevner hidrørende fra sætninger i fundamentet. Opretning af bygningen er urealistisk. Idet det forudsættes, at skønnet vedrørende sætningens ophør er korrekt, bør udbedring ske ved at udfræse de revnede fuger til en dybde af ca. 3 cm. Herefter udfuges med bastardmørtel. Sætningsrevnerne i soklen skæres op, og der udfuges med cementmørtel. Stålteglbjælken i gavlen mod vest udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt er der i tilstandsrapporten med karakteren K1 omtalt revner i sydfacaden. Der er ikke omtalt revnedannelser andre steder. Sætningsrevnerne i soklen burde være omtalt med karakteren K3 eller UN. Sætningsrevnerne i murværket burde have haft karakteren K2 eller K3, og inkluderet sætningsrevnerne i facaden mod nord og i gavlen mod syd. Desuden burde revnen over stålteglbjælken mod vest være omtalt i rapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Udgiften til den beskrevne udbedring skønnes at andrage kr. 30.000 incl. moms.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6164
Ad 1. Forbedring	Kr. 0
Ad 2. Vinduer binder p.g.a. sætninger	Der kunne konstateres følgende: Flere af ejendommens vippevinduer er vanskelige at åbne og lukke. Èt af vinduerne lod sig ikke åbne. Iflg. KK kan det dog åbnes ved brug af mere hårdhændede metoder. De to vinduer i stuen i sydfacaden, som befinder sig i den facade, hvor murværket har sat sig mest, åbner og lukker uden besvær. For især det ene af disse vinduer gælder, at vindueshullet er skævt p.g.a. sætningen, men der er som nævnt ingen problemer med funktionen af vinduet. For nogle af de vinduer, som savner justering, gælder, at specielt tætningslisten i den nederste underkarm stikker en anelse op over fals-kanten, hvorved rammestykket slår imod listen i forbindelse med lukning.
Ad 2. Konklusion	Hovedparten af vinduerne skal gennemgås med henblik på justering. Ved et par af vinduerne er der behov for at tilpasse tætningslisten og ved et par af vinduerne kan der være behov for lidt afhøvling af kanten af rammen. Desuden er der behov for smøring af beslag.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. En stikprøvevis gennemgang af vinduerne burde have afsløret, at der var et justeringsbehov.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Prisen for justering af vinduerne skønnes at andrage kr. 7.000 incl. moms.
Ad 2. Forbedring	Kr. 0
3. Inddækning omkring skorsten	Der kunne konstateres følgende: Skorstenspipen er placeret et stykke op ad den

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6164
	skrå tagflade. På den side, som vender væk fra tagfoden, kunne konstateres, at inddækningen er udformet således, at der kan stå 2-3 cm vand på inddækningen, før det løber over det laveste punkt og videre ned (foto 7). Dette stiller skærpede krav til tætheden af inddækningen. Der var ikke synlige utætheder i inddækningen set udefra. En indvendig besigtigelse af undersiden af inddækningen og området omkring skorstenen afslørede ikke tegn på utætheder, selvom det regnede på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes således ikke at være et skadesforhold og dermed intet behov for udbedring.
4. Revne over stålteglbjælke på udhus	Der kunne konstateres følgende: Ydervæggen i udhuset er opført med facade af blank murværk. Over et vindue ses fugen over stålteglbjælken at være revnet (foto 8). Årsagen til revnen vurderes at være rusttæring i armeringsjernet i stålteglbjælken. Rusten har medført udvidelse, som har "skubbet" til omgivelserne.
Ad 4. Konklusion	Stålteglbjælken og 3-4 skifter over stålteglbjælken skal nedrives. Derefter oplægges ny stålteglbjælke med rustfri armering, og nyt murværk etableres over stålteglbjælken, idet der opmures med cementmørtel.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det burde have været anført med karakteren K2.
Ad 4. Overslag over	Prisen for den beskrevne udbedring af skaden

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6164
udbedringsudgift incl. moms	vurderes at andrage kr. 6.000 incl. moms.
Ad 4. Forbedring	Kr. 2.000