

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14090

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 5. september 2014, kl. 09:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skimmelsvamp i tagkonstruktionen 2. Tagets restlevetid er angivet forkert 3. Ingen adgang til skunkrum 4. Overstrygningen er ikke vurderet 5. Nedslidt skotrende 6. Utætte tagrender 7. Udluftning af faldstamme
Klagers påstand:	KL anfører, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og ønsker skaderne udbedret. Omkostningerne i denne forbindelse kræves betalt af BS. Der foreligger et overslag (sagens bilag 9) hvor omkostningerne til en udskiftning af tag og isolering opgøres til ca. 325.000 kr, incl. moms samt en skimmelsanering, der opgøres til 90.000 kr, incl. moms. I alt ca. 415.000 kr. incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Der er ikke mere skimmel end der normalt forekommer i en tilsvarende ejendom 2. Restlevetiden er angivet for hovedhusets tag, da det er det ringeste 3. Ikke forventeligt med adgang bag skabe 4. Ingen tegn på vandindtrængning 5. Ingen tegn på vandindtrængning 6. Har været tætte ved huseftersynet 7. -
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	18 grader, klart. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre villa i 1 ½ plan. Huset er opført i 1954 og er tilbygget med en vinkelbygning i 1972. Tagkonstruktionen

	på de to bygningskroppe er sammenhængende, både i den udvendige teglstensbelægning og i tagrummet. Se oversigtsfoto 1 og 2.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Skimmelsvamp i tagkonstruktionen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I tagrummet over hovedejendommen ses kraftig vækst af skimmelsvamp. Der er belægninger på undersiden af tagstenene, på spær og lægter og i mindre omfang på isoleringsmaterialet. Se foto 3. Skimmelvæksten på undersiden af tagstenene og på spær og taglægter er skorpet og meget kraftig. Se foto 4. Fugtigheden i træværket måles til 15 %, hvilket er helt tilfredsstillende for årstiden. Tagrummet er fuldt tilstrækkeligt ventileret. Det oprindelige rørpuds på skrå og vandrette lofter på 1. sal er intakt og tjener som dampspærre. Dampbremsen er tilfredsstillende. Ejendommen er opført med naturligt aftræk og de gamle T-grenstykker sidder ovenpå kanalerne i den nordlige del af tagrummet. Se foto 5. Aftræksrørene er i sagens bilag blevet fejlagtigt beskrevet som faldstammeudluftninger, men har <i>intet</i> med sådanne at gøre. Det er en kendt konstruktion, der har været helt almindelig udført på tilsvarende 50'er-huse. De runde blikrør er ført ned til firkantede teglkanaler. Overgangen er kun tætnet med aviser og har derfor været stærkt utæt. Forholdet er direkte synligt i tagrummet, se foto 6. Aviserne er fra 1956 og løsningen er således fra husets opførelse, se foto 7. Skimmelvæksten vurderes entydigt at skyl-

	des den gammel utæthed ved rumudluftningen fra køkken og bad. Der er gennem en årrække væltet store mængder fugtig rumluft op i tagrummet, der er kondenseret på undersiden af taget og skabt grobund for skimmel. Se foto 8. Aftrækskanalerne er tilmuret i køkken og bad, se foto 9. Det vurderes umiddelbart at være sket i forbindelse med en ombygning af ejendommen i 1972. Misfarvningen og skimmelvæksten vurderes at være af ældre dato. Tilbygningen er opført i 1972 og skimmelvæksten har – trods tagrummenes sammenbygning – ikke bredt sig til denne del af bygningskroppen, hvilket giver god mening, set i lyset af at fugtkilden antages at være afbrudt samtidig med opførelsen af tilbygningen.
Ad 1. Konklusion:	Skimmelvæksten og misfarvningen i tagrummet har været synligt ved huseftersynet. Forholdet kan ikke ses fra tagetagen eller fra tagrummet over tilbygningen, men er umiddelbart synligt fra loftlemmen i hovedhuset.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skal anføres med en <i>K3-bemærkning</i> i pkt. 1.15 Andet (skimmelsvamp) og en forklarende note i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor <i>ikke er retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der ses kraftig skimmelsvamp i både tagrum og skunkrum. Hulrummet i den mellemliggende skråvæg må derfor være misfarvet på tilsvarende måde. Dette hulrum kan ikke afrensnes uden at tagstenene fjernes. Eneste forsvarlige sanering af skimmelsvampen er derfor en fuldstændig udskiftning af tegltag, lægter, isoleringsmateriale samt en grundig

	afrensning af de frilagte spær, skunkrum, skunkvægge og bræddeforskallinger. I forbindelse med en tagudskiftning skal konstruktionen efterisoleres, jf. Bygningsreglementets bestemmelser. Omkostningen opdeles i fire delpriser: (1) Omkostninger ved udskiftning af tag, lægter, inddækninger og tagrender skønnes til ca. 270.000 kr, incl. moms. (2) Omkostninger ved afrensning af den blotlagte spærkonstruktion og underbeklædning for skimmelsvamp skønnes til ca. 70.000 kr, incl. moms. (3) Omkostninger i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen skønnes til ca. 55.000 kr, incl. moms. (4) Omkostninger til stillads i forbindelse med arbejdet skønnes til ca. 30.000 kr, incl. moms. I alt vurderes afhjælpningen af koste ca. 425.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Taget på hovedhuset er fra 1954. Samlet alder 60 år. Taget på tilbygningen er fra 1972. Samlet alder 42 år. Ud fra en gennemsnitsvurdering af alderen og med baggrund i Levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, sættes tagets restværdi til 75 % (almindelig vedligehold/moderat miljø, interpoleret ca. 51 år). Forbedringsværdien beregnes for de fire delgrupper således: (1) Forbedringsværdien for omkostningen til udskiftningen af taget sættet til 25 %, svarende til 67.500 kr

	(2) Der er ingen forbedring i forbindelse med omkostningerne til afrensning af skimmel (3) Alle omkostninger til efterisolering af tagkonstruktionen er 100 % forbedring, svarende til 55.000 kr. (4) Der er ingen forbedring i forbindelse med omkostninger til stillads. Den samlede forbedringsværdi sættes således til 122.500 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Tagets restlevetid er angivet forkert
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Hovedhuset er dækket af et tegltag, der er oplagt i 1954. Levetid >100 år. Taget er understrøget og ikke forsynet med undertag. Hovedbygningen er dækket af et tegltag, der er oplagt i 1972. Levetid >100 år. Tagkonstruktionen er forsynet med et plastundertag, ligeledes oplagt i 1972. Levetid 20 år.
Ad 2. Konklusion:	Undertaget på tilbygningen er den bygningsdel, der har den korteste restlevetid, jf. Håndbogens afsnit 5, side 59.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Tagets restlevetid er i tilstandsrapporten anført til over 10 år, vurderet på baggrund af tagbelægningen. Tagets restlevetid skal i en retvisende tilstandsrapport sættes til <i>under 5 år</i>, vurderet på baggrund af <i>undertaget</i> på tilbygningen. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af tagets levetid.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Ingen adgang til skunkrum
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Hovedhuset har skunkrum i begge sider af ejendommen. Der er fuld adgang til inspektion af den vestlige skunk fra en lem i et værelse. Skunken på østsiden af huset er delt i 3 dele: - I den nordligste del er skunken tilgængelig fra en lem i badeværelset - I den midterste del er skunken fjernet og tillagt trapperummet, allerede fra opførelsen - I den sydligste del er skunken bygget sammen med bagbeklædningen bag garderobeskabe fra gulv til loft i et soveværelse. Der er ikke adgang til denne del af skunken. Se foto 10.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved huseftersynet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den manglende adgang til den sydligste 1/3-del af den østlige skunk er ikke anført i tilstandsrapporten. Formuleringen i spørgsmålet, ad. 2, bemærkninger, tilstandsrapportens side 6 er: <i>Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, der ikke har kunnet besigtiges ?</i> Hvis hulrummet opfattes som skunk, burde den manglende adgang til den sidste del af skunken have været anført i rapporten. Hvis hulrummet opfattes som et hulrum bag indbyggede skabe, vil der normalt ikke være adgang til et sådant og det skal derfor ikke noteres i rapporten.

	Tilstandsrapporten vurderes <i>ikke som fejlbehæftet</i> som følge af, at de begrænsede adgangsforshold ikke er anført.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Overstrygningen er ikke vurderet
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Tagdækningen på hovedhuset er <i>understrøget</i>. Tagdækningen på tilbygningen er tætnet med et <i>banevareundertag</i>. Ejendommen er således opført uden overstrøgne tagflader. Omkring skotrenderne ved sammenbygningen mellem de to bygningskroppe er de tre rækker teglsten, nærmest skotrenden overstrøget, men alene for at fastholde stenene for vindsug, kun i mindre omfang som tætning, da området fortsat er understrøget. Se foto 11. En lille del af tagfladen over hovedindgangen, ca. 2 m², er overstrøget, se foto 12. Overstrygningen ved skotrenderne er porøs og delvis nedfalden. Den har kun en ringe betydning for tætheden. Overstrygningen ved hovedindgangen er intakt og fremstår uden skader.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Overstrygningen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket vurderes acceptabelt. Tilstandsrapporten er <i>ikke misvisende</i> i beskrivelsen af konstruktionen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	-

moms:	
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	5. Nedslidt skotrende
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	På undersiden af skotrendebrædderne ses misfarvninger efter fugt. Der måles ingen opfugtning i konstruktionen eller ses følgeskader. Se foto 13. Udvendigt ses skotrenderne slidte og repareret med fuger i samlingerne mellem zinkbakkerne. Se foto 14. Skotrenderne vurderes umiddelbart at være tætte.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	De slidte skotrender skal anføres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 1.3 <i>Skotrender/inddækninger</i> i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, der derfor <i>ikke er retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Zinkinddækningen i skotrenderne udskiftes. Omkostningen skønnes til ca. 10.000 kr, incl. moms. Skotrenderne udskiftes automatisk ved en udskiftning af taget, som anført og prissat under pkt. 1. Omkostningen til udskiftningen af skotrenderne er medregnet i den samlede pris for udskiftning af taget.

Ad 5. Forbedringer:	Skotrenderne er en integreret del af taget og vurderes tilsvarende delgruppe (1), som anført under besvarelsen af pkt. 1. Restværdien sættes til 75 %. Forbedringsværdien er ca. 2.500 kr. Beløbet er medregnet under pkt. 1.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	6. Utætte tagrender
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Tagrenden på hovedhusets sydvestlige tagflade er slidt. Tagrenden fra skotrenden til gavlen har en længde på ca. 4 meter. Tagrenden er repareret på oversiden og tætnet med bl.a. indlæg af plastrender og flere gamle lapper, se foto 15. Øvrige tagrender er umiddelbart tætte.
Ad 6. Konklusion:	Reparationerne vurderes at have været synlige ved bygningsgennemgangen. Der har næppe kunnet konstateres utætheder på tagrendestykket.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Den slidte og reparerede tagrendestykke på ca. 4 meter skal anføres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 1.6 <i>Tagrender/nedløb</i> i en retvisende tilstandsrapport. Forholdet er ikke anført i rapporten, der derfor <i>ikke er retvisende</i> i beskrivelsen af skaden.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrenden udskiftes. Omkostningen skønnes til ca. 2.000 kr, incl. moms. Tagrender udskiftes automatisk ved en udskiftning af taget, som anført og prissat under pkt. 1. Omkostningen til udskiftningen af tagrenden er medregnet i den samlede pris for udskiftning af taget.

Ad 6. Forbedringer:	Tagrenderne er en integreret del af taget og vurderes tilsvarende delgruppe (1), som anført under besvarelsen af pkt. 1. Restværdien sættes til 75 %. Forbedringsværdien er ca. 500 kr. Beløbet er medregnet under pkt. 1.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	7. Udluftning af faldstamme
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ejendommen er opført med naturligt aftræk og de gamle T-grenstykker sidder ovenpå kanalerne i den nordlige del af tagrummet. Jf. besvarelsen af pkt. 1 og foto 5. Aftræksrørene er i sagens bilag blevet fejlbeskrevet som faldstammeudluftninger, men har <i>intet</i> med sådanne at gøre. Det er en kendt konstruktion, der har været helt almindelig udført på tilsvarende 50'er-huse. De runde blikrør er ført ned til firkantede teglkanaler. Overgangen er kun tætnet med aviser og har derfor været stærkt utæt. Forholdet er direkte synligt i tagrummet, se foto 6. Aftrækskanalerne er afblændede og tilmuret i køkken og bad, se foto 9. Det vurderes umiddelbart at være sket ved en ombygning af ejendommen i 1972. Der er intet træk i kanalerne.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved huseftersynet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om en gammel og nu afblændet konstruktion. Eksistensen har ingen betydning og skal ikke anføres i en tilstandsrapport. Forholdet er ikke anført i rapporten, der derfor er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-

Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger