

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 7194

Besigtigelse d	5.11.2007
Ejendommen:	Stenholtvej 23, (Nødebo) Fredensborg
Klager:	Katrine Fabricius og Kim Carlsen
Beskikket byggesagkyndig	Preben Nielsen
Ansvarsforsikringsselskab	Thisted Forsikring g/s Policenummer 1464272
Til stede ved skønsmødet:	Klager: Kim Carlsen Bygningsagkyndig: Preben Nielsen Syn og skønsmand: Ulrik A. Hovmand Rådg. for bygherre: Bo Christiansen Thisted Forsikring: Peter Skovbo
Bilag	Ankenævnet har umiddelbart inden gennemgang den 5.11.2007 fremsendt kopi af brev fra Preben Nielsen af 30.10.2007, stilet til Ankenævnet.

d.	Navn: Ulrik A. Hovmand

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ved mødets start blev sagens klagepunkter "skåret til", og nedenstående var sagens parter enige om: 1. Rådkader ved tagfod mod gade. 2. Vandskader omkring ovenlysvinduer på 1.sal mod SØ. 3. Manglende udluftning mellem isolering og undertag
Klagers påstand:	Af klageskrift af xx.xx.2007 fremgår det at der ikke af tilstandsrapport nr. xx af den xx.xx..2002 i tilstrækkeligt omfang er givet et retvisende billede af tagets tilstand, samt at tilstandsrapportens mangler har medført at ejerskifteforsikring har taget forbehold for tagkonstruktionen. Ovenstående forhold baseres på ingeniørrapport af xx.xx.2007 (bilag 3 i sagen)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2007 gennemgår indklagede dennes opfattelse af sagens forløb og dennes argumenter for at sagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ietskyet og ca. 10 grader.
Øvrige forhold:	Der var af klager foretaget udbedringsarbejder ved vandindtrængning i husets nordlige ende, i form af at inddækning omkring skorsten er udskiftet og følgeskader på lofter m.v. er malet og ikke længere synlige.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	I nærværende sag er klagepunkterne opdelt i 3, men i praksis vedrører sagen samme forhold (problemstillinger vedrørende undertaget), hvorfor der ikke skelnes mellem hvilket klagepunkt de enkelte forhold vedrører Overordnet: • Der er udarbejdet følgende tilstandsrapporter på ejendommen: xx, af xx.xx.2000 (udarbejdet af indklagede eller dennes kontor) xx, af xx.xx.2001 (udarbejdet af indklagede) xx, af xx.xx.2002 (udarbejdet af indklagede) xx, af xx.xx.2002 (udarbejdet af indklagede) • I rapport xx, skrives: 8.11, ventilation, K3 Isolering på hanebåndsloft er tilstoppet med isolering, som begrænser ventilation af tagkonstruktionen. • Vedrørende nærværende klageforhold er der ikke beskrevet noget desangående i de øvrige 3 tilstandsrapporter. • Huset er opført en gang i 1800 tallet (præcist årstal kan ikke fastlægges), men det kan konkluderes at huset er mere end 100 år gammelt og måske også næsten det dobbelte. • Husets tagbelægning består i dag af røde vingetagsten. • Ved gennemgangen kom man i fællesskab frem til at nuværende tagbelægning er pålagt midt i 1960'erne. • Tagstenene er lagt på 36 x 52 mm.lægter med et spænd på mellem 1 meter og 1,2 meter (spær til spær), der er afstandslister mellem lægter og undertag. • Undertaget kan ved tagfod (ved at løfte en tagsten) konstateres at være et gammelt tagpaptag. • I loftrum kan der konstateres at underlaget for gammelt tagpap er ældre brædder, oplagt uden fer og not og stedvist med flyverstød. • Ved at løfte tagsten ved tagfod kan det konstateres at gammelt tagpaptag i dag ender under tagrenden ca. midt i sternbræt (sugfjæl) tagpap er ikke ført til tagrende. • I loftrum kan der mellem brædder lokalt ses en type

	undertag (brunligt papirmateriale) som ikke umiddelbart stemmer overens med det konstaterede forhold om gammelt tagpap ved tagfod. • Fra loftrum kan der registreres at isoleringen i den skrå tagflade stedvist fylder mellemrummet ud mellem undertagsbrædder og skråvæg. • Mængden af isolering og omfanget af reel luft mellem brædder og skråvæg er vanskelig at fastlægge endeligt da forholdet er noget vanskeligt at efterse. Som følge af de gamle konstruktioner og den reelt forholdsvis smalle spalte der er mellem brædder og skråvæg. • Mængden af isolering mellem brædder og skråvægge er stedvist maximalt 50 mm (efterisolering er påkrævet) Skader og forhold direkte som følge af klagepunkter: • Nuværende ejer fortæller om fugtskade i husets nordlige ende. Som nu er udbedret, ved at inddækning omkring skorsten er skiftet. Der er malet og nærværende forhold kan ikke i dag registreres. • Ved ovenlysvinduer mod SØ, forekommer der krakkeleret maling på gerichter og lidt på lysningsbrædder. Der kan ikke konstateres fugt i forbindelse med nærværende gennemgang. • Klager oplyser om at det er et stykke tid siden der er sket vandindtrængning ved ovenlysvinduer mod SØ • Der kan ikke umiddelbart omkring ovenlysvinduer udefra konstateres skader som har direkte forbindelse med evt. tidligere fugt ved gerichter omkring ovenlys. • Sternbrættet (sugfjælet) mod gaden er i større omfang med råd. • Mod have kan der i dag ved sternbræt konstateres begyndende råd et sted. • Ejer oplyser om at denne har haft malet sternbræt (sugfjæl) • Der kan ikke konstateres skader som følge af manglende ventilation i den skrå tagflade. Øvrige forhold • Tagstensbelægningen ligger i dag stedvist skæv og der er en del sten som trænger til at blive lagt "rigtigt", samt der er enkelte sten som ikke kan ligge rigtigt da underlaget er skævt, dette ses særligt ved tagfod og vindskede. • Der kan ikke konstateres guirlandeforløb over
--	---

	tagfladen, evt. grundet underdimensionerede lægter. Der foreligger ikke nogen form for dokumentation for at nærværende tagkonstruktion kan klare skiftet fra tagpap til tagstensbelægning.
Ad 1. Konklusion:	Konkret kan der konstateres skader i form af råd i sternbræt. Der kan ikke konstateres andre former for skader, der tydeligvis er en følge af reelt utætheder, kondensdannelse eller ligende i forbindelse med tagkonstruktionen. Den krakkelerede maling ved ovenlysvinduer mod SØ kan være kommet i forbindelse med enkeltstående fygesne og efterfølgende tøjbrud. At enkelte tagsten ligger skævt er et forhold som løbende kan opstå og særligt over en periode på 5 år. At tagsten ligger skævt som følge af underlag har i nærværende sag et mindre omfang, og vurderes ikke som årsag til skader i den konkrete sag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På baggrund af at der reelt er gået 5 år siden tilstandsrapporten er udarbejdet (xx.xx.2002) kan det ikke konkluderes at der på pågældende tidspunkt har været synlige skader. Om der på pågældende tidspunkt har været forhold som måtte medføre overvejelser om risiko for skader vurderes ikke at være tilfældet da der ej heller ved nærværende gennemgang har været set skader som følge heraf. I denne forbindelse tænkes på statiske forhold og ventilationsmæssige. Angående løftning af tagsten ved tagfod kunne dette have afsløret undertagets uhensigtsmæssige konstruktion, som er problematisk da en tagbelægning af vingeteglsten per definition ikke er tæt. Punktet vedrørende ventilation, som er bemærket i 1. rapport er skrevet således at det ikke umiddelbart giver mening. Dette punkt burde være bemærket/fulgt op på i den efterfølgende rapport. Men da der i nærværende sag klages over sidste rapport (4.rapport) og da man "kun" er forpligtet til at gå en rapport tilbage kan der ikke fastlægges forsømmelse i den forbindelse.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Af bygherres rådgiver er der lavet overslag. Der er afsat beløb på 360.000 + 20.000 kr. Der går ud fra at dette beløb er med moms og at man har en totalrenovering med, hvilket må omfatte forbedring af isolering, nyt undertag m.v. Udgiften på 75.000, til rådudbedring m.v. kan ikke umiddelbart fastlægges, da omfanget er totalt ukendt. På baggrund af at tagbelægningen er 40 år og som følge af opslag i SKAFOR levetidstabel og vurdering af denne

	vurderes tagbelægningen til en teoretisk levetid på 50 år. Værdi af restlevetid 76.000 kr. incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Værdi af efterisolering som indeholdt i ovenstående, sættes til en pris af kr. 62.000 incl. moms, hvilket er en reel forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke sket forligsdrøftelse, da undertegnede ved gennemgangen ikke havde et umiddelbart overblik over skadesbillede og økonomiske konsekvenser heraf.
Ad 1. Eventuelt	