

Erik Brandt, civilingeniør
Svenstrupvej 9
2700 Brønshøj

Telefon: 21 24 22 36
Mail: erik@brandt.mail.dk

Jens Wichmand Jørgensen, civilingeniør
Højlandsvangen 54
2700 Brønshøj

Telefon: 40 26 64 62
Mail: jenswichand@mail.dk

J.nr.: 10.448

Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed
Vesterbrogade 2 B³
1620 København V

Tillægserklæring

**Syn og skøn: MT Højgaard a/s – Jord & Boligejendom ApS (i likvidation) – Aktieselskabet af 1. oktober 2010 (Grønbech Construction) – Arkitema A/S – A/S Grønvold & Schou A/S - Rockpanel (Rockwool A/S) – E/F Universitetshaven Øst m.fl.
Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, J.nr. A-7691**

Med Voldgiftsnævnets mailbrev af 31.10.2013 har skønsmændene modtaget:

- Udkast til supplerende skønstema af 22.04.2013 med spørgsmål MTH.SUPPL-1 til 4 med bilag MTH-4 tegning UNI 11 og UNI 12, adv. Signe Dierks Hansen.
- Tillægsskønstema af 19.06.2013 med spørgsmål JJ6 – JJ 10 fra adv. Jens Jordahn.

På baggrund af det oplyste og det ved besigtigelserne konstaterede skal vi herefter efter bedste evne og overbevisning besvare de supplerende spørgsmål således:

Supplerende syns- og skønstema af 22.04.2013, advokat Signe Dierks Hansen.

Spørgsmål MTH.SUPPL-1

I forlængelse af besvarelsen af spørgsmål MTH. 4 samt JJ-1 d) bedes skønsmændene uddybe, hvorvidt den af skønsmændene foreslåede udbedring vil medføre, at varmetabsrammen i BR95 opfyldes?

Svar

Den af skønsmændene foreslåede udbedring vil medføre, at der opnås en isolering, som oprindeligt forudsat. Denne isolering vil - jf. svaret på spørgsmål JJ-1 d) – ikke medføre, at varmetabsrammen overholdes.

Spørgsmål MTH.SUPPL-2

Skønsmændene bedes uddybe og specificere om den af skønsmændene anslåede udbedringsomkostning i svaret på spørgsmål MTH.4 er opgjort med udgangspunkt i at lodret underlag genanvendes helt eller delvist?

Skønsmændene bedes anslå udbedringsomkostningen i både det tilfælde, hvor lodret underlag kan genanvendes og i det tilfælde, hvor lodret underlag ikke kan genanvendes.

Svar

Den skønnede pris på 8.200.000,- kr. ekskl. moms, som er angivet i svaret på spørgsmål MTH.4, er baseret på, at 1/3 af det lodrette underlag (træ i kvalitet kvinta 25x50 mm og 25x100 mm) formentlig kan genanvendes, medens 2/3 skal indkøbes som nyt.

Såfremt alt lodret underlagstræ kan genanvendes vil den skønnede pris blive ca. 160.000,- kr. ekskl. moms mindre, men hvis intet kan genbruges, vil prisen blive ca. 80.000,- kr. ekskl. moms højere.

Spørgsmål MTH.SUPPL-3

Skønsmændene bedes uddybe og specificere, hvor stor en procentuel del af den ydre isolering, der er forudsat genanvendt i den af skønsmændene anslåede udbedringsomkostning i svaret på spørgsmål MTH.4?

Skønsmændene bedes tillige anslå udbedringsomkostningen i både det tilfælde, hvor ydre isolering kan genanvendes i sin helhed og i det tilfælde, hvor ydre isolering slet ikke kan genanvendes.

Svar

Som grundlag for svaret er forudsat, at der til den ydre isolering skal indkøbes en mængde svarende til ca. 30% af facadearealet.

Såfremt al isolering kan genanvendes, vil den skønnede pris inkl. køb af en mindre supplementsmængde blive ca. 90.000,- kr. ekskl. moms mindre, men hvis intet af den ydre isolering kan genbruges, vil prisen blive ca. 270.000,- kr. ekskl. moms højere.

Spørgsmål MTH.SUPPL-4

Skønsmændene bedes vurdere om det af GC fremsendte udbedringsforslag af på tegning UNI11 og UNI 12 af 24. januar 2013 efter skønsmændenes opfattelse opfylder kravene til en tilstrækkelig og nødvendig udbedring som anført i besvarelsen af spørgsmål MTH.4?

Svar

Skønsmændene vurderer, at de på bilagene viste løsninger kun løser problemer med brandisolering ud for etageadskillelserne, men ikke problemerne med træk og energitab som følge af spalter bag ved isolering på den øvrige facade.

Tillægsskønstema af 16.06.2013, advokat Jens Jordahn.

På vegne Jord og Boligejendom ApS i likvidation bedes skønsmændene besvare følgende

Spørgsmål JJ 6

ad side 16fn, svar JJ 2. 11) "De konstaterede forhold medfører kuldebroer og deraf følgende risiko for skimmelvækst på ydervæggens inderside."

- A. Skønsmændene anmodes om på baggrund af de foretagne observationer at oplyse om, der i forbindelse med de destruktive undersøgelser er fundet tegn på og/eller, om det må antages, at der vil opstå skimmeldannelse i eller på facadekonstruktionen, herunder om de I fotodokumentationen (foto 11, 12, 14, 20, 21, 22, 24, 25, 27 29, 30 og 31) synlige mørkfarvede dele af Isolering og træværk i konstruktionen anses for at være støv/møg eller begyndende skimmeldannelse, og under hensyntagen til den kendsgerning, at der, jf. svar MTH 1, pkt. 1, 2 og 5, side 13 og 14 er konstateret træk ved sammenbygningen af facader og etageadskillelser?
- B. Antager skønsmændene, at skimmeldannelse er eller vil forekomme i et sådant omfang, at det overstiger, hvad der af hensyn til beboerne anses for normalt og acceptabelt, herunder om den skrevne løsning er lige så sikker over for beboerne, som hvis man følger de detaljerede krav i SBI anvisning 205 fra 2003, Renovering af bygninger med skimmel-svampevækst?

Svar

- A. Der er ikke i forbindelse med besigtigelserne blevet påvist eller konstateret skimmelvækst. Derimod er der konstateret forhold (kuldebroer og utætheder), som kan medføre vækstbetingelser for skimmelvækst. Det er skønsmændenes vurdering, at der er risiko for skimmelvækst på grund af de konstaterede forhold. Skønsmændene vurderer, at de synlige mørkfarvede dele af isolering mv. i den yderste del af konstruktionen er støv/møg.
- B. Skønsmændene antager, at der i forbindelse med kuldebroer – som konstateret ved besigtigelserne – er stor risiko for, at der vil forekomme skimmelvækst, som overstiger det normalt acceptable.

Spørgsmål JJ 7

ad spørgsmål MTH.SUPP-4. side 2/3 og bilag MTH-4 og svar JJ 3, side 17

- A. Idet den i MTH suppl-4 angivne metode alene anses at behandle afhjælpning ud for etageadskillelserne, bedes skønsmændene oplyse om den i skønserklæringen side 17, svar JJ 3 konstaterede manglende fastgørelse af brandisoleringen også forekommer ud for lodrette lejlighedsskel?
- B. I bekræftende fald anmodes skønsmændene oplyse, om en afhjælpning ud for de lodrette brandadskillelser er ligeså nødvendig som ved de vandrette brandadskillelser?
- C. Skønsmændene anmodes om at oplyse, i hvilket omfang den i MTH SUPPL-4 angivne metode på forsvarlig vis vil fjerne de i undersøgelserne konstaterede kuldebroer, således, at der ikke forekommer partier af facaden, hvor der, som konstateret i skønserklæringen side 16, svar JJ 2. 11), er risiko for skimmeldannelse i eller indvendigt på facaden?
- D. Forventer skønsmændene, at myndighederne i et revideret andragende kan godkende
- a) en ny energiramme
 - b) de opnåede, lokale U-værdier?

Svar

- A. Skønsmændene har ikke undersøgt lodrette lejlighedsskel og har derfor ikke viden om, hvorvidt de samme forhold gør sig gældende her. Under alle omstændigheder vil det være en simpel sag i forbindelse med den øvrige udbedring af facaden at foretage den nødvendige brandsikring af lodrette skel.
- B. Udgår da spørgsmål JJ 7 ikke er besvaret bekræftende.
- C. Nej, jfr. svaret på MTH. SUPPL-4.
- D. Skønsmændene forventer, at myndighederne i et revideret andragende kan godkende
- en ny energiramme
 - om myndighederne vil acceptere de opnåede U-værdier kan kun afklares ved en henvendelse til myndighederne.

Spørgsmål JJ 8

ad side 17, svar MTH.4 Mulig genanvendelse af de opsatte materialer.

- A. Skønsmændene anmodes om at vurdere om en partiel udskiftning af Rockpanel vil være synlig i facaden?
- B. I bekræftende fald bedes skønsmændene vurdere om, der vil være tale om et forbigående fænomen og hvor lang tid, det må forventes at tage, inden eventuelle farveforskelle er udjævnet?

Svar

- A. Ja, det må forventes, at en partiel udskiftning af Rockpanel vil være synlig, idet effekten af farveforskelle dog vil kunne reduceres ved at samle henholdsvis genbrugte og nye plader på større partier.
- B. Der vil være tale om et forbigående fænomen. Farveforskelle vil udjævnes med tiden, men det vil formentlig tage 2-3 år.

Spørgsmål JJ 9

ad MTH 4, side 17, Afhjælpningsarbejdernes gennemførelse

Kan en forsvarlig løsning for demontering af facaderne såvel i relation til

- den håndværksmæssige udførelse,
- økonomi,
- efterfølgende kontrol af og sikkerhed for, at materialerne ikke allerede har skimmeldannelse ud over, hvad der anses acceptabelt ved beboelser, jf. SBI anvisning 205
- retablering, bedst forventes
 - udført fra stillads/lift, eller
 - ved at tage materialerne ned på jorden for kontrol, eller
 - kassere visse materialer generelt, f.eks. isoleringsmåtter, der måske skal til laboratorietest for kontrol, jf. SBI anvisning 205, og under hensyntagen til følgende forhold,
 - svaret MTH1, side 13fn og 14fo, monteringen af isoleringsmåtterne ikke udført som anvist af producenterne og enkelte steder slet ikke er fastholdt eller er forkert tilskårne,

- v) svar MTH 1. pkt. 5, side 14, hvorefter der er "lodrette og vandrette kanaler i kombination med spalter mellem indre og ydre isolering", "samt utilpasset Isole-ring" som måtterne i et vist omfang er forkert tilskårne og
- vi) trækonstruktioner, der i et vist omfang ikke er plant monterede, jf. svar MTH 5.f., side 19?

Svar

Skønsmændene vurderer, at en forsvarlig løsning for demontering af facaderne såvel i relation til

- a) den håndværksmæssige udførelse,
- b) økonomi,
- c) efterfølgende kontrol af og sikkerhed for, at materialerne ikke allerede har skimmeldannelse ud over, hvad der anses acceptabelt ved beboelser, jf. SBI anvisning 205
- d) retablering,
 - i) bedst udføres fra stillads/lift, og ikke
 - ii) ved at tage alle materialer ned på jorden for kontrol.
 - iii) Visse materialer, fx isoleringsmåtter, hvor der er usikkerhed om hvorvidt der er skimmelvækst, kasseres, mens andre kan overvejes undersøgt (formentlig i ringe omfang). Der tages herunder hensyn til:
 - iv) svar MTH1, side 13fn og 14fo, monteringen af isoleringsmåtterne ikke udført som anvist af producenterne og enkelte steder slet ikke er fastholdt eller er forkert tilskårne,
 - v) svar MTH 1. pkt. 5, side 14, hvorefter der er "lodrette og vandrette kanaler i kombination med spalter mellem indre og ydre isolering", "samt utilpasset Isole-ring" som måtterne i et vist omfang er forkert tilskårne og
 - vi) trækonstruktioner, der i et vist omfang ikke er plant monterede, jf. svar MTH 5.f., side 19?

Spørgsmål JJ 10

ad svar MTH 4, side 17, - Prissætningen

Er den af skønsmændene foretagne prissætning - også under hensyntagning til besvarelsen af de ovennævnte spørgsmål - behæftet med en sådan usikkerhed, at en mere sikker prissætning kan opnås ved at sætte arbejdet i udbud?

Svar

Den af skønsmændene foretagne prissætning er altid behæftet med usikkerhed, og der vil derfor kunne opnås en mere sikker prissætning ved at sætte arbejdet i udbud.

Brønshøj 2014-03-04



Erik Brandt



Jens Wichmand Jørgensen