

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17086

Besigtigelse den:	14. november 2017 kl. 10.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Ikke til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	Navn:
27. november 2017	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed i forbindelse med paprende ved garage/udhus. Regnvand løber ind under metaltaget pga. manglende korrekt hældning på metaltaget.
Klagers påstand:	Klagers krav iflg. tilbud i sagen: 30.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige afviser kravet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr/regnvejr
Øvrige forhold:	Metaltaget over garagen er afdækket. I sagen fremgår forkert husnummer i en del af bilagene. Korrekt husnummer er 8.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utæthed i forbindelse med paprende ved garage/udhus. Regnvand løber ind under metaltaget pga. manglende korrekt hældning på metaltaget.	Der er paprende mellem garagetag og udhus/skur. Paprenden har nærmest intet fald til afløbet. Der er en del vand og blade i paprenden. Udhus/skur over for garagen ud mod paprenden har en tagflade i metal med ca. 30 gr. taghældning, og udhus/skurs tagflade har her et areal på ca. 9 m x 3,6 m. Garagetaget, som er udført i metalplader, er ca. 9 m langt ud mod paprenden og ca. 4,8 m ud mod gårdspladsen/garageportene. Metaltaget har nærmest intet fald ind mod paprenden. Ved syn og skøn er det ikke muligt at se, hvordan tætningen under metaltaget ved paprenden er udført. Lægte/træplanke, som er placeret i forbindelse med afdækning af metaltaget over garagen, hindrer besigtigelsen at tætningen ved paprenden ind mod metaltaget på garagen. Der er ca. 1,5 cm højde mellem metaltaget på garagen og paprenden. Under paprenden/metaltaget kan der i garagen ses, at der periodisk kan løbe vand ind ved metaltaget. Ved tjek, hvor der er fugtskjolder, kan der dog ikke ved syn og skøn måles forhøjet fugt i området ved paprenden. I garagen er loftet under metaltaget udført i troltektplader.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at garagens metaltag ikke har tilstrækkeligt fald ud mod paprenden, og at metaltaget ikke har den nødvendige højde over paprenden, så det giver korrekt mulighed for afdryp af regnvand til paprenden. Ud fra, at paprenden skal lede regnvand væk fra to tagflader, er det min vurdering, at det er nødvendigt med en højere/tilstrækkelig opkant ved metaltaget ind mod garagetaget. På grund af afdækningen af metaltaget på garagen, er det vanskeligt at få det fulde overblik over løsningen af problemet med det utætte tag. Der foreligger et tilbud i sagen for løsning af utætheden ved metaltaget over garagen.

	Det er min vurdering, at tilbudsgiver skal bekræfte, at reparationen/genmonteringen af metaltaget følger vejledningen for produktet, - også som i dette tilfælde, hvor der er troltektloft under metaltaget, og regnvandet skal løbe ud til en paprende mellem de to tagflader. Tilbudsgiver skal bl.a. bekræfte, at konstruktionen bliver/er sikret mod periodisk kondensdrøp ned med troltektloftet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. B 1.6 K1: "Tagnedløbsrør mod vest er ikke ført til tagbrønd men ender ved terræn. Note: Afløbet er trukket væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner." Det er min vurdering, at på grund af metaltagets ringe fald og den lave højde over paprenden samt troltektloft under metaltaget, skulle der i tilstandsrapporten have været anført: B 1.1 UN: Metaltaget over garagen er nærmest vandret/har ringe fald, og der er meget lav opkant ud mod paprenden, og der er troltektloft under metaltaget. Note: Forholdene for risiko for fugtskader i konstruktionen/underliggende konstruktioner skal undersøges nærmere, bl.a. om taget er sikret mod kondensdrøp.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der henvises til tilbuddet i sagen, for bl.a. etablering af mere fald på taget og afmontering og genetablering af metaltaget. Se også under konklusion. Tilbuddet er af 11.7.2016. 30.000 kr. Afdækning af metaltaget 1.330 kr. I alt 31.330 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet