

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed i tag over bryggersdelen.
Klagers påstand:	Som angivet i klageskemaet og i klagers skrivelse af xx.xx. 2007 til xx ApS. Køber forklarede, at der i enkelte regnfulde perioder havde dryppet ned fra loftet i bryggerset og ved loftlemmen i bryggerset. Foto 1.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Lettere regnvejr
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1.	Taget er beklædt med tegltagsten K 21 med skumgummistrimler. Ved besigtigelse i loftrummet over bryggerset kunne der konstateres, at tagstenene langs grater over bryggerset var tætnet med skum flere steder. Grater og tagværk langs grater bærer en del steder præg af fugt-skjolder og mørkfarvninger i træet. Foto 3-5. Enkelt lægte over loftlemmen var en del mørkfarvet og fugtigheden i træet var for højt og enkelte lægter bærer præg af periodevis opfugtning. Foto 2. Der kunne tydeligt ses én revnet tagsten ved grat over loftlemmen i bryggerset. Foto 3+6. Især ved uheldige vindretninger og vindtryk i regnfulde perioder giver det risiko for utætheder/indtrængning af regnvand.
Ad 1. Konklusion:	Tætning af tagsten med skum langs grater er ikke en egnet tætningsmetode. Skummet kan få forvittringer og blive vandsugende og dermed give utætheder og fugt- og vandskader indvendig. Det skønnes at tætningen med skum af tagstenene indvendig er sket på et tidligere tidspunkt før hushandlen med årsag i utætheder. Den revnede tagsten giver risiko for indtrængning af regnvand. Opfugtet lægte over loftlemmen skyldes antagelig utæthed i samlinger mellem tagsten og giver risiko for fugtskader indvendig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at tætningen med skum på tagstenene langs grater var udført på besigtigelsestidspunktet og burde have været bemærket i tilstandsrapporten med K3-bemærkning pga. risiko for fugtindtrængen og fugtskade. Fugt i lægte eller tegn på periodevis opfugtning af lægter bør registreres i tilstandsrapporten. Med hensyn til revnet tagsten kan der ikke afklares hvorvidt tagstenen var revnet på besigtigelsestidspunktet.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af grattagsten og rygningsbånd på grater ved "bryggersgavl". Montering efter leverandørens anvisninger. I alt anslået incl. moms kr. 19.000,00. Udbedring af utæthed ved enkelt tagsten/fugtig lægte og udskiftning af revnet tagsten.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	