

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	'1) Skimmelsvamp i alle ydervægge
Klagers påstand:	Køber købte huset, da det burde være indflytningsklar efter en malerbehandling. Men opdagede problemet med skimmel, da svigermor ikke kunne tåle at komme ind i lejligheden. KK kontakter forsikringsselskabet, der beder om at konstruktionen åbnes for at afdække forholdet bedst muligt. KK lod de nedtagne elementer ligge for at- kunne besigtige dem, men ved-s besigtigelse fik KK besked på at materialerne måtte smides ud. KK mener at forholdet burde være beskrevet med en UN som det fremgår af rapporten fra [REDACTED]
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mente ikke at have modtaget skrivelser til og fra [...], men fik dem fremvist på stedet. Ved besigtigelsen så det pænt ud indvendigt og de udvendige revner er beskrevet. Derfor mener BS at der er tale om et skjult forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. + 10°C og tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1) Skimmelsvamp i alle ydervægge.	<u>Udvendigt:</u> På alle facader kunne der konstateres revner ud for 1. salen. Mod syd og vest følger flere af de store revner vinduesoverliggerne ligesom der også er revner langs den bærende hjørnestolpe mod nord/vest. Herudover er der generelt på facaden flere mindre revner i nærheden af vinduer. Mod syd er der etableret en havestue foran kælderen og stueetagen. Derfor kunne facaden på dette stykke ikke besigtiges. Der var ikke adgang langs husets vest facade, men facaden ud for 1. salen kunne besigtiges fra vej og fra haven. Facaden fremstår ujævn med tegn på tidligere reparationer. <u>Indvendigt:</u> Inventar i køkken og badeværelse og alle indvendige beklædninger var fjernet, så derfor kan det ikke vurderes hvordan forholdene så ud da tilstandsrapporten blev udført for ca. 10 måneder siden.
Ad 1. Konklusion:	De store revner er af en sådan størrelse at de må forventes at give skader på de bagvedliggende konstruktioner.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl eller forsømmelse, da revnerne er beskrevet med karakteren K3, der beskriver et kritisk svigt der medfører skade på andre bygningsdele.

	KK mener at vurderingen burde have være UN. Men da det skønnes, at der er følgeskader når revnerne har dette udseende, er K3 den rigtige vurdering.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslaget dækker kun 1. salen udvendigt. Adgang via lift, da der er et problem at kommer over havestuen. Kr. 25.000 Udskiftning af vinduesoverligger. Kr. 125.000 Reparation af mindre revner 1. sal Kr. 15.000 I alt kr. 165.000.
Ad 1. Forbedringer:	Da ejendommen er fra 1933, skønnes det at forbedringen svarer til kr. 110.000. Adgang er ikke incl i dette regnestykke.