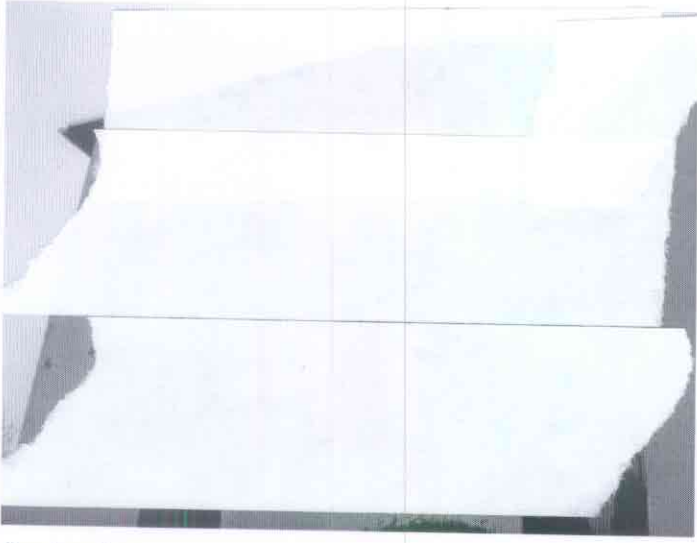
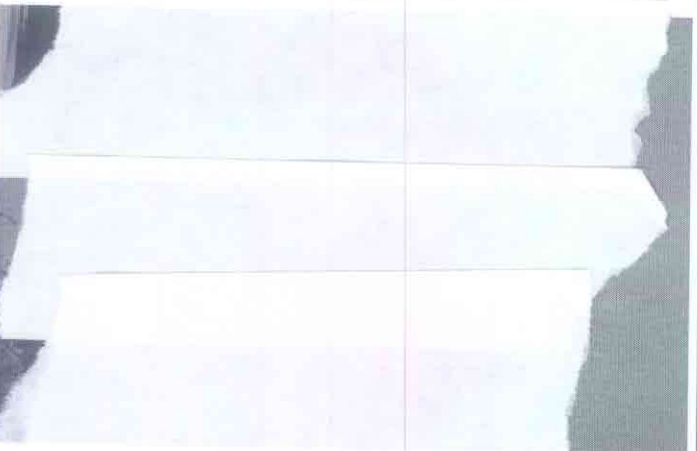


	Skønsmandens erklæring
Data om ejendommen:	
Oversigt over klagepunkter:	1. Løs facadepuds og afskallet facademaling.
Klagers påstand:	I tilstandsrapporten er givet utilstrækkelig information om alle ydervægges tilstand under pkt. 3.1. Bortset fra revner er forholdet beskrevet: "K2 – afskallet maling og løs puds". Ifølge håndværkere er der brugt bakkemørtel, plasticmaling og facaden skal totalrenoveres for kr. 200.000,-. Kræver erstatning til de reelle omkostninger til i stand-sættelse – kr. 200.000,-. KK oplyser, at afskalningerne på facaderne har udviklet sig siden overtagelsen i 2002.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at forholdet er korrekt beskrevet i rapporten. Det understreges af, at der i "Sundhedsattesten", der blev udarbejdet som bilag til tilstandsrapporten, er angivet en pris til udbedring af facaden, stor kr. 60.000,- ekskl. moms.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Diset.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at dække udgiften til udbedring, idet "man mener, at forholdet er omtalt fyldestgørende i tilstandsrapporten".

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Løs facadepuds og afskallet facademaling	Den anvendte facadepuds er fremstillet på basis af bakkematerialer. Mod nord og mod øst savner hovedparten af facadepudsen vedhæftning til underlaget. Flere steder er pudsen forvitret.  Gavl mod øst  Udsnit af facade mod nord Den anvendte facademaling vurderes at være plasticmaling. Der er større områder, hvor plasticmalingen er afskallet.

	Skønsmandens erklæring
	Fugtmåling flere steder på facaden viser et relativt ensartet fugtindhold i facaderne. Mod syd er der mindre områder, hvor plastmalingen er afskallet. På denne facade har næsten al pudsen vedhæftning til underlaget, og pudsoverfladen er næsten intakt. Det vurderes, at facadepudsen på nord- og østfacaderne ikke har tilstrækkelig styrke pga. mangelfuld indhold af cement i mørtlen. Det vurderes desuden, at den anvendte overfladebehandling er for diffusionstæt i forhold til den meget porøse puds. Kombinationen af disse forhold vurderes at være årsagen til skaderne på de to facader.
Ad. 1. Konklusion:	Udbedring bør ske ved at afhugge facadepudsen. Herefter påføres ny velegnet puds og overfladebehandling. På sydfacaden vurderes udbedring at kunne ske ved afrensning af den del af overfladebehandlingen, som savner vedhæftning til underlaget. Herefter grundes med velegnet grunder, og der påføres ny færdigbehandling.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er på side 5, under pos. 3.1, Facader og gavle, anført følgende om klagepunktet: "Afskallet maling og løs puds mod nord, øst og syd". Karakter K2. Det er skønsmandens vurdering, at denne bedømmelse er dækkende for de konstaterede skader.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udgiften til udbedring af skaderne vurderes at andrage kr. 150.000,-.
Ad. 1. Forbedringer:	Kr. 50.000,-.
Evt. forligsdrøftelser	Ingen.