

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afskalninger/krakeleringer af facaden mod vej og ene gavl 2. Ulovlige el-installationer 3. Ulovlig kloak fra køkkenet
Klagers påstand:	Der henvises til skrivelser af xx.xx., xx.xx.. og xx.xx.. Derudover mener klager, at andelen af hul puds er større end 10%, og at det var overraskende hvor hurtigt pudsen faldt af i store flager efter overtagelsen af ejendommen, et par måneder efter tilstandsrapportens datering.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder at tilstandsrapporten er retvisende for skaderne på ejendommen. Henviser i øvrigt til den fotoserie der er optaget i forbindelse med tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt men overskyet, 8 grader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Afskalninger/krakeleringer af facaden mod vej og ene gavl	Ejendommens facade mod vej er pudset og overfladebehandlet med gul farve. Øvrige facader og gavle på hus og værksted er filtset og overfladebehandlet med gul farve. Mod vej er der afskallet puds og løstsiddende puds (lyder hult ved prøvebankning) på et gennemgående areal under vinduerne, ca., 1m højt og 14 m langt. Ligeledes er der ca. 1 kvm løstsiddende puds mellem to vinduer. På den filtseede gavl mod sydøst, er der pletvise afskalninger, ligesom forneden på facaden mod vej på værkstedet. Øvrige facader og gavle er stort set uden skader. Det vurderes at facaderne er repareret og malet umiddelbart forud for salget.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at afskalningerne skyldes dårligt udført pudsearbejde og fugt i murværk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har registreret hule pudspartier bygningen rundt og givet karakteren K2 Og registreret enkelte afskalninger i overfladebehandlingen (facademalingen) og karakteriseret skaden med K0. BB har angivet omfanget til under 10% af facadearealet bygningen rundt. Den angivelse må betragtes som værende et ca. areal på tidspunktet for besigtigelsen. At arealet af hul/løs puds nu ligger på 15-20% betyder, at der er sket en udvikling af skaden. Det er skønsmandens vurdering at registreringen er fuldt dækkende for skaden, og med karakteren K2 , giver køber en advarsel om at bygningsdelens funktion vil svinge indenfor overskuelig tid, hvilket er sket.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et tilbud på kr. 39.850,00, hvilket skønsmanden finder rimeligt.
Ad1. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 50%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ulovlige el-installationer	Der blev påvist 2 ulovlige elinstallationer. I soveværelset er der monteret en telefoninstallation på samme underlag som en el-stikkontakt. På loftet over stuen blev påvist en "gør det selv installation", sælger har brugt en plastboks til samlested for flere ledninger. Derudover har elektrikerer påvist flere ulovligheder, jf KK.
Ad 2. Konklusion:	Ovennævnte 2 forhold er åbenbare ulovlige.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at tilstandsrapporten er retvisende. Der er givet karakteren UN, med en opfordring til køber om at lade el-installationen gennemgå af en autoriseret el-installatør. Det er ligeledes oplyst i en note, at sælger har ladet flere installationer foretage af folk uden autorisation.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere udgifterne, da omfanget ikke er kendt.
Ad. 2. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	KK har dagen før indflytning haft besigtigelse af autoriseret elinstallatør.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ulovlig kloak fra køkkenet	Afløbet fra køkkenvasken er i dag ført ned gennem flisebelægningen til ulovlig brønd, opmuret i mursten. Det fremgår af BB's fotoserie fra besigtigelsen forud for tilstandsrapporten, at afløbet er ført ned i terræn, hvor terræn er belagt med perlesten.
Ad 3. Konklusion:	Der er tale om en skjult ulovlig installation.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke sket fejl eller forsømmelser, da det ulovlige forhold ligger skjult i jorden.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En ny brønd skønnes til Kr. 2.500,00
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en ulovlighed.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.