

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der mangler fald i brus til gulvafløb, hvilket medfører vand på hele badeværelsegulvet samt løbende ud i entre. 2. Der mangler sålbænke (inddækninger) mellem murværk og bræddebeklædning, hvilket kan medføre vand i bagvedliggende trækonstruktion.
Klagers påstand:	Udbedring af forholdene. Prisoverslag for pkt. 1 er angivet til kr. 30-40.000,- (Tilbud med forbehold) Klager har ikke indhentet tilbud på udbedring af pkt. 2.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Er indsendt til Ankenævnet i brev dateret den xx.xx. 2008. BB mener at forholdet vedr. pkt. 1 kan afhjælpes ved montering af større bundtætningslister på brusevæggene/-dørene. BB har ingen kommentarer til manglende "sålbænke" på det foreliggende grundlag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 3 °C. Vindstille.
Øvrige forhold:	Klager blev spurgt om der var øvrige klagepunkter. Dette var ikke tilfældet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Fald på gulv i brus	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at badeværelsegulvet, der er udført i 30x30 cm fliser, er lagt vandret uden fald mod rist i brusenichehjørne, eller fald mod gulvafløb under håndvask. Der er ikke udført opkant eller niveauspring til gulvet i entreen, der er udført i forbandt og samme gulvflise. Tætningslisterne under brusevæggene/-dørene kan ikke forhindre vandet i at løbe ud i rummet, hvor et svagt bagfald får vandet til at løbe ud i entreen. Dørkarm er opfugtet og frønnet tæt ved gulvet.	
Ad 1: Konklusion:	Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til forholdet. Det er skønsmandens vurdering af BB skulle have bemærket det manglende fald eller mangel på opkant/niveauspring til gulvet i entreen. Forholdet vurderes at skulle have haft karakteren K3, da det risikerer at medføre skade på andre bygningsdele (dørkarm, gulvpanel og muret væg i entre).	
Ad 1: Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB har begået en fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten. Det skal bemærkes at "sælgers oplysninger" ikke anfører at der er problemer med afløb i badeværelse.	
Ad 1: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omlægning af flisegulv med etablering af fald mod gulvafløb/gulvrist i bruseniche, herunder etablering af opkant mod gulv i entre. Nødvendige følgearbejder i forbindelse nedtagning og retablering af sanitet og installationer m.v., vurderes at kunne udføres for kr. 35.000,- inkl. moms.	
Ad 1: Forbedringer:	Da badeværelset er totalrenoveret umiddelbart før overtagelsestidspunktet, vurderes forbedringerne at udgøre 0 %.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2: Manglende sålbænke (inddækninger)	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at murkroner (rulleskifter) under udhæng ikke er afdækket. Den lette facadebeklædning, udført i profilbrædder, er monteret klods på murkronen uden drypkant. Facadebeklædningen tæt ved murkronen er generelt med begyndende nedbrydning, og enkelte steder nedbrudt.	
Ad 2: Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser under pkt. 3 "Yder- og indervægge" (Litra A og B) " <i>lokalt let revnet top rulleskifte...</i> " som er givet karakteren K1. Det er skønsmandens vurdering at registreringen dækker de skader der eksisterer på murkronen. Den generelt begyndende nedbrydning, og enkelte steder nedbrudte facadebeklædning er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering at dette forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten, og givet karakteren K1 eller K2.	
Ad 2: Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB har begået en fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten.	
Ad 2: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af nedbrudt facadebeklædning, primært mod syd, samt friskæring af træværk på øvrige facader vurderes at kunne udføres for kr. 15.000,- inkl. moms	
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes at forbedringsandelen udgør 80 %, svarende til kr. 12.000,- inkl. moms.	
Ad 2: Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 2: Eventuelt		