

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvbelægning i bryggers. Det fremgår af TR at "Fin revne i flere klinker i bryggersgulv, som er malet og skønnes tæt". Hele gulvet er malet rødt men ingen klinker. 2. Gulvvarme. Det fremgår af TR at der er gulvvarmeanlæg i badeværelser. Et gulvvarmeanlæg skal have sin egen termostatstyring og dække hele gulvarealet.
Klagers påstand:	KK henviser til skrivelse af xx.xx.2008 KK mener i øvrigt at sælgers oplysninger i Tillæg til tilstandsrapport (xx) og BB's registrering på side 17 i tilstandsrapporten, ikke er korrekte. Der er ikke tale om et gulvvarmeanlæg, idet der ikke er en selvstændig reguleringsmulighed for varmeslangen i gulvet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henviser til skrivelse af xx.xx.2008, og påpeger at det er et almindelig forekommende anlæg for tidspunktet for husets opførelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 17 grader
Øvrige forhold:	BB ønskede at udlevere en kopi til skønsmanden af de håndskrevne sælgeroplysninger til tilstandsrapporten og til xx - tillægget, disse er vedlagt denne erklæring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Gulvbelægning i bryggers. Det fremgår af TR at "Fin revne i flere klinker i bryggersgulv, som er malet og skønnes tæt". Hele gulvet er malet rødt men ingen klinker.	Bryggersgulvet er det oprindelige betonstøbt gulv. Der kan konstateres gamle svindrevner flere steder: Disse skønnes at være uden konstruktiv betydning. Gulvet er malerbehandlet med rød gulvmaling.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke monteret gulvklinter. Gennem de afgivne forklaringer af KK og BB, er der skønsmandens vurdering, at der var tilstrækkelige synlige områder af gulvflade, så det var muligt at afgøre om der var tale om malede klinker eller malet beton. I modsat fald skulle BB have registreret utilgængelighed under Bemærkninger punkt 2, hvilket ikke er tilfældet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har under bygningens tilstand registreret, at der er tale om et klinkegulv, hvilket ikke er tilfældet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet en pris Kr. 14.325,00 ekskl. moms, hvilket skønsmanden finder rimeligt.
Ad1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne er indstillet på forlig, og er enedes om et beløb på Kr. 14.325,00 tillagt moms, i alt Kr. 17.906,25
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Gulvvarme. Det fremgår af TR at der er gulvvarmeanlæg i badeværelser. Et gulvvarmeanlæg skal have sin egen termostatstyring og dække hele gulvarealet.	På begge badeværelser er der vandbåret enstrenget centralvarmeanlæg, der udgøres dels af en radiator og dels en varmeslange (stålrør) indstøbt i betongulvet. Til reguleringen af rumtemperaturen er der monteret en termostatventil på frem- eller returløbet til radiatoren. Der er således ikke selvstændig regulering af gulvvarmeslangen.
Ad 2. Konklusion:	Det er tidstypiske anlæg, hvor der i kombination med en radiator monteres en rørslange i gulvet for ekstra komfort.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er sket fejl eller forsømmelser, da anlæggene er tidstypiske og uden skader. Der mangler en registrering på side 14 i tilstandsrapporten, hvor BB under 10. vvs-installationer, Gulvvarme; Type: ---, burde have registreret, at der er tale om et vandbåret anlæg. Dette mener skønsmanden ikke er en væsentlig forsømmelse, bl.a. fordi oplysningerne primært er til rådighed for ejerskifteforsikringen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet overslag på nye gulve i begge badeværelser med gulvvarmeanlæg med selvstændig regulering på Kr. 91.050,00 ekskl. moms, i alt Kr. 113.812,50. Det er skønsmandens vurdering at denne pris er høj, hvor en konkurrencedygtig pris vil ligge ca. 25-30% lavere.
Ad. 2. Forbedringer:	Ved et ca. 36 år gammelt badeværelse, med datidens klinkegulv og gulvvarmesystem og formentlig uden isolering i terrændækket, er det skønsmandens vurdering at forbedringsdelen udgør 75%.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

