

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skævt gulv mellem værelserne 2. Vinduer mod øst er skæve og binder 3. Terrassedøre er placeret under gulvhøjde 4. Vinduer er placeret under gulvhøjde og kan ikke fuges KL har i klageskemaet ligeledes noteret at indgangspartiet er ulovlig opført. KL er opmærksom på, at forholdet ligger udenfor huseftersynsordningens omfang og klagepunktet er derfor frafaldet.
Klagers påstand:	1. Opretning af gulv, 3.385 kr, incl. moms 2-4. Udskiftning af alle vinduer og døre, i alt 49.528 kr, incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Gulvet var dækket af langhårede tæpper og eventuelle skævheder kunne ikke ses ved huseftersynet. Efterfølgende er gulvet rettet op og udbedringsomkostningen er under bagatelgrænsen. Klagepunktet afvises. 2. Vinduerne er undersøgt ved bygningsgennemgangen og gav ikke anledning til bemærkninger. Klagepunktet afvises. 3. Fuger under terrassedøre er undersøgt ved bygningsgennemgangen og gav ikke anledning til bemærkninger. Klagepunktet afvises. 4. Forholdet er ikke en skade og klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	18 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Sommerhus i ét plan, opført i første klitrække mod Vesterhavet. Se foto 1. BS syner huset i april 2016 og KL overtager ejendommen maj 2016. KL påbegynder en gennemgribende renovering af huset, hvor der bl.a. skiftes tagkonstruktion fra gamle betontagsten til nyt tagpaptag. Indvendigt var der ved overtagelsen faste kokostæpper på gulve i stue og entré og faste, langlurvede tæpper i værelserne. Alle tæpper er udskiftet med trægulve i alle rum. I oktober 2020, efter renoveringen er afsluttet, bliver KL gjort opmærksom på de påklagede forhold og anmelder skaderne til ejerskifteforsikringen. Sagen indbringes for Nævnet i april 2021.
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Skævt gulv mellem værelserne
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Gulvet i to værelser og en mellemgang mod øst var iflg. KL og KL's tømrer skævt. Da det faste, langlurvede tæppe blev fjernet kunne der måles en skævhed på 3,5 cm, der iflg. tømrerens var svær at se for tæppet. Gulvet er nu rettet op med plader, men KL oplyser, at skævheden fortsat kan dokumenteres ved at åbne pladeopretningen og det udlagte lamelparketgulv. Ved skønsforretningen kunne der måles skævheder på ca. 25 mm mellem de fjerneste hjørner i de to værelser og i mellemgangen mellem dem. Højdeforskellen er målt på de nye lamelparketgulve. Se foto 2. Skævheden skyldes ikke sætninger, men almindelige nedbøjninger som følge af upræcise eller væltede opklodsninger under bjælkelaget. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 1. Konklusion:	Skævheden har antageligt været i huset da huseftersynet blev foretaget men konstruktionen er ændret efterfølgende. De langlurvede tæpper er fjernet og gulvet er rettet op. Både KL og KL's tømrer oplyser, et de blev overraskede over, hvor skævt gulvet var da man fjernede tæpperne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På dette grundlag vurderes kan det ikke konkluderes, at forholdet skulle være anført i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden er udbedret. Omkostningen var 3.385 kr, incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Vinduer mod øst er skæve og binder
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Vinduespartierne i to østvendte værelser er ca. 15 mm skæve, i forhold til lodret. Skævheden bevirker, at de to topstyrede vinduespartier binder. Se foto 3, 4 og 5. Der ses ikke andre skader eller tegn på følgeskader.
Ad 2. Konklusion:	Tagdækningen er udskiftet efter huseftersynet og adgangsvejen for mandskab og byggematerialer til taget vurderes at have været lige over de pågældende vinduer. På dette grundlag kan det ikke vurderes om vinduerne bandt da huseftersynet blev gennemført eller om det er et nyere forhold. Skævheden i rammerne - at de ikke er i lod - kontrolleres ikke ved en bygningsgennemgang.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	På dette grundlag kan det ikke konkluderes, at forholdet skulle være anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De eksisterende vinduer kan ikke rettes op i de eksisterende vindueshuller. Vinduerne må udskiftes til nye og lidt mindre rammer. Omkostningen skønnes at være ca. 8.000 kr, incl. moms, for begge vinduespartier.
Ad 2. Forbedringer:	Vinduerne er datostemplede 23.07.2012. Restværdien sættes jf. levetidstabeller fra ForsikrinQ& Pension, oktober 2001 til 92 %.

	(SfB (31) / 9 år / almindelig vedligeholdelse / udsat miljø) Forbedringsværdien sættes til 640 kr.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Terrassedøre er placeret under gulvhøjde
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Terrassedørene er indbygget så lavt mod soklen, at det er vanskeligt at tætnes effektivt under bundstykket. Iflg. KL og KL's tømmer trækker det ind og det er ikke muligt at etablere en effektiv fuge. Se foto 6. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været identisk ved den oprindelige bygningsgennemgang og det skønnes at være muligt at konstatere forholdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen skader eller tegn på skader. Forholdet er af bagatelagtig karakter og kan, jf. de generelle bestemmelser for ordningen, ikke forventes at være noteret i en tilstandsrapport. Se rapportens side 3, pkt. 3 for eksempler, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med (<i>småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i>).
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Vinduer er placeret under gulvhøjde og kan ikke fuges
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Vinduespartierne er indbygget så lavt mod soklen, at det er vanskeligt at tætnes effektivt under bundstykket. Iflg. KL og KL's tømrer trækker det ind og det er ikke muligt at etablere en effektiv fuge. Se foto 7. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været identisk ved den oprindelige bygningsgennemgang og det skønnes at være muligt at konstatere forholdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen skader eller tegn på skader. Forholdet er af bagatelagtig karakter og kan, jf. bestemmelser for ordningen ikke forventes at være noteret i en tilstandsrapport. Se rapportens side 3, pkt. 3 for eksempler, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med (<i>småting, der ikke påvirker bygningsens brug eller værdi særlig meget</i>).
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger