

Oversigt over klagepunkter:	1. Utilstrækkeligt vederlag for lecadækplader. Revner og blotlagt/rusten armering i dækplader. Lunker på gulve.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at ejendommen er blevet besigtiget ordentligt. Tilstandsrapporten giver ikke et sandfærdigt og fyldestgørende indblik i ejendommens tilstand. Der henvises i denne forbindelse til samtaler mellem klager og ejendomsmægler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige anfører, at etageadskillelsen mod krybekælder er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN og lunkerne i gulvet med karakteren K1, og at køberen derfor er blevet oplyst om forholdene.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	Ejerskifteselskabet har afvist at dække skaden under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og at den bygningssagkyndige endvidere har gjort opmærksom på, at krybekælderen ikke er besigtiget på grund af for lav frihøjde.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1 Utilstrækkeligt vederlag for lecadækplader. Revner og blotlagt/rusten armering i dækplader. Lunker på gulve.	Gulvene i bygningen fremtræder overalt med lunger, forløbende mellem understøtninger pr. 130 cm. Gulvene gynger ved persontrafik, forholdet er særlig udtalt i opholdsstuen. Gulvkonstruktionen i bygningen er selvbærende letbeton dækelementer, i beboelsesrummene belagt med dels væg-til-væg tæppe, dels parket ("svømmende gulv"). I bryggerset, hvor betonpladerne ikke er dækket af belægning ses kraftige revner i området omkring lemmen til krybekælderen. (Foto 1). Højden i krybekælderen er på ca. 60 cm, og skønsmanden har ikke vurderet, at pladsforholdene var tilstrækkelige til en besigtigelse af krybekælderen. På grund af adgangsåbningens ringe størrelse var det kun muligt i meget begrænset omfang at besigtige undersiden af dækpladerne omkring åbningen. Der kunne fra åbningen ses revnede og afskallende overflader på de nærmeste plader. Iøvrigt henvises til fotos fra ingeniørfirmas gennemgang af krybekælderen, bilag til sagen.
ad 1 Konklusion:	Dækelementerne skønnes at være utilstrækkeligt understøttet, hvilket har forårsaget revnedannelser, nedbøjning og brud på overflade mod krybekælderen.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der på side 4 under bygningsdele, der normalt er tilgængelige, og som ikke har kunnet besigtiges, taget følgende forbehold: "Ja, der er ikke adgang til krybekælder pga. lav frihøjde, kun besigtiget fra lem." Under registrering af bygningens tilstand, side 5, pkt. 2.5, Etageadskillelse, er anført: "Dækelementer af letbeton over krybekælder er med større nedbrydning, med karakteren UN. På samme side, pkt. 6.1, Gulvkonstruktioner, er nævnt: "Gulve er med lunger flere steder." og pkt. 6.2, Belægninger: "Revne i gulv i fyrrum", begge med karakteren K1. Den bygningssagkyndige har således dels gjort opmærksom på, at krybekælderen ikke er besigtiget samt at etageadskillelsen bør undersøges nærmere. Lunker på gulve og revner i pudslag i bryggers er også nævnt. Den bygningssagkyndige ikke har besigtiget krybekælderen og har således ikke har været vidende om manglerne ved vederlag for dækelementerne. Der vil meget ofte være divergerende opfattelser af, hvilken karakter, skader skal have, når forskellige bygningssagkyndige skal udtale sig, og skønsmanden finder at karakteren K1 i lyset af de ovenfor nævnte forhold er rimelig. Skønsmanden finder ikke, at den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i fejl.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En realistisk vurdering af udbedringsomkostningerne kræver et egentligt ingeniørprojekt for arbejdernes omfang.

	Skønsmanden har i det følgende taget udgangspunkt i foreliggende overslag på udbedringsarbejdet inklusive ny gulvbelægning på ca. kr. 745.000,00 inkl. moms. Herudover skal der regnes med demontering og genopsætning af køkken og sanitet i badeværelse, nye klinker/fliser i bad, diverse følgearbejder samt bortkørsel. Disse udgifter skønnes at beløbe sig til ca. kr. 65.000,00 inkl. moms. Samlet udgift: ca. kr. 810.000,00
	Der bør fratrækkes beløb for forbedringer for så vidt angår nye skillevægge, trægulvbelægning samt gulv- og vægbeklædning i badeværelset. Skillevæggene har en forventet levetid på ca. 75 år, og med husets alder på 38 år fratrækkes ca. 50% af udbedringsomkostningen. Gulv- og vægbeklædninger har en forventet levetid på 40-50 år, og med husets alder på 38 år fratrækkes ca. 80% af udbedringsomkostningen. Det skønnes, at prisen for skillevægge, trægulv samt gulv- og vægfliser i bad vil beløbe sig til ca. kr. 200.000,00 inkl. moms. Heraf forbedringer: ca. kr. 140.000,00
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.