



EFTERSYN

# 5-ÅRS EFTERSYN

## Eftersynsfirmaets rapport

**Absalonsgade 24, København**

Sag nr.: 1997-1014 rev. 2004-4

25. oktober 2005

Ejer: A/B Absalonsgade 24  
v/formand Jan Krog Henningsen  
Absalonsgade 24, 2.tv.  
1658 København V

**BvB**

**BvB's sammenfatning indeholder:**

- Side 2** Deres opgaver og ansvar som ejer
- en gennemgang af hvad De skal gøre, efter De har læst eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning.
- Side 3** BvB's byggetekniske bemærkninger
- BvB's bemærkninger til de vigtigste byggetekniske problemer samt forslag til udbedring.
- Side 11** Oversigt over bygningsdelenes tilstand.
- Er den enkelte bygningsdel intakt eller med svigt/skade? Det fremgår af oversigten. De kan se om problemet skal udbedres, eller det kan klares under den almindelige drift.

**Deres opgaver og ansvar som ejer**

Det er Deres ansvar at sørge for, at de registrerede svigt og skader bliver udbedret.

Når De har gennemgået denne sammenfatning og eftersynsrapporten er det derfor vigtigt, at De skriftligt reklamerer overfor eventuelt ansvarlige så hurtigt som muligt, og inden der er gået fem år fra afleveringsdatoen.

Det er ikke nødvendigvis alle svigt og skader, De kan drage nogen til ansvar for, selv om de er nævnt i eftersynsrapporten eller denne sammenfatning. Er der f.eks. tale om forhold, der ikke har været omfattet af byfornyelsen, eller som hører til driften af ejendommen, må De selv betale for at få dem udbedret.

Er De i tvivl om, hvorvidt De vil reklamere over alle de registrerede forhold, anbefaler vi, at De kontakter en byggeteknisk og/eller juridisk rådgiver og gennemgår sagen sammen med denne.

**Reklamation**

Vi vedlægger forslag til et reklamationsbrev. Brevet skal De rette til efter de faktiske forhold. De bør medsende kopi af denne sammenfatning og relevante uddrag af rapporten.

Ved reklamation afbrydes ansvarsperioden. Det er derfor vigtigt, at De reklamerer så hurtigt som muligt. De skal desuden inden for rimelig tid følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer.

Hvis De ikke reklamerer så hurtigt som muligt eller følger op på reklamationerne, risikerer De at tabe en efterfølgende sag mod entreprenøren eller rådgiveren på grund af passivitet. De risikerer også at miste muligheden for skadedækning hos BvB.

**Sikkerhedsstillelse**

Den sikkerhedsstillelse på 2 %, som entreprenørerne har stillet efter reglerne i AB92, bortfalder når der er gået fem år, fra ombygningen er afleveret, med mindre der er påvist fejl og mangler.

Det er derfor vigtigt at De reklamerer, så snart De er blevet opmærksom på fejl og mangler, fordi entreprenørens sikkerhedsstillelse kan bruges til at dække omkostningerne ved, at De eventuelt må betale andre for at udbedre det, som entreprenøren burde have udbedret.

**De hører fra os igen**

Om kort tid ringer vi til Dem for at høre, om De har spørgsmål til eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning.

Efter Deres 5-års gennemgang, kontakter vi Dem igen for at høre, hvordan det er gået, og i hvilket omfang de byggetekniske forhold er blevet udbedret.

## BvB's byggetekniske bemærkninger

Numrene ud for vores bemærkninger svarer til de numre, som eftersynsfirmaet har anvendt i eftersynsrapporten.

Hvis der er forhold i eftersynsrapporten (f.eks. vist på et billede), som eftersynsfirmaet ikke har nummereret, har vi skrevet et **BvB** ud for bemærkningerne.

BvB's forslag til, hvad der byggeteknisk skal gøres, er skrevet med *kursiv*.

Projekt materialet, som BvB modtager, er ikke altid komplet og ajourført. Det kan derfor ofte være svært for eftersynsfirmaet at vurdere, hvad der har været omfattet af byggesagen. Derfor kan der være registreret forhold i eftersynsrapporten, som ikke stammer fra byfornyelsen.

BvB har ikke kommenteret alle forhold i eftersynsrapporten – kun de vigtigste.

*Generelt:* **Der er i forbindelse med den støttede byggesag afhjulpet angreb af Ægte Hussvamp.**

Det skal fremgå af en driftsplan, hvor De skal udvise særlig opmærksomhed, og hvad De skal gøre for at undgå at der opstår nye svampeangreb.

*Det skal fremgå af driftsplanen, at De fører opsyn med de afhjulpne svampeangreb.*

*Hvis der forekommer opfugtning af de afhjulpne svampeangreb, er der stor risiko for, at de kan genopstå.*

*BvB anbefaler at De minimum én gang årligt kontrollerer, at der ikke er genopstået svampeangreb.*

*Eventuelle nye svampeangreb skal straks under behandling.*

Vedlagt BYG-ERFA SfB (29) erfaringsblad 92 09 01 (Ægte Hussvamp),  
 BYG-ERFA SfB. (29) erfaringsblad 95 12 21 (Nedbrydning af indmuret træ)  
 og  
 BYG-ERFA SfB (29) erfaringsblad 99 04 21 (Nedbrydning af træ i bygninger)

1.0

**TAG**

Ved eftersynet er tag registreret med **svigt/skade**.

BvB's bemærkninger:

Eftersynsfirmaet har registreret et antal svigt/skader på tagkonstruktionerne som betyder at BvB har valgt at få foretaget et efterfølgende særligt eftersyn, med henblik på at få afklaret i hvilket omfang de registrerede svigt/skader har en indvirkning på tagkonstruktionernes levetid.

Rapporten fra det særlige eftersyn foreligger nu og er vedlagt dette reviderede følgebrev.

Den særlige eftersynsrapport konkluderer blandt andet, at tagdækningen på gadesiden ikke er oplagt tæt.

BvB har følgende bemærkninger til de svigt/skader der er registreret ved henholdsvis 5-års eftersynet og det særlige eftersyn:

1./5 år

**Stort brud i undertagsplade.**

2./5 år

**Hul i undertagsplade med fugtskjolder omkring.**

I forbindelse med det særlige eftersyn blev det registreret, at hullerne er lappet på oversiden af undertagspladen med asfaltpap.

Områderne omkring brudene er ikke opfugtede.

Det skal bemærkes, at det ikke er en forskriftsmæssig reparation.

*De skal sikre, at reparationerne er udført så solidt, at de kan holde i undertagets levetid.*

4./5 år

**Forkert udført afslutning af undertagsplade ved tagvinduer.**

I forbindelse med det særlige eftersyn blev det registreret, at der er vandrender over tagvinduerne.

Områderne omkring tagvinduerne er ikke opfugtede.

*Ingen tiltag.*

- 4.4/sær. **Tagdækning på gadeside ligger med store åbninger mellem de skrå hjørneafskæringer.**
- 4.4/sær. **Der er konstateret store åbninger mellem tagdækning og inddækninger ved opskalkning ved tagaltaner og langs kvistflunker på gård og gadeside.**
- 4.4/sær. **Der er konstateret fugtskjolder på undertaget på gadesiden.**

Der er oplagt nye tagsten på gårdsiden. Tagstenene ligger generelt pænt, men ca. 10 procent af tagdækningen ligger med en større afstand end 8 mm mellem de skrå hjørneafskæringer.

På gadesiden har man valgt at genoplægge de eksisterende tagsten. De genoplagte tagsten på gadesiden ligger med store åbninger mellem de skrå hjørneafskæringer.

Tagstenene har forskellige størrelser, hvilket gør at det er meget vanskeligt at oplægge dem så tagdækningen er tæt.

Eftersynsfirmaet har vurderet, at de genanvendte tagsten på gadesiden generelt fremstår meget nedbrudte med revner, afskalninger og med en porøs overflade.

Eftersynsfirmaet har vurderet at dele af tagdækningen på gadesiden har en restlevetid der er ved at være opbrugt.

En åben tagdækning medfører en øget belastning af undertaget, både med hensyn til regn og sne, men også solens ultraviolette stråler kan skade undertaget.

Jo tættere tagdækninger er, jo mindre krav behøver man at stille til undertaget, men omvendt - er der valgt en relativt åben tagdækning - er det væsentligt at undertaget er tilstrækkeligt robust til at holde vandet væk fra det bagvedliggende træværk.

Den valgte tagdækning - sammen med løsningerne omkring kvistflunker og tagaltaner - beskytter ikke undertaget tilstrækkeligt.

Da undertaget ikke i sig selv er særligt robust, er der tale om en risikofyldt løsning.

Eftersynsfirmaet vurderer, at der kan trænge vand og fygesne ind på undertaget på grund af de meget store åbninger mellem tagdækning og inddækninger langs kvistflunker og tagaltaner.

Det skal bemærkes, at der efterfølgende er fuget mellem inddækning og undertagsplade for at tætte sammenbygningen.

*Tag, forsættes*

*Tag, forsat*

Der er konstateret fugtskjolder på undertaget på gadesiden ved den destruktive undersøgelse. Der er ligeledes konstateret ophobning af skidt ved tagfod.

Eftersynsfirmaet vurderer, at undertaget er intakt på den del af tagkonstruktionen som er blevet efterset.

Det skal bemærkes, at der er risiko for, at undertaget ikke er intakt på den del af taget, som ikke er blevet efterset.

BvB vurderer, at konstruktionens forventede levetid vil være væsentligt nedsat.

BvB anbefaler at De anmelder tagdækningen på gadesiden som en byggeskade, så vil BvB tage stilling til om skaden er dækningsberettiget eller ej.

Vi har vedlagt et skema, som De kan bruge, hvis De vil anmelde byggeskaden.

*De skal sikre, at tagdækningen på gadesiden bliver udskiftet.*

*De skal sikre at tagsten på gårdside ligger tæt sammen ved de skrå hjørneafskæringer.*

*De skal desuden sikre, at tagsten tagdækningen på gårdsiden er tæt mod inddækninger langs kvistflunker.*

*De skal sikre, at der bliver oprenset ved fuglegitter ved de nederste rækker tagsten, så regnvand har fri passage til tagrende.*

**4.4/sær. Risiko for at tagsten kæntrer over kvistvinduer på gård- og gadeside.**

Der vil være risiko for indtrængning af regn og fygesne, hvor tagsten er kæntrede.

*De skal sikre, at tagstenene er fastholdt og understøttet så de ikke kæntrer.*

**4.7/sær. Inddækningen om ventilationsafkast er udført med store lunkedannelser.**

Eftersynsfirmaet har vurderet, at der kan være risiko for vandindtrængning ved inddækningens afslutning med afkastet.

Der er ikke konstateret opfugtning som følge af forholdet.

*De skal sikre, at inddækningen er tæt og udført uden lunke.*

Vedlagt BYG-ERFA SfB (27) erfaringsblad 97 11 24 (Undertage. Opbygning, materialer og projektering),  
BYG-ERFA SfB (27) erfaringsblad 97 11 25 (Undertage. Udførelse og detaljer),

Se også SBI-anvisning 178, Bygningers fugtisolering.



**12.0 AFLØB**

Ved eftersynet er afløbsinstallationen registreret **med svigt/skade.**

BvB's bemærkninger:

- 1. Mange tilstoppede afløb mellem vandlås og faldstamme i installationskakt.**

Afløbsinstallationer skal være udført med et fald der er så stort at de kan betragtes som selvrensende. Normalt regnes 20 ‰ fald som tilstrækkeligt. Afløbsinstallationer med for lille fald vil ofte kræve øget behov for rensning.

*De skal sikre, at afløbsinstallationen fungerer.*

## 16.0 VENTILATION

Ved eftersynet er ventilationen registreret **med svigt/skade.**

BvB's bemærkninger:

### 1. **Mangelfuld isolering af ventilationsrør på loft.**

Aftrækskanaler skal være kondensisolerede hvis de passerer et uopvarmet loftrum.

Hvis isolering af kanalerne er mangelfuld eller mangler helt, vil der være risiko for, at den varme fugtige luft i kanalen når at kondensere *inde* i selve kanalen, inden luften når ud i det fri. Vandet vil derefter kunne løbe tilbage til ventilatorer, emhætter eller aftrækskanal.

Sammenkoblinger mellem kanal, ventil i bolig og taghætte skal være tætte, så der ikke kommer varm, fugtig luft ud i de rum, kanalen passerer.

*De skal sikre, at kondensisoleringen bliver bragt i orden.*

### 2. **Manglende lukning og isolering ved ventilationsgennemføring i skorsten på loft.**

Manglende eller mangelfuld brandsikring kan medføre personrisiko.

I ombygningssager er det den lokale bygningsmyndighed der afgør, om De kan få dispensation fra kravene i bygningsreglementet.

BvB kan ikke vurdere om der er tale om et forhold som udgør en brandteknisk risiko.

Manglende eller mangelfuld brandsikring er ikke omfattet af BvB's dækning.

*De skal sikre at bygningsmyndighedernes krav til brandsikring er overholdt.*

### 3. **Manglende eller utilstrækkelig lufttilførsel under dør til badeværelser.**

Badeværelser skal have tilstrækkelig tilførsel af frisk luft og udsugning ved mekanisk ventilation.

I badeværelser kan tilførsel af frisk luft være i form af et oplukkeligt vindue, mindst 0,2 m<sup>2</sup> stort, ventil eller kanal med mindst 100 cm<sup>2</sup> fri åbning til det fri eller til adgangsrummet *og/eller* en mindst 100 cm<sup>2</sup> spalte over eller under døren.

Mekanisk udsugning kræver en volumenstrøm på 15 liter i sekundet.

Disse regler gælder nybyggeri. Det er op til den stedlige byggemyndighed, om man vil kræve, at reglerne bliver opfyldt i forbindelse med ombygningssager.

Hvis ventilationsforholdene ikke er i orden, opstår der et fugtigt og usundt miljø, der let danner grobund for mug og skimmel.

*De skal sikre, at der er tilstrækkelig tilførsel af frisk luft, og at den mekaniske ventilation fungerer.*

*For at sikre et sundt indeklima bør De desuden, for eksempel i en beboervejledning, gøre beboerne opmærksomme på, hvor vigtigt det er, at ventilationsforholdene er i orden.*

- Vedlagt
- "Undgå fugtskader - luk vinduet op!" fra Statens byggeforskningsinstitut,
  - "Undgå at fugt og skimmelsvampe skader ejendommen" udgivet af By og Byg,
  - "Er din bolig muggen?" udgivet af By og Byg og
  - BYG-ERFA Sfb (37) erfaringsblad 97 12 15 (Kondensrisiko ved aftrækshætter og kanaler)
  - BYG-ERFA Sfb (99) erfaringsblad 99 09 21 (Fugtgener i utilstrækkeligt ventilerede boliger)

## BvB's 5-ÅRS EFTERSYN - OVERSIGT

Registreret tilstand	Indsats			Skade			
	Intakt	Svigt / skade	Særlig risiko		Normal drift	Øget drift/udbedring	Udbedring
De bygningsdele, som BvB har kommenteret i sammenfatningen, er <b>fremhævet</b>							
<b>1 Tag</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 Fundament/kælder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Facader/sokkel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Vinduer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Udvendige døre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Trapper	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Porte/gennemgange	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Etageadskillelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 WC/bad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 Køkken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 Varmeanlæg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>12 Afløb</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 Kloak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 Vandinstallation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 Gasinstallation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>16 Ventilation</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 El-/svagstrøm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.1 Indervægge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2 Øvrige bygningsdele	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>