

Odense Kommune, Ældre- og Handicapforvaltning
Klosterbakken 13-15
5000 Odense C.

Den 30. november 2004

J.nr. 461-S285-S

Elisabet Johnsen
Telefon direkte 3376 2176
E-post ej@bsf.dk

1 års eftersyn af Sukkerkogeriet, Roersvej 25, 5000 Odense C

I får som bygningsejere hermed konklusionen på 1-års eftersynet af bebyggelsen. Eftersynet er nu afsluttet fra Byggeskedefondens side.

I kan i dette brev læse om:

Byggetekniske bemærkninger til de registrerede svigt.

Hvad skal I som bygningsejere gøre efter 1-års eftersynet? I skal bl.a. reklamere over eventuelle svigt over for de ansvarlige og eventuelle garantistillere. Læs mere herom i "Vejledning for bygningsejere - opfølgning af 1-års eftersyn" som vi vedlægger.

Gruppering af byggetekniske svigt. Her står, i hvilket omfang fonden mener, at de registrerede svigt bør udbedres.

Eftersynet er gennemført i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 822 af 15. oktober 1997 om eftersyn af byggeri under Byggeskedefonden.

Byggetekniske bemærkninger til de registrerede svigt

Bemærkningerne i dette brev drejer sig kun om byggetekniske forhold og uoplyste forhold af byggeteknisk karakter. Hvis der er udført et supplerende, detaljeret eftersyn (C-eftersyn), indgår oplysningerne herfra også i vores bemærkninger.

Der er ikke bemærkninger om mindre betydende forhold i eftersynsrapporten. På den anden side kan vores bemærkninger også indeholde generelle oplysninger og erfaringer, vi har fra andre byggerier.

For de væsentligste svigt skønner vi den byggetekniske risiko, som er en vurdering af sandsynligheden for, at et svigt fører til skade, sammenholdt med en vurdering af omfanget af en skade, hvis den opstår. Vi beskriver også, hvad I skal gøre, for at svigt ikke fører til byggeskade.

Vi tager i dette brev ikke stilling til, hvem der har ansvaret for de registrerede svigt eller skader.

Emne 1: Byggegrube, fundamenter og kælder

Der er ikke registreret byggetekniske svigt under dette emne.

Emne 2: Bærende og stabiliserende konstruktioner

Der er ikke registreret byggetekniske svigt under dette emne.

Emne 3: Ydervægge

Der er registreret mindre væsentlige byggetekniske svigt under dette emne. Der henvises til rapporten.

Emne 4: Tage

Der er ikke registreret byggetekniske svigt under dette emne.

Emne 5: Vådrum

Der er registreret byggetekniske svigt under dette emne. Her fremhæves alene:

5.2 Etagedæk:

Der er konstateret manglende svejsning et enkelt sted af vinylgulv foran håndvask i et badeværelse.

Da overflader i badeværelser erfaringsmæssigt, især ved brusenicher, er udsat for stor belastning, kan selv små svigt i overfladen forårsage vandindtrængning i bagved liggende og tilstødende bygningsdele. Da der i omgivende og tilstødende konstruktioner kan være organiske materialer, kan der være mulighed for følgeskader som råd og svampeangreb. Og der kan være mulighed for korrosionsangreb på armering i beton og indstøbte rør.

Overflader i badeværelserne eftergås for utætheder og afhjælpes.

Det anbefales, at der indarbejdes regelmæssige eftersyn på overflader i badeværelser i driftsplanen, og straks der skulle vise sig utætheder i overfladerne, bør der sættes ind med en afhjælpning.

Emne 6: Afløb i jord og i bygning

Der er registreret byggetekniske svigt under dette emne. Der henvises til rapporten.

Emne 7: Vand, varme og ventilation

Der er ikke registreret byggetekniske svigt under dette emne.

Emne 8: Beton i udsat miljø

Der er ikke registreret byggetekniske svigt under dette emne.

Emne 9: Bygningsdele i øvrigt

Der er registreret byggetekniske svigt under dette emne. Her fremhæves alene:

9.5 Depotrum:

Der er konstateret manglende udluftningsmulighed i depotrum for rengøringsvogne.

Depotrummet er beliggende under en betontrappe i nr. 27.

Ved manglende udluftningsmulighed vil der kunne ske opfugtning af bygningsdelene med mug og skimmel til følge. Der blev ved eftersynet konstateret høj luftfugtighed i rummet samt i bygningsdelene.

Der skal etableres den nødvendige ventilation i depotet, således at rummet sikres mod fugtphobning og skimmelforekomst.

Hvad skal I som bygningsejere herefter gøre?

Vi tager i dette brev ikke stilling til, hvem der har ansvaret for de registrerede svigt.

I skal som bygningsejere reklamere over registrerede fejl, mangler, svigt, skader og manglende oplysninger. Vi har vedlagt et eksempel på et reklamlations- og et rykkerbrev.

Reklamlationsbreve skal sendes til alle tænkeligt ansvarlige, f.eks. rådgivere og underrådgivere, entreprenører og underentreprenører, leverandører og eventuelt sælger, hvis hele bebyggelsen er solgt på skøde. Læs mere herom på side 2-3 i vedlagte "Vejledning for bygningsejere - opfølgning af 1-års eftersyn". De ansvarlige skal i samarbejde med jer snarest muligt udbedre svigt og mangler.

5-års eftersyn

Om knap 4 år sender vi et skema til jer, hvor I skal oplyse, om I har reklameret, om de ansvarlige har udbedret eventuelle svigt og mangler. De oplysninger skal vi bruge til at planlægge 5-års eftersynet.

Yderligere oplysninger

Hvis I har spørgsmål vedrørende 1-års eftersynet, skal I ikke henvende jer til eftersynsfirmaet, men til undertegnede Elisabet Johnsen.

Direkte telefonnummer og E-postadresse står på side 1.

Kopi af dette brev er sendt til Torkild Kristensens Tegnastue A/S og til Odense Kommune, som også har fået kopi af eftersynsrapporten.

Med venlig hilsen

Jens Dons
Teknisk chef

Elisabet Johnsen
Teknisk sagsansvarlig

Bilag

Gruppering af byggetekniske svigt (vedhæftet)

Rapport fra 1-års eftersynet med bilagsmappe

Vejledning for bygningsejere - opfølgning af 1.års eftersyn, september 2004.

Eksempel på reklamlationsbrev og rykker (kan hentes på www.bsf.dk)

Bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden

Vejledning for bygningsejere - anmeldelse af byggeskade, september 2004.

Studivestrate 50, 1554 København V
 Telefon 3376 2000, Telefax 3376 2010
 E-post bsf@bsf.dk, www.bsf.dk

Den 30. november 2004
 J.nr. 461-S285-S

Gruppering af byggetekniske svigt

Grupperingen sker på grundlag af A/B-eftersynet, eventuelle C-eftersyn og supplerende informationer indhentet hos eftersynsfirmaet samt fondens erfaringer.

Er der tilstrækkelige oplysninger sker grupperingen ud fra en vurdering af den betydning, omfang og risiko, bygningssemmnets svigt har. Mangler der oplysninger, sker grupperingen ud fra fondens erfaringer med svigtets betydning, omfang og risiko i lignende bygningsdele.

Ved manglende oplysninger forstås, at der mangler et projekt med detaljer og beskrivelse af emnets bygningsdele, og/eller at der mangler kontrol- eller tilsynsnotater, der bekræfter, at ikke-synlige bygningsdele er i overensstemmelse med projektet.

Byggeskadefondens vurdering	Grupper				
	1	2	3	4	5
Bygningsemner					
Emne 1: Byggegrube, fundamenter og kælder	X				
Emne 2: Bærende og stabiliserende konstruktioner	X				
Emne 3: Ydervægge		X			
Emne 4: Tage	X				
Emne 5: Vådtrum			X		
Emne 6: Afløb i jord og i bygning		X			
Emne 7: Vand, varme og ventilation	X				
Emne 8: Beton i udsat miljø	X				
Emne 9: Bygningsdele i øvrigt			X		

Gruppe 1

Bygningsemmnet er intakt eller har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af ubetydeligt omfang. Der har været tilstrækkelige oplysninger om alle bygningsdele. Normalt vedligehold er tilstrækkeligt.

Gruppe 2

Bygningsemmnet har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang, og/eller der mangler oplysninger om nogle mindre væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger bør fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.

Gruppe 3

Bygningsemmnet har væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade men af mindre omfang, og/eller der mangler oplysninger om væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger skal fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt skal udbedres.

Gruppe 4

Bygningsemmnet har byggetekniske svigt eller byggeskade i stort omfang. Der er stor sandsynlighed for, at der udvikles en byggeskade, eller at en byggeskade udvikles yderligere. Der skal foretages udbedring i forlængelse af eftersynet.

Gruppe 5

Bygningsemmnet har byggetekniske svigt eller byggeskade, der er alvorlige og af betydning for personsikkerheden. Der skal omgående gribes ind med forebyggende foranstaltninger.