Tidslinje for sætningsskade / vandskadesag.

December 2019
En **sætningsskade** opstår i bygningen **Straussvej 5, st. th.** Årsagen er en **konstruktionsfejl fra entreprenørens side**: manglende infugning under loft. Fejlen stoppes og udbedres umiddelbart efter konstatering. Der er på dette tidspunkt **ingen meldinger om yderligere sætningsskader eller vandskader**.

December 2019
umiddelbart efter skaden kontaktes ejendommens rådgiver **Topdahl (Allan Stokebro)** der bestilles til at udarbejde en skadesrapport. Rådgiveren vurderer, at **rapporten bør foretages efter ét år**, så man kan observere, om sætningen udvikler sig, og sikre et stabilt grundlag for vurderingen.

Juni 2021
Den første **skadesrapport** udarbejdes. Rapporten beskriver skader og udbedringer på **1. og 2. sal**. Der konstateres **ingen skader eller vandskader på 3. sal**. **Entreprenøren vedkender sig skaderne som beskrevet i rapporten og tilkendegiver, at de ønsker at udbedre eller betale for skaderne.**

Juni 2021 – December 2022
Rapportens resultater **forelægges beboerne på 1. th og 2. th**.

- **Beboer på 1. th** accepterer rapporten, men **fraskriver sig udbedringerne**.
- **Beboer på 2. th** er **uenig i rapportens konklusioner** og får udarbejdet **egen rapport**.

De to rapporter **drøftes mellem husets rådgiver Topdahl og beboeren**, og de **endelige udbedringer fastlægges**.

December 2021
Vand indtrænger fra Straussvej 5 3. til 2. sal th. Formand Morten har kontakt til beboer på 3. sal i dialog. Om at få stoppet og løst **problemer med vandindtrængning.** Beboer siger de vil få sagen løst med huset VVS'er Folkmann, samt skadesservice.

November 2022
Beboer kontakter bestyrelsen angående vandindtræng på samme sted. VVS meddeler, at **gulvafløbet stadig ikke kan tilgås**. Morten orienterer om behov for **afmontering af badekar** eller **inspektionslem**. Formanden minder om, at forhold der kan give vandskader og at er **beboeren har vedligeholdelsespligt**.

A**fmontering af badekar fortages ikke og inspektionslem installeres ej heller, ingen opfølgning fra beboer eller bestyrelse.**

2023
Underboen konstater stadig problemer med vandindtræning omkring faldstammen. Formand Morten vurderer, at det kommende rørprojekt vil løse problemet.

Der følges ikke yderligere op før rørprojektet.

Marts 2024
De **sidste udbedringer på 2. sal** gennemføres. **Entreprenøren betaler regningen**, hvilket genbekræfter ansvar for de tidligere skader.

November 2024
Der rapporteres om en **revne på 3. sal**, som **formodes at stamme fra sætningsskaden fra 2019**. Revnen **udbedres af mureren** i forbindelse med andet arbejde.

Oktober–November 2024
Rørprojektet udføres af VVS & Co og Topdahl på straussvej 5. Arbejde på Straussvej 5 3.sal gennemføres uden at badekaret afmonteres og gulvafløbte tilses eller skiftes.

Januar–Februar 2025
Klager om revner i gulvet, som her henvise til den gamle sætningsskade. T2 Rådgiver involveres og sender opgaven videre til VVS & Co at løse. Gulvafløbet bliver dog ikke tilset grundet manglende inspektionslem og de vil ikke fjerne badekarret, som en del af vvs-projektet.

Marts 2025
Forsikringsselskabet **Gjensidige** involveres i sagen.

November- Februar 2026
B**adekarret fjernes**, T2 udarbejder en **rapport**, som finder **mulig årsagssammenhæng** mellem den gamle sætningsskade og vandskaden. T2 udarbejder samtidig en **beskrivelse af de renoveringsarbejder**, der skal foretages. Arbejderne iværksættes med **husets håndværker**.

Maj 2026 – Opstartsmøde
Husets håndværker **besigtiger badeværelset** og er klar til at gennemføre renoveringsarbejdet. Dog iværksættes dette først efter yderliger dialog med beboerne i august.

August – Oktober 2026
Renoveringsarbejdet **genoptages**. Skaderne **udbedres**, og badekarret **genetableres**.

November 2026
Arbejdet forventes **helt færdigt**, inkl. **malingsreparationer**.

Omkostninger for foreningen

Dato	Tekst	Beløb (kr.)	Saldo (kr.)
25.08.25	Rådgivning af andelsbolig 3t.	1.500	1.500
14.12.25	Folkmann VVS – vedr. 5.3	1.500	3.000
29.12.25	Folkmann – fjernelse af badekar	5.000	8.000
13.01.26	T2 rådgivning – 5.3	8.675	16.675
13.02.26	Folkmann – tjek afløb 5.3	750	17.425
18.02.26	DMA – analyse luftprøve 2.th.	4.156,25	21.581,25
28.05.26	T2 rådgivning – badeværelse 5.3	44.795	66.376,25
15.07.26	T2 rådgivning – besigtigelse 5.2.th.	6.290	72.666,25
23.07.26	Erstatning 5.3 – Gjensidige	**–21.025**	**51.641,25**

Dette er gældende indtil 7/9-26.

- Udgifterne dækker både **sætningsskader** og **vandskader** i **5.3** og **5.2.th.**
- De største poster er T2's rådgivning og udbedringer i 5.3.
- Erstatningen fra Gjensidige reducerer den samlede udgift, men **selvrisikoen** ligger uden for kontobevægelserne og skal medregnes særskilt.
- Foreningen har **rejst krav mod entreprenøren** for de udgifter, der vedrører vand- og sætningsskaderne i **5.3** og **5.2.th.** Entreprenøren er imidlertid **gået konkurs**, og dermed kan foreningen med al sandsynlighed **ikke få dækket beløbet via regres**.
- Skaderne har **ikke påvirker valurvurderingen eller andelskronen**.

Forbedringer indført som følge af byggesagen
Som konsekvens af de erfaringer, bestyrelsen har gjort i forbindelse med byggesagen i Straussvej 5.3 og 5.2.th., er der gennemført en række væsentlige forbedringer i foreningens procedurer:

- **Indførelse af vedtægt om beboernes ansvarspligt ved ombygninger** Foreningen har nu klare regler for, hvornår beboere kan holdes økonomisk ansvarlige for skader, der opstår som følge af ombygninger. Dette skaber tydelighed og sikrer, at fremtidige sager kan håndteres mere retfærdigt og konsekvent.

- **Krav om faglig godkendelse af komplekse byggesager** Alle større eller teknisk komplicerede byggeprojekter skal fremover godkendes af en byggesagkyndig. Det sikrer, at projekterne er korrekt planlagt, at risici er identificeret, og at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende regler og konstruktionens begrænsninger.
- **Styrket opmærksomhed på konstruktions- og brandforhold** Bestyrelsen har skærpet fokus på, hvordan byggeprojekter påvirker bygningens konstruktion, installationer og brandmæssige forhold. Det betyder, at projekter vurderes mere helhedsorienteret, og at potentielle problemer opdages tidligere i processen.