

Ude af syne - ude af sind

Af Rex Andersen, Byggeriets
Kvalitetskontrol A/S

Som ejer af et parcelhus, er det vigtigt, at du vedligeholder din kloakinstallation lige så grundigt som resten af dit hus. Er du en af dem, der glemmer den løbende vedligeholdelse af dine kloakinstallationer, fordi de ikke er lige så synlige som andre vedligeholdelseskrævende dele af dit hus? Så læs med her, og se hvor galt det kan gå...

En kloakeftersyns-case fra virkeligheden

Et yngre par havde set sig lunt på drømmehuset, en ældre villa bygget mellem 1920 og 1930. Måske havde de hørt om KEO – Kloakeftersynsordningen – eller måske havde de bare hørt fra andre, der havde købt hus i området, at det var værd at sikre sig, at kloakker-

ne var intakte, inden de skrev under på slutsedlen.

Parret aftaler med hussælgeren, at de vil se en kloakeftersynsrapport for at sikre sig mod "usynlige overraskelser fra kloakken", inden de vil skrive under på huskøbet. En KEO-operatør fra Kloakeftersynsordningen bliver hidkaldt, og går i gang med kloakeftersynet. Kloakeftersynet omfatter en TV-inspektion af kloakken og en visuel gennemgang af ejendommens kloakinstallationer.

KEO-operatøren finder en del "klassiske fejl og mangler", som er relativt nemme at udbedre. Fx kunne han ikke finde en sandfangsbrønd, som var tildækket – en klassisk – men ulovlig fejl på kloakanlæg. Han kunne heller ikke finde en rottespærre i kloakken, som sikrer, at rotter ikke har adgang til huset. Begge er fejl, der kun koster nogle få tusinde

kroner at få udbedret – og som de fleste husejere nok gerne vil have lavet, så der ikke pludselig danser rotter rundt i køkkenet eller på loftet – fordi en sandfangsbrønd fra tagnedløbet er fyldt op med sand pga. manglende oprensning. Men der var også andre og langt mere alvorlige fejl på kloakken.

Kloakrørene under huset var lavet af støbejern, som rustet. På et tidspunkt, hvis der går længe nok, inden man griber til vedligeholdelse, rustet de så meget, at rørene smuldrer – og så er der ingen vej tilbage – en renovering er ikke længere mulig. Når smuldrerede rør ligger under huset, betyder det, at gulve i badeværelser, bryggers og køkken skal bankes op, for at udskifte rørene. En dyr omgang, der ofte medfører, at der ud over kloakreparationen også skal etableres helt nye klinkegulve i husets vådrum. Tager man fat i problemstillingen, inden rørene bliver så medtagne, at de ikke kan renses uden at gå i stykker, kan de højst sandsynligt reddes med en indvendigt strømpetforing, der er noget billigere og samtidig en god holdbar løsning, især hvis man bruger en kloakmester med en ILR-certificering. (ILR står for Indvendig Lednings-Renovering).

Kloakrørene fra huset og ud til skel var lavet af gamle betonrør. Når betonrør bliver tilpas gamle, begynder de at smuldre, og til sidst falder de sammen. Afhængig af lokale forhold, kan kloakrørene ligge i varierende dybde. I dette tilfælde lå rørene i 3 meters



Fortsættes på næste side >>

dybde. En udskiftning er en større opgave, der indebærer store gravemaskiner, store huller i have og indkørsel, der skal sikres mod sammenskrivning, så kloakfolke-
ne ikke risikerer at blive begravet under jordskred. Hertil kommer genetablering af belægninger og haveanlæg. En bekostelig affære. KEO-operatøren kunne med sit kamera se, at rørene flere steder var begyndt at falde sammen, og der var mange steder, hvor rørene ikke længere nåede sammen i samlingerne, så spildevand siver ud og forurener grundvandet/undergrunden. Afstand mellem rørene i samlingerne gør det en hel del lettere for rotter at etablere sig i kloakinstallationen – der som før nævnt ikke var rottesikret. Som med støbejernsrørene under huset, kan en gammel betonledning ofte også reddes med en indvendig strømpeforing, der både er billigere og en ganske udmærket løsning.

I forhold til oversvømmelsesrisiko i kælderen, var ejendommen heller ikke sikret. De dræn, der lå rundt om huset skulle ifølge tegninger være koblet til en pumpebrønd, der skulle pumpe vandet væk. KEO-operatøren konstaterede, at de ikke var koblet til brønden, så vandet ikke kunne ledes ordentligt væk. Der var heller ikke monteret højvandslukke i kælderen, så vand kunne trænge op fra kloakken i tilfælde af skybrud.

Et KEO-eftersyn er ikke en fuld gennemgang af kloakken. Det er en stikprøvebaseret gennemgang, hvor man tjekker kloakledningen under huset og ud til skel med kamera. Så der kunne sagtens gemme sig flere fejl i kloak-
kens stikledninger, som ikke blev



fundet. Men er der fejl og tegn på manglende vedligeholdelse i de inspicerede kloakdele, er det meget sandsynligt, der også er tilsvarende fejl i de resterende dele af kloakinstallationen.

De fundne fejl blev skønnet til at koste ca. 150.000 kr. at udbedre – med forbehold for at flere fejl kunne dukke op i de dele af kloakken, der ikke var kontrolleret med kamera.

Resultatet blev, at det unge par fik 250.000 kr. nedslag i købesummen til udbedring af kloakken.

Husker du at vedligeholde din kloakinstallation?

Har du selv vedligeholdt din kloakinstallation – fx tømt sandfangsbrønde en gang om året for blade og sand fra taget – eller haft behov for spuling af tilstoppe-
de kloakrør? Oplever du dårlig

lugt en gang imellem fra kloakken? Kommer der boblelyde fra toilet eller afløb? Måske har du indtrængende fugt på væggene i kælderen? Kan du svare ja til en eller flere af disse spørgsmål, kan det være en rigtig god ide at få lavet en KEO-rapport, så du kan få udbedret fejl og vedligeholdt din kloak inden reparationsomkostningerne løber løbsk – og du risikerer en regning på flere hundrede tusinde kroner til udbedring af et misligholdt kloakanlæg.

Bor du i et hus, der ældre end 50 år, bør du være ekstra opmærksom, for den gang var det almindeligt bruge støbejerns- og betonrør, når man etablerede kloakker. Og de kan meget vel være så medtagne, at en udskiftning er nødvendig. Men måske kan du nøjes med en indvendig strømpeforing, hvis du finder ud af det i tide?

KEO – Kloakeftersynsordningen

I Danmark er der ca. 40 kloakmestre, der er godkendte og certificerede til at lave KEO-rapporter. Dem finder du på kloakeftersynsordningens hjemmeside: www.kloakeftersynsordningen.dk

Som hussælger har du ansvaret

Når du sætter dit hus til salg, er du ansvar for fejl og mangler i en årrække efter salget har fundet sted. Ofte dækkes de fleste af fejl af en ejerskifteforsikring – men normalt dækker ejerskifteforsikringen ikke fra sokkel og ud til skel.

Fremlægger du en KEO-rapport, hvor fejl er identificeret og beskrevet, inden huset handles, er køberen gjort bekendt med fejlene, og så slipper du dels for ansvaret, da det ikke længere er tale om skjulte fejl eller mangler. Og måske slipper du også for afslag på købesummen, da din salgspris selvfølgelig er sat med udgangspunkt i husets kendte tilstand – inkl. kloakken. Hvis salgsprisen skal justeres på grund

Indvendig ledningsrenovering - strømpeforing

Indvendig ledningsrenovering foregår ved at man lægger en strømpe bestående af filt og resin (lim) ind i kloakrøret, der hærdes indefra med UV-lys/LED-lys – lidt lige som når tandlægen hærder en plastfyldning. Der findes også andre hærdningsmetoder, afhængig af hvilket produkt kloakmesteren anvender. Et foret rør er som udgangspunkt stærkt og lige så godt som et nyt rør, hvis det er udført af en certificeret kloakmester.

af en KEO-rapport inden du sætter huset til salg, vil justeringen i salgsprisen ofte være mindre, end nedslaget i købesummen, hvis der opstår tvivl om kloak-
kens tilstand i salgssituationen.

Det er en god idé som husejer, selv at være opmærksom på at få lavet en KEO-rapport, hvis du bor i et ældre hus. Ejendoms-
mæglere har mere travlt med at sælge drømme end undersøge kloakker – så regn ikke med at ejendomsmæglerne foreslår en

Grundvandsforurening og kloakering

I Danmark har vi generelt godt og rent grundvand, som kan drikkes direkte fra vandhanen. En væsentlig årsag til at vi har rent grundvand er, at vi i Danmark generelt har gode kloakker, som er tætte. Utætte kloakrør – fx fordi de er gamle og delvist sammenfaldne – eller også fordi de er gået fra hinanden i samlingerne – er en alvorlig trussel for vores grundvand. Derfor er det vigtigt, at du som husejer har fokus på at holde dine kloakinstallationer intakte og funktionsdygtige, så vi også har rent grundvand i fremtiden, og ikke skal koge vandet pga. af forurening med spildevand og kolibakterier fra lække-
de kloakinstallationer.

KEO-rapport. Det koster nogle få tusinde kroner at få lavet en KEO-rapport, men det betaler sig i det lange løb i forhold til vedligeholdelsen af din kloak – også hvis du vil sælge!

