

EF H.C. Ørstedes Vej 31-33
v/Signe Funch Jensen
H.C. Ørstedes Vej 33, 4. th.
1879 Frederiksberg C

Den 23. maj 2006, Sag nr. 06.2559.00 PJ, PJ/pm

Vedr.: EF H.C. Ørstedes Vej 31-33 – Taglejligheder m.v.

Som aftalt foretog jeg d. 10/5-2006 overordnet gennemgang af ejendommens 4 taglejligheder.

Efter den overordnede gennemgang, uden hultagning i bygningskonstruktionerne, kan jeg konstatere, at tagkonstruktionen generelt fremstår i god og pæn stand, der er dog konstateret mindre defekter i nedennævnte lejligheder:

- H.C. Ørstedes Vej 31, 5. th.:

I lejlighedens spisestue ses der i den skrå tagflade mod gårdside 2 tagvinduer, der stammer tilbage fra 60'erne. tagvinduerne er formentligt genanvendt i forbindelse med, at der på et senere tidspunkt er lagt ny skifereternitbeklædning på de skrå flader. Beboeren i lejligheden oplyser, at der en sjælden gang kan komme nogle mindre dryp igennem disse 2 ældre tagvinduer.

På kort sigt må det anbefales, at de to tagvinduer eftergås fra lift/stillads og reparerer i nødvendigt omfang. Udgiften hertil skønnes umiddelbart at beløbe sig til ca. kr. 5.000 ekskl. moms.

På længere sigt, om anslået 5-8 år må det forventes, at vinduerne skal udskiftes med nye Velux vinduer. Udgiften hertil forventes at andrage i størrelsesordenen ca. kr. 30.000 ekskl. moms, men inkl. lift/stillads.

- H.C. Ørstedes Vej 31, 5. tv.:

I lejlighedens køkken kunne det konstateres, at der omkring især den side af tagvinduet, der er nærmest køkkentrappen ses spor efter tidligere vandskade, idet lysningerne omkring Velux vinduet er kraftigt deformerede af vand. Ved måling af fugtigheden i trækonstruktionerne omkring vinduet konstateres det, at fugten nu ligger mellem 6-7% relativ fugt, hvilket er lavt. De omkringværende pudskonstruktioner er ligeledes tørre.

Det er min umiddelbare opfattelse, at det er lang tid siden, at vandskaden omkring Velux vinduet har været aktiv.

Ved besigtigelse af inddækningerne udvendigt på Velux vinduet ses det, at der øverst ved Velux vinduet er en sprække mellem den øverste inddækning, der danner overgang mellem Velux vinduet og skiferbeklædningen. Det må anbefales, at inddækningerne omkring Velux eftergås, og at skaderne ved lysningerne indvendigt udbedres.

Udgiften til udvendig eftergang af inddækninger samt opsætning af tagneløb langs Velux vindue forventes at beløbe sig til ca. kr. 6-7.000 ekskl. moms, men inkl. leje af lift.

Den indvendige istandsættelse omkring lysningerne inkl. malerretablering forventes at beløbe sig til ca. kr. 6-7.000 ekskl. moms.

Repræsentanterne for ejeren af lejligheden oplyste, at der tidligere er konstateret utætheder ved ovenlysvinduet i entréen. Ved udvendig besigtigelse af ovenlys vinduet synes dette umiddelbart tæt, hvorfor jeg umiddelbart tror, at "utætheden" skyldes kondens på den indvendige side af loftskuplen. Alternativt kan utætheden komme ved overgang mellem ovenlyskuppel og aluminiums inddækning. For at eliminere denne mulighed for utæthed må det anbefales at der fuges mellem ovenlyskuppel og aluminiumsinddækning. Udgiften hertil forventes at andrage ca. kr. 500 ekskl. moms.

Lejlighedens gulvafløb blev besigtiget og risten skruet af og det blev konstateret, at vandet løb frit og uhindret. I underliggende lejlighed blev tidligere skade besigtiget og pudsen konstateredes tør. Tidligere skade ved gulvafløb formodes derfor at skyldes tidligere tilstopning.

Repræsentanterne for ejeren oplyste desuden, at der til tider konstateres utæthed ved loftet i kvisten i soveværelset foran altanen. Ved måling af fugt på de brunlige pletter konstateres der lav fugtighed, hvilket bevirker, at jeg tror at der er tale om en ældre vandskade. Dette bekræftes ved en udvendig besigtigelse, hvor zink på kvisten er intakt, ligesom inddækninger, tagpap, skifersten m.v. er intakte omkring kvisten.

Jeg må derfor anbefale, at forholdet holdes under observation, således at der kan gribes ind såfremt det måtte vise sig, at der er en aktuel utæthed.

- H.C. Ørstedesvej 33, 5.th. og 5. tv.:

Lejligheden i nr. 33, 5.th. og tv. blev gennemgået med hensyn til taget. Ved besigtigelsen var der ingen bemærkninger.

Ejendommens bitrapper blev kort besigtiget, og det kunne konstateres, at der ved de 2 bitrapper, der er i forbindelse med køkkener, kan ses kraftig skimmeldannelse i den øverste del af bitrapperummet. Skimmeldannelsen skyldes med overvejende sandsynlighed kondensering af fugtig rumluft fra køkkenerne på de kolde trappeydervægge.

Det anbefales at kontakte et svampeanalysefirma, der kan fastslå arten og udbedringsmetoden.

For at undgå kondensdannelse på de kolde trapperumsvægge kan det anbefales at hæve temperaturen på vægoverfladerne, f.eks. ved at anbringe en radiator i bunden af bitrapperne. Udgiften hertil anslås umiddelbart til ca. kr. 10.000 ekskl. moms pr. trapperum.

Såfremt de måtte ønske, at vi skal assistere med at gennemføre de ovenfor foreslåede foranstaltninger, er De naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

f. Peter Jahn

c.c. Valdal Advokatfirma, v/Susan Plambæk