

Noteoplistning

Mangler og kommentarer i forbindelse med byggeteknisk rådg, vandskade, bad:

Sagsadr.: Cort Adelers Gade 1, 4. tv. Kbh. K

Sagsnr.: 10126

Besigtigelsen foregik den 11.m juli 2019.

Det skal pointeres at nedenstående liste ikke omfatter evt. skjulte forhold, og øvrige mangler som ikke har kunnet afdækkes ved denne besigtigelse, og at oplistningen derfor ikke kan forstås som hverken udtømmende eller gældende frem for f.eks. en tilstandsrapport eller lign.

Ved gennemgangen deltog:

Michael Hermann(MH)	-	Ejer
Peter Kiowsky	-	Fruergaard Larsen A/S, Notat, 19.07.2019

Nedenstående materiale forelå ved besigtigelsen:

Intet

Generelle kommentarer:

Ved besigtigelsen var der alene adgang til lejligheden på 4. sal. Lejligheden på etagen under er således ikke set. Ejer beretter dog at underboen, flere gange og med lange mellemrum, har set vanddryp fra Elinstallation i loft.

Det oplyses endvidere at VVS-er har besigtiget og aflukket brugsvandinstallationen, hvorfor en evt. siveskade p.t. vurderes ikke at være pågående.

Det er ikke nærmere oplyst hvor tit og hvor meget badeværelset har været anvendt i månederne op til besigtigelsen.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning
Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*T: 4824 1298
info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk
CVR-nr. 25 49 71 20*

Besigtigelsen:

Værelse mellem vej og baderum.

- Parketgulv umiddelbart mod væg ved bruseniche ses med udpræget spor af lang tids fugtpåvirkning. Der ses p.t. ingen tegn på overfladefugt i området, hvorfor der vurderes at skaden er forårsaget af tidligere vandpåvirkning/utætheder fra væg ved bruseniche.
- Sammen mønster ses på værelses-siden af væg mod bruseniche. Fodpanel er for en del år siden udskiftet fra det originale træpanel til en spånplade-lignende erstatning, og denne er p.t. men tydelige spor af tidligere fugtophobning. Der måles p.t. ingen overfugt i området. Hessian-tapet ovenfor fodpanelet udviser, op til ca. 0,5 m over gulv, samme spor af tidligere tiders fugtpåvirkning.

Baderum.

- I baderummet ses i selve bruseområdets gulv, en enkelt knækket klinke.
- Området vurderes derudover som almindeligt med hensyn til konstruktion og opbygning. Baderummet er dog så gammelt at det er meget tænkeligt at det ikke er opbygget med vådrumsmembran.
- VVS-essers konklusioner peger på at der i en længere periode har været både et tilstoppet bruseafløb, og en læk fra den skjulte del af blandingsbatteriet indbygget i væg mod naboejendom.

Konklusion:

Lejligheden er beliggende i klassisk beboelsesejendom opført år 1873, og i traditionelle materialer og byggestil. Udover opbygning af lejlighedens "nyere" badeværelse, regnes der således med at mure er enten traditionelle teglstensvægge med puds eller pudsbelagte bræddeskillevægge, og at etageadskillelser er udført som træbjælkelag i traditionel opbygning.

Med baggrund i det set skademønster, herunder spor efter div. fugtskader, og bygningens konstruktion, samt det at udsivning regnes at have været pågået over et længere periode, antagelige over år, vurderes det at der sandsynligvis kan tænkes at være opstået div. rådskader samt i mindre omfang skimmel skader eller risiko for, i og ved konstruktionerne. Her regnes etageadskillelsen som det væsentligste område.

Udbedring og økonomi:

Badeværelset skal totalt renoveres, herunder installationer i vægge og gulv. I forbindelse hermed skal det undersøges nærmere hvorvidt tilstødende konstruktioner vurderes at have taget skade. Herunder væg mod naboejendom og tilstødende trægulv-konstruktioner.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning
Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*T: 4824 1298
info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk
CVR-nr. 25 49 71 20*

Gulvoverfladen i værelse mod baderummet skal ligeledes udskiftes, og også her skal der i den forbindelse tages stilling til evt. yderligere udskiftning /reparation i bjælkelaget. Der kan her blive tale om konkrete fugt- og svampemålinger og tests.

Det vurderes overslagsmæssigt, og ud fra de ovennævnte konditioner, at der bør afsættes ca. kr. 130.000.- til opbygning af et nyt badeværelse, og dertil ca. kr. 150.000,- til fornyelser og reparationer i det nærliggende beboelsesrum. Begge overslag er incl. moms-priser.

Der er i overslaget her, ikke nærmere taget stilling til evt. reparationsarbejder hos underbo, dennes installationer eller lign.

*Fruergaard Larsen A/S
Bygningsrådgivning
Postboks 152
Slotsgade 21, 2 sal
3400 Hillerød*

*T: 4824 1298
info@fruergaard-larsen.dk
www.fruergaard-larsen.dk
CVR-nr. 25 49 71 20*