

Sag: 41353 200 Renovering af facader m.m.
Kunde: E/F Juulsborg
Vedrørende: Formodning om fugtskader i lejligheden Gentoftegade 33, 3. th
Reference: Michael Idoff, Newsec A/S
Dato: 28. maj 2019

Undertegnede har 14. maj 2019 besøgt lejligheden Gentoftegade 33, 3. th - i det følgende omtalt 'lejligheden'.

Tilstede ved besigtigelsen var:

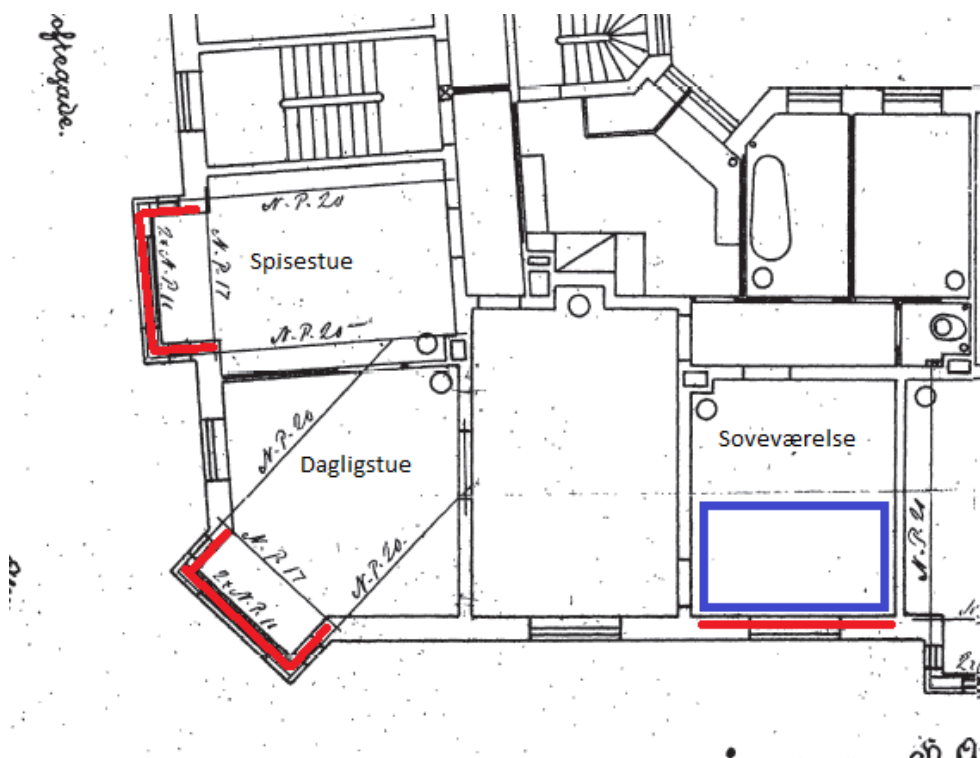
Lola Foster - Beboer/ejer af lejligheden
Michael Idoff - Newsec Datea A/S

Historik forud for besigtigelsen:

- Ved den ekstraordinære generalforsamling den 2. maj 2018 gjorde ejeren af lejligheden opmærksom på, at de havde problemer med indtrængen af vand i flere rum i lejligheden.
- Newsec Datea A/S er blevet rekvireret mhp. afklaring af omfanget og årsag(erne) til fugtproblematikkerne.

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen:

Beboeren udpegede de områder hvor de oplever fugtproblemerne, der er markeret på nedenstående planudsnit.



Opfugtede områder i ydervæg er markeret med rød og området hvor beboeren har orienteret at de har oplevet fugt og vandindtrængning i loft er markeret med blå.

Soveværelse:

Ved ydervæggen fra gulvet og ca. 1 m op kunne der sporadiske steder konstateres et lettere forhøjet fugtniveau på op til 41% materialefugt (et acceptabelt niveau ligger på 25 - 35% materialefugt)

I loftet kunne konstateres 2-3 revner i den halvdel af rummet der er ligger mod ydervæggen. Ved loft-hjørnet ved ydervæggen modsat klædeskabet kunne konstateres en mindre revne i stukken og væg. Beboeren orienterede at de, oplever vand og fugtindtrængning disse steder.

I loftet i soveværelset blev målt værdier på mellem 17% og 35% materialefugt.

Udvendigt ved taget kunne umiddelbart ikke konstateres utætheder, men det bemærkes at tagfladen og inddækninger omkring ovenlys er af ældre dato samt at den ene skiffeplade "hang" (den var dog fastmonteret).



Fugtniveau i ydervæg i soveværelse



Fugtniveau i soveværelsesloft mod ydervæg



Tagflade over soveværelset (over 4. th)



Tagflade over soveværelse (over 4. th)

Dagligstue:

I dagligstuen kunne der ved ydervæggen fra gulv og ca. 1,5 m op måles fugtniveau på mellem 35 - 41% materialefugt. På den øvrige væg blev målt værdier på mellem 30-35% materialefugt.

Over fodpanelet kunne konstateres et mindre område med løs tapet/puds.

Udvendigt kunne der konstateres løs og revnet pudslag på oversiden af gesimsbånd.



Fugtmåling ved ydervæg i karnap i dagligstue



Fugtmåling ved ydervæg i karnap i dagligstue



Udvendig gesimsbånd ved karnap i dagligstue

Spisestuen:

I spisestuen kunne der ved ydervæggen i en højde på 1,5m konstateres et fugtniveau på 100%materialefugt der var aftagende opefter. Vinduespladen bar præg af opfugtning og var som følge heraf "slået fra" inde ved væggen. Udvendt kunne konstateres løs og revnet puds på oversiden af gesimsbåndet. I vinduet i fronten af karnappen kunne konstateres råd i den vandrette post



Fugtmåling ved ydervæg i karnap i spisestue



Fugtmåling ved ydervæg i karnap i spisestue



Opfugtet vinduesplade



Løs og revnet pudslag på gesimsbånd ved spisestue



Råd i vandret post i vindue i front af karnap v. spisestue

Konklusion:

Soveværelse:

De forhøjede fugtmålinger i ydervæggen skyldes med overvejende sandsynlighed den ringe tilstand af gesimsbåndet - og særligt oversiden på dette, der fremstår med revnet og løst pudslag (Renovering af gesimsbånd var igangværende).

Det varierende fugtniveau i loftet på mellem 17% og 35% materialefugt ligger inden for det acceptable niveau. Variansen i målingerne kan skyldes varierende tykkelse i loftpudslaget (tykkelse på mindre end 2cm giver en større usikkerhed i aflæsningen). Der blev ikke målt værdier der tyder på en egentlig kontinuerlig vandpåvirkning/utæthed, men det bør for en god ordens skyld kontrolleres at der ikke er en utæt afløbs-, varme-, eller vandinstallation i lejemålet ovenover (beboeren var ikke hjemme på besigtigelsestidspunktet hvorfor dette ikke kunne kontrolleres).

Dagligstue:

Det vurderes at tilstanden af det udvendige gesimsbånd omkring karnappen i dagligstuen har foranlediget opfugtning af murværket, om end der ikke blev målt fugtværdier der lå væsentlig over det anbefalelsesværdige på 25 - 35% materialefugt.

Spisestue:

De meget høje fugtmålinger i ydervæggen skyldes med overvejende sandsynlighed den ringe tilstand af gesimsbåndet hvor særligt oversiden fremstod med revnet og løst pudslag (Renovering af disse var igangværende).

Beboeren oplyste at der tidligere har været fejl ved tagrenderne som har medført at der er løbet vand ned af facaden på fronten af karnappen (forholdet blev oplyst at være udbedret). Dette formodes at være årsagen til den meget rådne post i vinduet, da der ikke kunne konstateres råd i de øvrige vinduer der er af samme fabrikat og årgang.

Udbedringsforslag:

Soveværelse:

Det bør vedr. loftet kontrolleres at der ikke er en utæt afløbs-, varme-, eller vandinstallation i boligen

ovenover - herunder i skunken. Ligeledes bør det kontrolleres at der ikke kommer vand ind fra tagflade og ovenlys, på trods at der umiddelbart ikke kunne konstateres utætheder udefra.

Vedr. fugten i ydervæggen bør pudslaget på gesimsbåndet renoveres/udskiftes (dette var igangværende). Herefter må det forventes at fugtniveauet i væggen falder. Det vurderes ikke at fugtniveauet i væggen er så højt at der er behov for fjernelse af tapet.

Generelt anbefales det i øvrigt at der udluftes min. 2 gange dagligt.

Dagligstue:

Pudslaget på gesimsbåndet bør renoveres/udskiftes (dette var igangværende). Herefter må det forventes at fugtniveauet i væggen falder. Det vurderes ikke at fugtniveauet i væggen er så højt at der er behov for fjernelse af tapet.

Spisestue:

Det anbefales at tapet og træbeklædninger i det skadede område fjernes jf. rød markering på planudsnit ovenfor og at der opstilles affugter. Pudslaget på gesimsbåndet bør renoveres/udskiftes (dette var igangværende).

Når fugtigheden i ydervæggen er på et acceptabelt niveau (ca. 30% materialefugt) kan det indvendige reetableringsarbejde udføres.

I øvrigt anbefales det at få vinduet udskiftet i fronten af karnappen.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående redegørelse, kan undertegnede kontaktes enten via mail mid@newsec.dk eller telefon 45 26 01 38 /mobil 24 92 33 86.

Med venlig hilsen

Newsec Datea A/S

BPM

Michael Idoff