

## NOTAT

**Emne:** Vurdering af tag på EF Glostruphøj III  
**Adresse:** Stadionvej 43, Glostrup 2600  
**Dato:** 27-02-2024  
**Udarbejdet af:** Frederik Krath  
Mads Møller (mads@mmake.dk/25372534)

MMAKE – Ingeniører og  
Bygningskonstruktører ApS

Ellekær 6E, st.  
DK-2730 Herlev

CVR: 3787 3861

info@mmake.dk  
www.mmake.dk  
Tlf: 7199 2320

### **Dato for besigtigelse og deltagere:**

Besigtigelsen blev foretaget den 13-02-2024.

Deltagere:

Mads Møller og Frederik Krath fra MMAKE. Claus Ellegaard Madsen fra bestyrelsen.

### **Baggrund**

Foreningen har ønsket en vurdering af taget, da man er i tvivl om det bør udskiftes nu eller kan vente nogle år.

Det er oplyst at det flere steder har været nødvendigt at skifte nogle rygningssplader grundet utætheder og at taget er eftergået for fastgørelser.

Vi har besigtiget taget fra gangbro på loftet, samt overfløjet taget med drone. Ved droneinspektion kan vi typisk se om der er revnede/knækkede tagsten, afskallende murværk o.l. Vi kan dog ikke se om inddækninger og fuger ved disse er tætte, da små revner eller fugeslip kan medføre en utæthed.

Taget er det oprindelige tag fra ejendommens opførelse i 1972. Taget består af bølgeplader af eternit som indeholder asbest.

I punktet registrering, har vi indsat billeder af de forhold der er registreret på ejendommen.

### **Konklusion og anbefaling**

Det er vores erfaring at levetiden for asbestholdige tagplader normalt ligger på ca. 50 år. Det kan godt variere ift. type og placering (skifer/bølgeeternit, lav/høj bebyggelse, orientering og omkringliggende bygninger). Der ses en del tegn på at tagpladerne og komplimenterende bygningsdele som inddækninger, vindskeder, tagrender, zink render o.l. er ved at have opbrugt sin levetid.

Der er ikke undertag, så hvis der opstår en revne, hul eller lignende, så er taget utæt. Gennemføringer er svage punkter i taget, hvor risikoen for utætheder er stor.

Vi anser generelt taget for modent til udskiftning og det er vores vurdering at der er risiko for pludseligt opstået skader/utætheder i taget. Dette som følge af defekter i tagplader, ved inddækninger, gennemføringer o.l.

Selvom taget eftergås ved gennemføringer, rygninger, vindskeder osv. så vil man fortsat leve med risikoen for utætheder indtil taget udskiftes.

**Vi anbefaler at man bruger så for penge som muligt på vedligeholdelse af taget og i stedet planlægger en udskiftning.**

Man kan udsætte tagudskiftningen i nogen tid, hvis man er villig til at leve med risikoen for utætheder og følgeskader.

### Handlingsplan


Vi anbefaler at man får udarbejdet et overslagsbudget for en tagudskiftning og får beregnet konsekvensen for den enkelte ejer.

Et budget bør som minimum indeholde udgifter til følgende:

- Miljøundersøgelser
- Asbestsanering
- Nedrivning
- Oprettning og oplægning af nyt tag, evt. nye eternitplader eller tagpap. Man kan også overveje et solcelletag.
- Isolering på loftet
- Nye tagrender, rendejern og nedløb
- Nye taghætter, faldstammeudluftninger o.l.
- Nye vindskeder/maling af udhængsbrædder
- Stillads med overdækning
- Byggepladsudgifter
- Afsat post til uforudsete udgifter
- Honorar til byggeteknisk rådgiver
- Evt. rådgivning om juridiske forhold, finansiering og finansieringsudgifter

Når man har et konkret økonomisk overslag, så kan man afholde et informationsmøde, hvor beboerne orienteres om projektet. Dette for at klæde folk bedst muligt på, til når der skal tages beslutning på en generalforsamling.

### Registreringer:

Beskrivelse	Foto
Fugt plamager flere steder på bagsiden af pladerne. Det skyldes sandsynligt det mos der ligger på tag, som holder på fugten. Det giver risiko for at pladerne frostsprænges og dermed nedbrydes og/eller knækker.	

Utætheder rundt om gennemføring.



Flere steder hvor der er huller i taget ud til det fri, som er med til at opfugte taglægter og i værste fald kan der komme en masse fygesne ind på loftet.

Her er det skruehuller .



Her er det en gennemføring hvor inddækning omkring hættten ikke er tæt.



Der er flere steder hvor der er forsøgt at tætne taget inde fra med skum. Skum har desværre ikke den rette effekt, da man risikerer det suger vand i stedet for at holde det ude. Det anbefales derfor ikke som tætning i et tag.



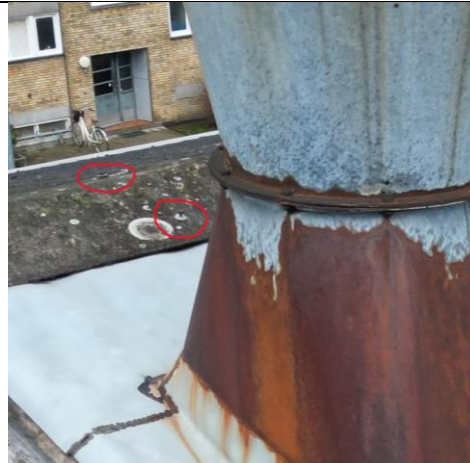
Steder hvor tagplader er blevet skiftet.



Her er det rygninger som er skiftet.

Skruer som ikke længer sidder fastspændt.

Taghætte er meget rusten.



Sternbrædderne er rådnet flere steder.

Inddækninger er slidte.



Plader der er forsøgt tætnet ude fra

