

Ejerforeningen Glostruphøj III
Stadionvej 43
2600 Glostrup

Tilstandsrapport

Oktober 2021

Bilag til vedligeholdelsesplan 2022-2032

Hvad er denne tilstandsrapport

Tilstandsrapporten er en gennemgang af bygningen med henblik på at belyse de forhold, som skal medregnes ved ejendommens vedligeholdelse.

Rådgivningen er bestilt af

Anne Marie Mårtensson på vegne af ejerforeningen Glostruphøj III

Besigtelsesdato

Fotos er taget på ejendommen den 16., 21. og 24. september 2021

Udleverede materialer

Tegninger

- Bebyggelsesplan 3, dateret 2-12-1967
- Østfacade, dateret 27-10-1969
- Vestfacade, dateret 27-10-1969
- Gavle, dateret 27-10-1969
- Kælderplan, dateret 27-10-1969
- Stueplan, dateret 27-10-1969
- 1. salsplan, dateret 27-10-1969
- 2. salsplan, dateret 27-10-1969
- Elementplan, Stueetage, dateret 27-10-1969
- Elementplan, 1. sal, dateret 27-10-1969
- Elementplan, 2. sal, dateret 27-10-1969
- Plan dragere, Stueetage, dateret 27-10-1969
- Snit i bygningen, dateret 27-10-1969
- Snit i altanfacade, dateret 27-10-1969
- Snit i altangangsfacade, dateret 27-10-1969
- Ventilationsdiagram, dateret 30-01-1970

Rapporter

- Kontrol og eftersyn af bygninger udført af C'Point, dateret 10-09-2012
- Undersøgelser af borekerner udtaget fra krybekælder. Stadionvej 43, Glostrup, dateret 17-01-2019

Rådgivningen er udført af

Grunert Consulting ApS

Per og Helle Grunert

per@grunert.dk ; helle@grunert.dk

Rapport færdiggjort den: 10. oktober 2021

Særlige bemærkninger

Generelt

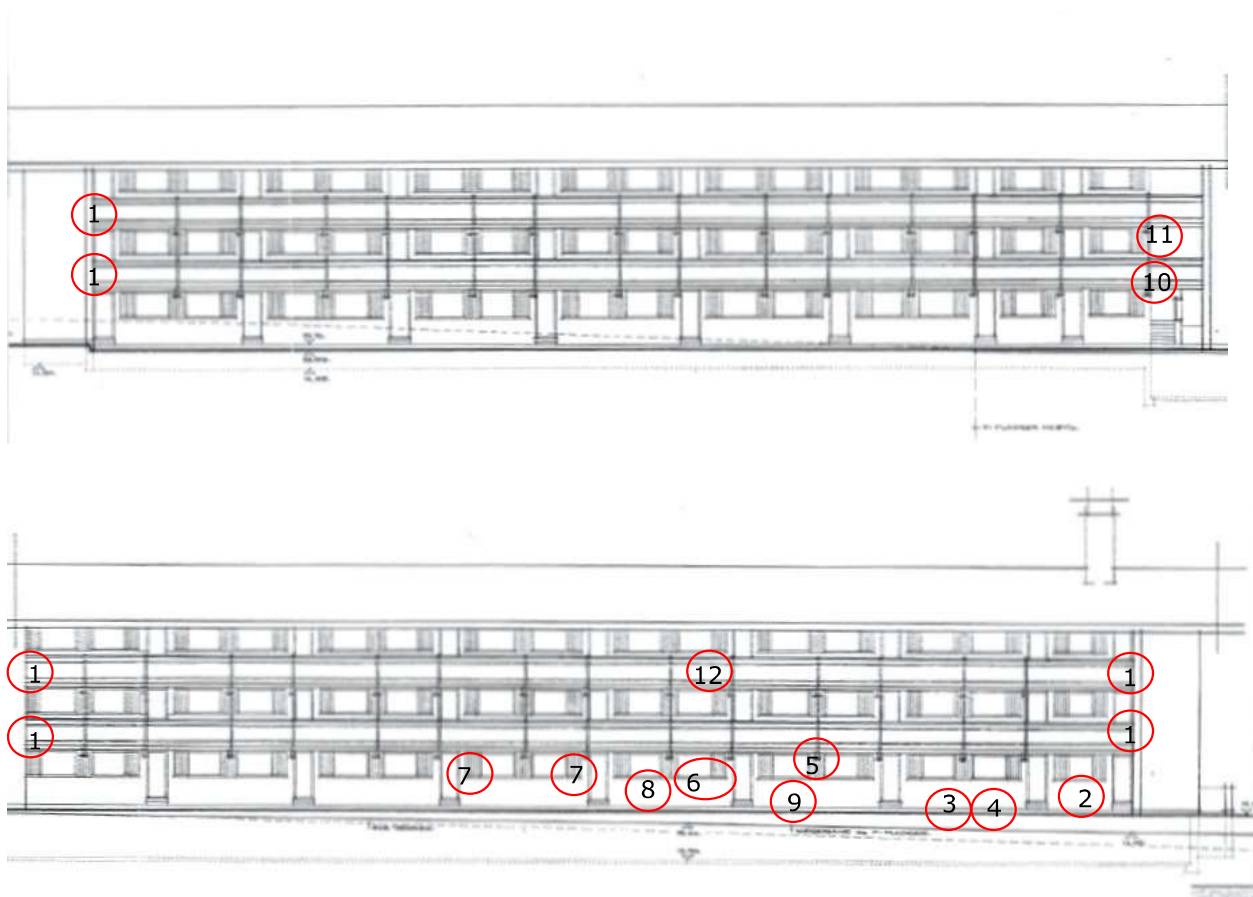
Tilsynet og nærværende rapport omfatter alene umiddelbart tilgængelige og synlige forhold.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser.


Eventuelle andre skjulte skader og fejl kan ikke afdækkes uden yderligere destruktive indgreb og er derfor ikke undersøgt. Hvor sådanne findes nødvendige er der afsat beløb dertil i vedligeholdelsesplanen

Facader udvendigt:

Facade mod øst (Altangange):



De indsatte numre på facadetegningerne er observationer, der er beskrevet i det følgende skema, som videre henviser til de næstfølgende fotos.

Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
<p>1 Murværket revner og afskaller omkring altangangselementerne.</p> <p>Foto 1 til Foto 16</p>	<p>Det skyldes den uheldige konstruktion, hvormed beton og mursten er bygget sammen.</p> <p>De lange sammenhængende altangangs elementer af beton udvider sig i varmen og trækker sig sammen i kulden.</p> <p>Men murværk bevæger sig ikke lige så meget.</p> <p>Derfor rives murstenene i stykker af betonens større bevægelser.</p>	<p>Visse steder er der behov for reparationer snarest muligt. Uden reparationer kan der på sigt opstå fare for nedstyrtning.</p> <p>Det bør årligt holdes under observation og registreres hvordan skades udviklingen foregår, så der rettidigt kan foretages reparationer.</p> <p>Årsagen kan ikke fjernes, fordi det er en konsekvens af den oprindelige byggemetode.</p>
<p>2 Afskalning af murværk lige over sokkel.</p> <p>Foto 17</p>	<p>Salt skader murværk.</p> <p>Tøsaltning af gangarealer og trapper suges op i murværket. Med tiden vil saltkrystallerne trykke skaller af murværket af og forvitte fugerne.</p>	<p>Der bør ikke bruges almindelig salt eller vejsalt. Urea kan anvendes, eller blot grus til glatførebekæmpelse.</p> <p>Defekte mursten kan hugges ud og erstattes med nye sten.</p>
<p>3 Riste er meget tæt på terræn.</p> <p>Foto 18</p>	<p>Overfladevand kan ved regnvejrløbe ind i kælderen.</p>	<p>Afskærmes med afskårne stykker af halve rør limet ind mod facaden.</p> 
<p>4 Lodret revne tæt på terræn.</p> <p>Foto 19</p>	<p>Uden betydning</p>	
<p>5 Revne i overside af nedløbsrør. Foto 20</p>	<p>Der er sat tape på oversiden i forsøg på at tætn revnen.</p>	<p>Rør udskiftes</p>

Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
<p>6 Der er generelt vandret revner under alle vinduers sålbænke.</p> <p>Foto 21</p>	<p>Sålbænkene af betonmateriale udvider sig og trækker sammen med skiftende temperatur. Da sålbænkene støder mod murværk i begge ender, løfter de sig når de udvides på varme dage.</p>	<p>Mørtelfugen under sålbænkene kradses ud og erstattes med sort silikonefuge. Øvrige revnede murværksfuger udkradses og omfuges med mørtel.</p> <p>Udføres sammen med punkt 7.</p>
<p>7 Ved enden af sålbænkene er mørtelfugerne knuste.</p> <p>Foto 22</p>	<p>Sålbænkene af betonmateriale udvider sig og trækker sammen med skiftende temperatur. Da sålbænkene støder mod murværk i begge ender, løfter de sig når de udvides på varme dage.</p>	<p>Mørtelfuger for de yderste ender af sålbænkene udkradses, så enderne får plads til at udvide sig. Der ilægges rund fugebagstop og fuges med sort silikone.</p> <p>Udføres sammen med punkt 6.</p>
<p>8 Der er en del studsfiger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte.</p> <p>Foto 23</p>	<p>Regnvand kan sive ind i murværket og gør muren og evt. hulmursisolering våd.</p> <p>Fugtig mur og isolering kan medføre kolde indvendige vægge og mug på indersiden.</p>	<p>Utætte fuger kradses ud og efterfuges.</p>
<p>9 Maling på sokkel skaller af.</p> <p>Foto 24</p>	<p>Skyldes sandsynligvis saltskader, fordi der er anvendt salt til glatførebekæmpelse. Se også punkt 2.</p>	<p>Sokler kan males igen ved lejlighed.</p> <p>Saltene i muren forsvinder ikke igen og skader kan opstå igen efter maling.</p>
<p>10 Der er fugtgennemtrængning på undersiden af altangangselement.</p> <p>Foto 25 og Foto 26</p>	<p>Sandsynligvis forårsaget af tøsalt, som er meget skadelig for beton.</p> <p>Saltskader på beton kan blive temmelig omfattende og dyre at reparere.</p>	<p>Der må IKKE anvendes salt til glatførebekæmpelse på beton.</p> <p>Der kan anvendes urea eller blot grus.</p> <p>Holdes under observation de næste par år for at registrere evt. udvikling.</p>
<p>11 Trappeløb revner på undersiden ved overgang til altangangselementet.</p> <p>Foto 27</p>	<p>Temperatur bevægelser mellem elementerne får samlingen til at revne, fordi den er fuget med hård mørtel.</p>	<p>Holdes under observation.</p> <p>Om fornødent kan fugen udkradses og erstattes med silikonefuge.</p>
<p>12 Murværket er skubbet ud i en bule i niveau med dækket for 1.sal.</p> <p>Foto 28</p>	<p>Årsagen er uklar. Der er noget bag ved murstenene, som trykker ud.</p>	<p>Skal undersøges nærmere ved at udtage 5-6 mursten på stedet og se, hvad det sker inde bagved.</p>



Foto 1. Endevæggen ved altangangen revner pga. temperaturbevægelser, som får altangangselementerne af beton til at skubbe til murværket. Stiplet streg angiver revner på modsatte side af væggen. (Punkt 1)



Foto 2. Altangangselementet trykker og trækker i endevæggen pga. temperaturbevægelser. (Punkt 1)

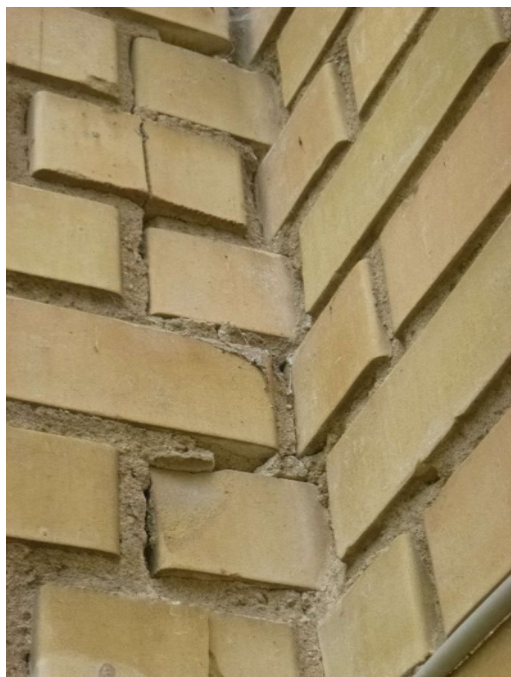


Foto 3. Lodrette revner langs endevæg af altangang. (Punkt 1)



Foto 4. Revnebillede på indersiden af væggen. (Punkt 1)

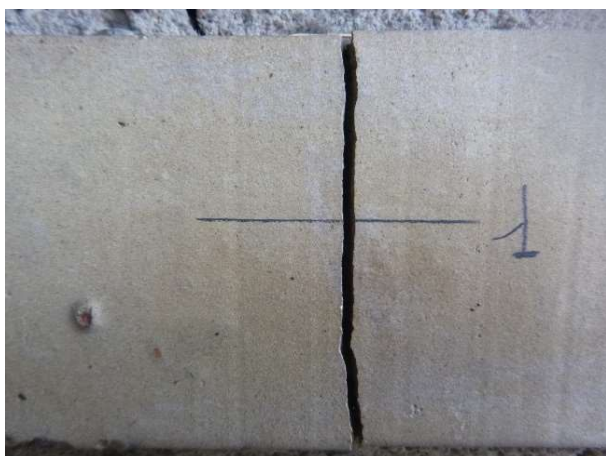


Foto 5. Der er i 2012 sat en streg hen over revnerne i murstenene. Det ses, at der sker ingen lodrette forskydninger i revnen – kun vandrette. Hvis revnerne skyldtes sætninger af fundamentene, ville der have været lodrette forskydninger. (Punkt 1)



Foto 6. Murværk revner i endevæggen. (Punkt 1)



Foto 7 . Murværk revner i endevæggen. Detalje af Foto 6



Foto 8. Murbjælke over altangang er trukket fra hinanden af bevægelserne. Se også foto 10. (Punkt 1)



Foto 9. Der ses åbne revner mellem murstikkene og revner ned gennem murværket nedenunder dem. (Punkt 1)

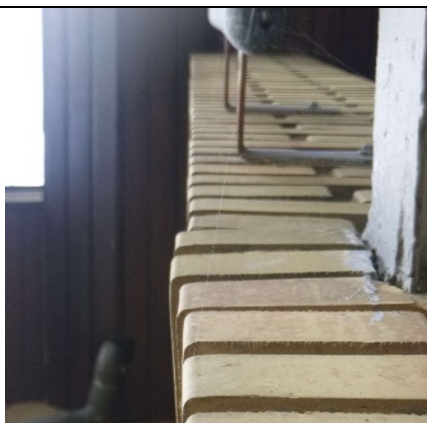


Foto 10. På 2. sal er murstenene trykket ud af altangangselementet. (Punkt 1)



Foto 11. Detalje af Foto 10. (Punkt 1)



Foto 12. Knækket mursten ved altangangselementet 1. sal nær trappeopgangen er afrevet af betonens temperatur bevægelser. (Punkt 1)

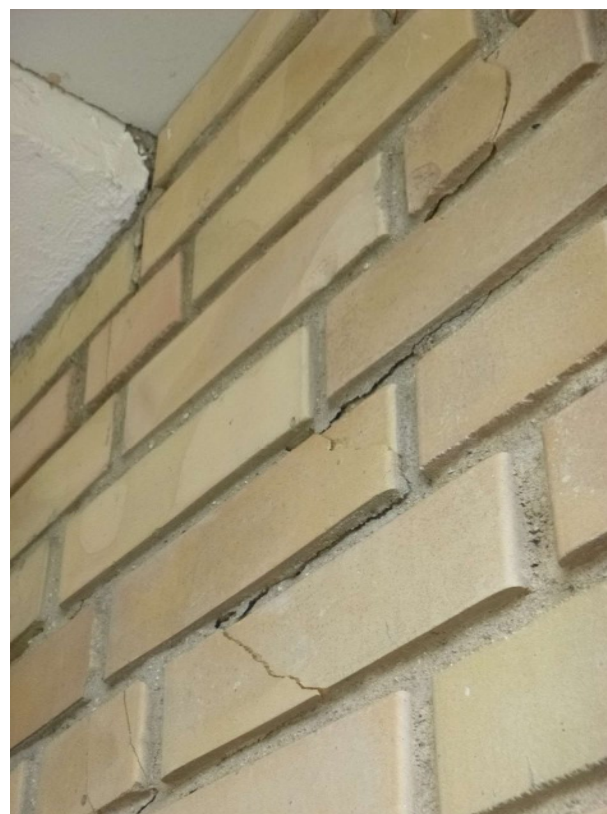


Foto 13. Mursten er knækket under altangangselementet nær trappeopgangen. (Punkt 1)



Foto 14. På 2. sal ses opløsningspladerne fra undersiden af altangangselementerne. Mørtelfuger og mursten er revet i stykker af betonens bevægelser. (Punkt 1)



Foto 15. Mursten flækker ved altangangselementet. (Punkt 1)



Foto 16. Mursten flækker langs undersiden af dækket. (Punkt 1)



Foto 17. Afskalninger er mest kosmetiske og må kategoriseres som saltskader på grund af anvendelse af salt til glatførebekæmpelse. (Punkt 2)



Foto 18. Riste til udluftning af kælder er meget tæt på terræn. Ved skybrud eller i snevejr kan der trænge vand ind i kælderen. (Punkt 3)



Foto 19. Lodret revne tæt på terræn. Er uden betydning. (Punkt 4)



Foto 20. Revne i overside af nedløbsrør. (Punkt 5)



Foto 21. Der er generelt vandret revner under alle vinduers sålbænke. Temperaturbevægelser og manglende mulighed for at udvide sig, så sålbænkene løfter. (Punkt 0)



Foto 22. Ved enden af sålbænkene er mørtelfugerne knuste. (Punkt 7)



Foto 23. Der er en del studsfiger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte. Der er utæt for regnvand. (Punkt 8)



Foto 24. Maling på sokkel skaller af. (Punkt 9)



Foto 25. Der er fugtgennemtrængning på undersiden af altangangselement.(Punkt 10)



Foto 26. Der er fugtgennemtrængning på undersiden af altangangselement.(Punkt 10)

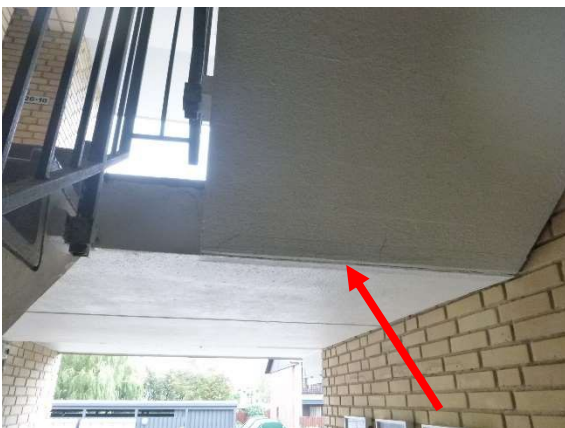


Foto 27. Trappeløb revner på undersiden ved overgang til altangangselementet. (Punkt 11)

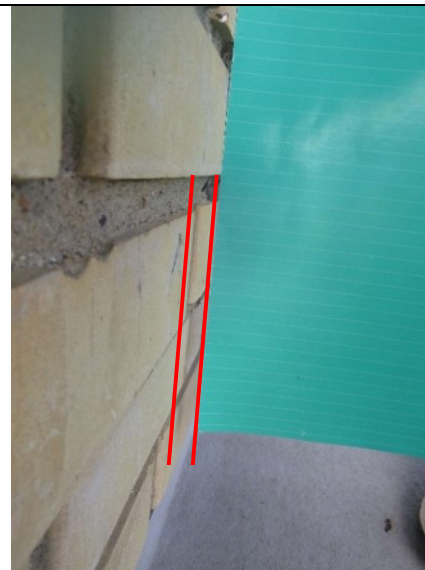
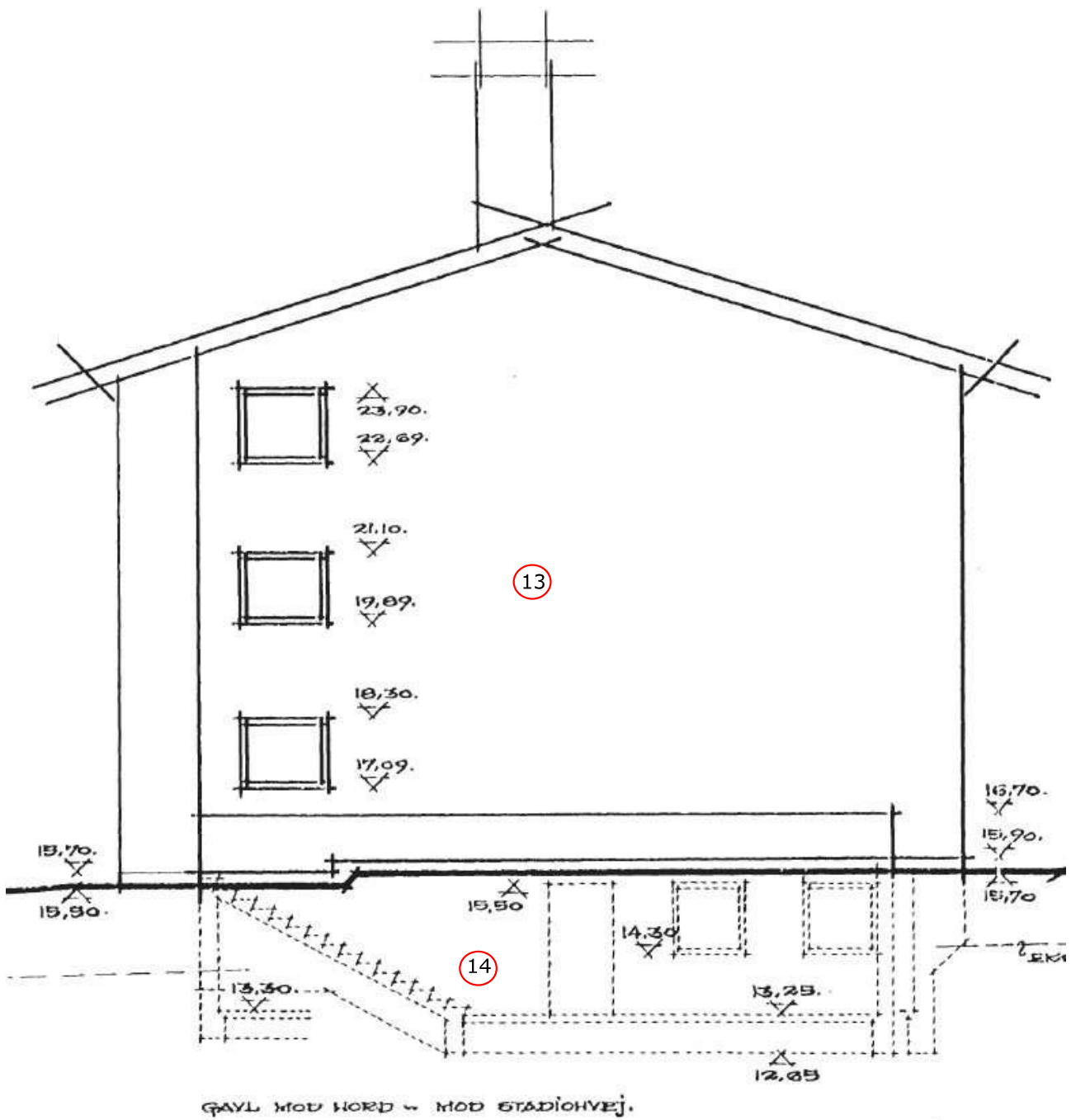


Foto 28. Mursten er skubbet ud i niveau med dækket for 1. sal. (Punkt 12)

Gavl mod nord (mos Stadionvej ved kældernedgangen):



Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
<p>13 Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte.</p> <p>Foto 29</p>	<p>Regnvand kan sive ind i murværket og gør muren og evt. hulmursisolering våd.</p> <p>Fugtig mur og isolering kan medføre kolde indvendige vægge og mug på indersiden.</p> <p>Ved besigtigelse og fugtmåling i lejligheden i stueetagen blev der ikke konstateret skader eller tegn på skader på væggene indvendigt.</p>	<p>Alt murværk på gavlene gennemgås. Utætte fuger kradses ud og efterfyldes.</p>
<p>14 Sockelpudsens har saltskader ved kælderdoor</p> <p>Foto 30</p>	<p>Glatførebekæmpelse med tørsalte.</p> <p>Salt er meget skadeligt for puds, beton og mursten mv.</p>	<p>Der bør ikke bruges tørsalt, men der kan anvendes urea eller grus til glatførebekæmpelse.</p> <p>Pudsen bankes af og erstattes med ny puds.</p> <p>Saltene, der er suget ind i muren, kan ikke fjernes. Løbende vedligeholdelse må påregnes.</p>

Fotos:



Foto 29. Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte.

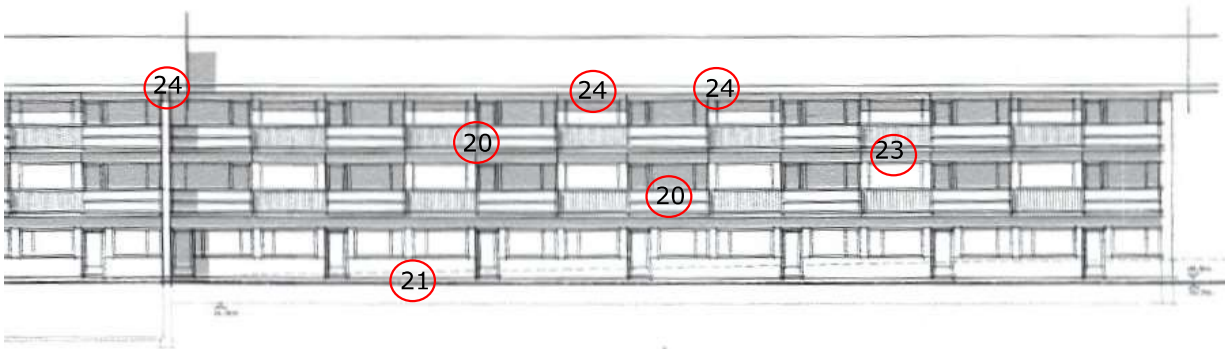
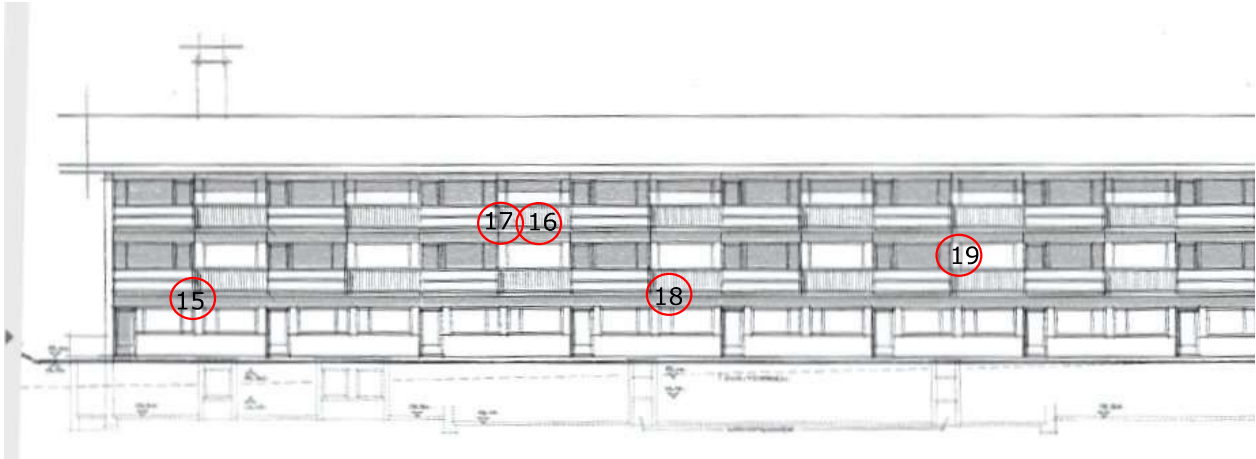
(Punkt 13)



Foto 30. Sockelpudsen har saltskader ved kælderdoor.

(Punkt 14)

Facade mod vest (Altaner):



Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
<p>15 Der er generelt lodrette revner omkring fugerne mellem alle altan-elementerne. Nogle steder er det dækkende betonlag på armeringen revnet fra.</p> <p>Foto 31 og Foto 32</p>	<p>Der er adgang for fugt ind i betonelementet.</p> <p>Med tiden kan armeringen begynde at ruste.</p>	<p>Alle samlinger skæres op og der udføres nye elastiske fuger.</p> <p>Revner i altanelementerne tættes.</p>
<p>16 Der er lodrette revner i partierne over vinduerne.</p> <p>Foto 33</p>	<p>Det skønnes at det er svindrevner i pudsen, som primært er kosmetisk betydning.</p>	<p>Holdes under observation årligt, for at tjekke om der sker udvikling.</p>
<p>17 Altandækket har vandrette revner ind fra enden.</p> <p>Foto 34</p>	<p>Der er adgang for fugt ind i betonelementet.</p>	<p>Revner skal ophugges og kontrolleres for skader på armering.</p> <p>Repareres og forsegles.</p>
<p>18 Vandret fuger er åben.</p> <p>Foto 35</p>	<p>Der kommer muligvis vand igennem.</p>	<p>Samlingen skæres op. Evt. revner tættes, og der etableres nye elastiske fuger.</p>
<p>19 Der er generelt vandrette revner under alle vinduers sålbænke.</p> <p>Foto 36</p>	<p>Samme årsag som beskrevet for punkt 6 og 7: Temperaturbevægelser i sålbænken, som ikke kan udvide sig.</p>	<p>Repareres som beskrevet for punkt 6 og 7.</p>
<p>20 Muren under vinduet er revnet.</p> <p>Foto 37</p>	<p>Årsag ikke afklaret. Muligvis blot almindelig vejrbelastning.</p>	<p>Malerrepareres.</p>
<p>21 Ventilationsåbninger til kælder ligger sandsynligvis under terrassen.</p> <p>Foto 38</p>	<p>Ventilationen til kælder bliver begrænset.</p>	<p>Hvis der er en ventilationsåbning under terrassen, bør det laves en åbning ned til den, så udluftningen af kælderen kan sikres.</p>
<p>22 Udhænget er fugtskadedt og partielt rådden. Tidligere reparationer med metalnet for at holde fugle ude fra loftet.</p> <p>Foto 39</p>	<p>Tagrenderne er eftersat og huller er repareret i forbindelse med rensning efteråret 2021 efter denne tilstandsregistrering.</p>	<p>I forbindelse med den årlige rensning af tagrender bliver der eftersat for skader på tagrender og tagplader og mindre reparationer foretages.</p> <p>Det skønnes at træværket med denne løbende vedligeholdelse kan holde indtil tagbelægningen skal udskiftes om nogle år.</p>
<p>23 Lille betonafskalning</p> <p>Foto 40</p>	<p>Almindeligt forekommende type af skade på beton.</p>	<p>Ophugges og repareres.</p>

Fotos



Haveside, nordlig ende. Billedet er fotomanipuleret.



Haveside, sydlig ende. Billedet er fotomanipuleret.

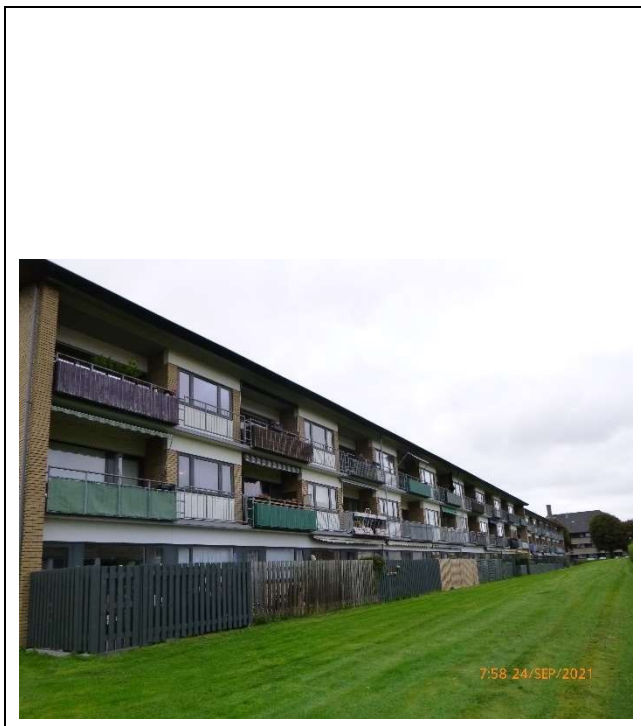


Foto 31 Revner mellem altanelementerne. Se også Foto 32. (Punkt 15)



Foto 32. Der er generelt lodrette revner omkring fugerne mellem alle altan-elementerne. Nogle steder er det dækkende betonlag på armeringen revnet fra.

(Punkt 15)



Foto 33. Der er lodrette revner i partierne over vinduerne.

(Punkt 16)

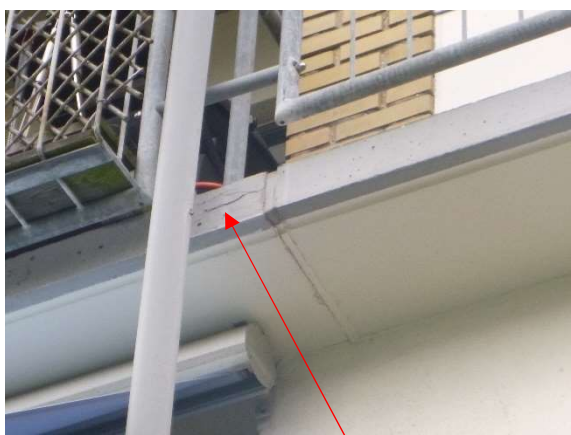


Foto 34. Altandækket har vandrette revner ind fra enden.

(Punkt 17)



Foto 35. Vandret fuger er åben.

(Punkt 18)



Foto 36. Der er generelt vandrette revner under alle vinduers sålbænke.

(Punkt 19)



Foto 37. Muren under vinduet er revnet.

(Punkt 20)



Foto 38. Ventilationsåbninger til kælder ligger sandsynligvis under terrassen. (Punkt 21)

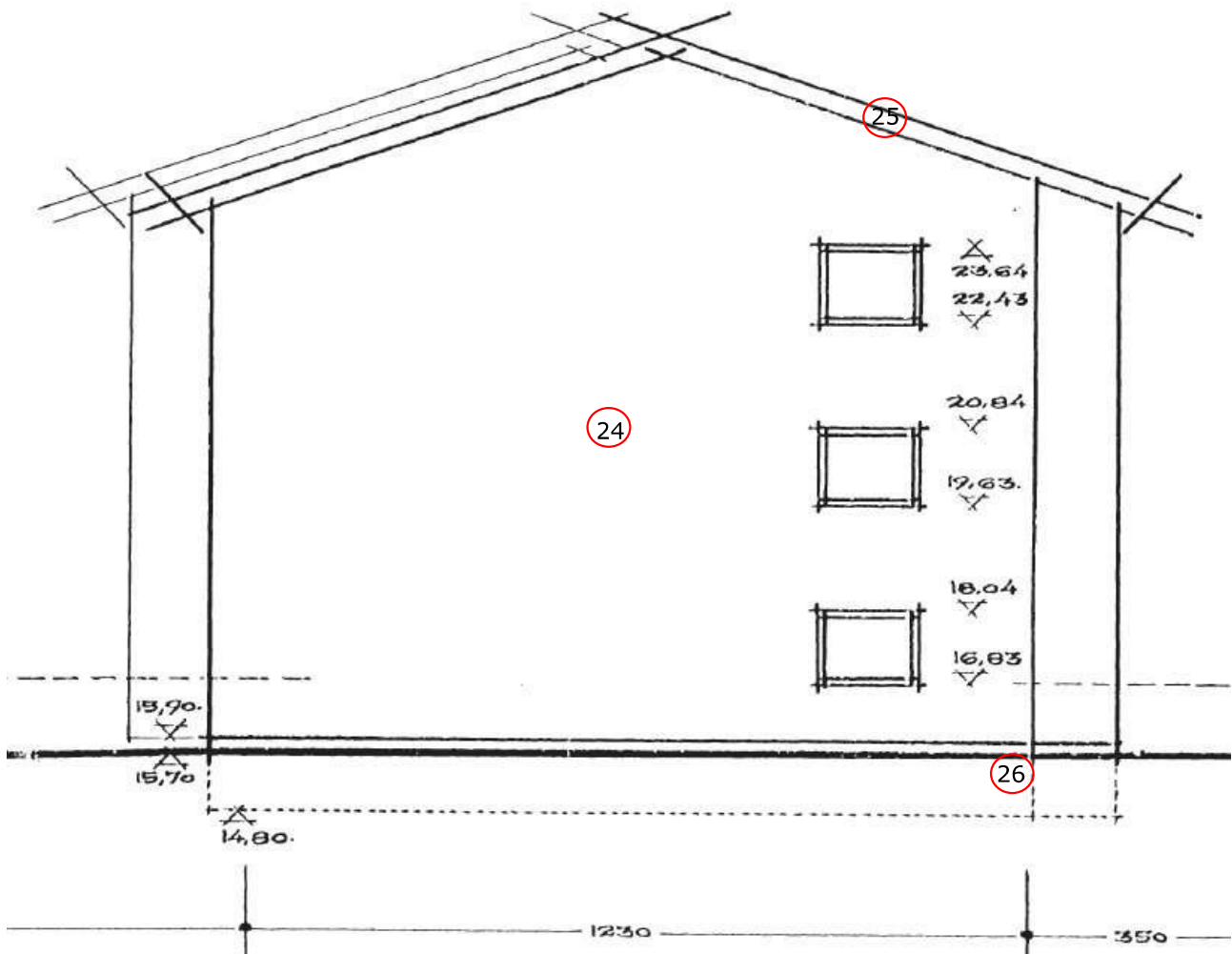


Foto 39. Udhænget er fugtskadet og partielt rådden. Tidligere reparationer med metalnet for at holde fugle ude fra loftet. (Punkt 22)



Foto 40. Lille betonafskalning
(Punkt 23)

Gavl mod syd:



Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
24 Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte. Foto 41	Regnvand kan sive ind i murværket og gør muren og evt. hulmursisolering våd. Fugtig mur og isolering kan medføre kolde indvendige vægge og mug på indersiden. Ved besigtigelse og fugtmåling i lejligheden på 1. sal blev der konstateret kolde overflader på ydervæggene, som medfører kondensfugt og skimmel. Fugtmåling viste ikke tegn på våde ydervægge. Gavlens isoleringsgrad er så ringe, at det ikke er muligt at holde kondensfugt og skimmel væk, især om vinteren.	Alt murværk på gavlene gennemgås. Utætte fuger kradses ud og efterfyldes. Det overvejes at isolere gavlen.
25 Vindskeder er møre af råd. Foto 42	De kan med tiden falde ned.	Det skønnes at ikke at træværket kan holde indtil tagbelægningen skal udskiftes om nogle år. Foreløbig holdes det under observation for brædder, der evt. viser tegn på at løsnes.
26 Terrænet hælder den forkerte vej, og der er et trin. Foto 43 og Foto 44	Terrænet bør falde væk fra bygningen. Der bør ikke forekomme vandpytter i gangarealerne.	Det foreslås at sænke terrænet fra lågen og hen mod gavlen hvor der er afløbsrende og lade det stige ud mod vejen.

Fotos



Foto 41. Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte. (Punkt 24)



Foto 42. Vindskejer er mørke af råd. (Punkt 25)



Foto 43. Terrænet hælder den forkerte vej, og der er et trin. (Punkt 26)



Foto 44. Terrænet hælder den forkerte vej, og der er et trin. (Punkt 26)

Loftsrummet

Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
27 Ventilationsanlæg "piber". Foto 45	Der er løse kileremme på begge anlæg.	Anlægget i begge ender skal serviceres og kileremme strammes eller udskiftes.
28 Isolering er trådt i stykker hvor der er passage hen over ventilationskanalerne. Foto 46	Isoleringen slides i stykker af servicefolk for ventilationsanlægget.	Der skal bygges trappe/trædekasser omkring røret og defekt isolering udskiftes.
29 Der er trampet i isoleringen de steder, hvor der skal være adgang Foto 47	Det sker bl.a. ved serviceringen af ventilationsanlægget.	Gangbroen udvides om ventilationsanlæggene og der skal efterisoleres.
30 Rørgennemføringer i taget for kloakudluftninger er utætte.		Der skal fuges omkring rørene.
31 Stikkontakt ved adgangsstige mangler en dækplade. Foto 48		Dækplade eftermonteres
32 Der er et mindre antal tagplader, som er begyndende utætte. Foto 49	Almindelig ælde. Tagpladerne kan stadig holdes tætte i nogle år ved årlig gennemgang og reparation.	De pågældende steder blev omhyggeligt registreret i særskilt skema. Pladerne eftergås og tættes med tagtætningsfuge indefra.
33 Der er et mindre antal tagplader, som er revnede. Foto 50	Almindelig ælde. Tagpladerne kan stadig holdes tætte i nogle år ved årlig gennemgang og reparation.	De pågældende steder blev omhyggeligt registreret i særskilt skema. Pladerne eftergås og tættes med tagtætningsfuge indefra.
34 Der er nogle få tagplader, hvor skruerne skal efterspændes.		De skal efterspændes.
35 Der er nogle få skruehuller, som er utætte.		De skal tættes med bitumenmasse indefra.

Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
36 Der er en del rygningssplader, som er revnede ved bygningspringet. Hul hvor fugle flyver ind. Foto 51	Det er også observeret fra liften i forbindelse med rensningen af tagrender.	De er blevet udskiftet og hullerne er lukket fra liften i forbindelse med den årlige tagrenderensning.
37 Inddækning om ovenlys skal tætnes. Foto 52		Der fuges med Tagtætningsfuge indefra og udefra fra tagvinduet.
38 Der er enkelte tagplader, som er så revnede, at de bør udskiftes i området omkring skorstenen.		Tagpladerne skal udskiftes. Kan udføres fra lift

Fotos



Foto 45. Ventilationsanlæg "piber".

(Punkt 27)



Foto 46. Isolering er trådt i stykker hvor der er passage hen over ventilationskanalerne.

(Punkt 28)



Foto 47. Der er trampet i isoleringen de steder, hvor der skal være adgang.

(Punkt 29)



Foto 48. Stikkontakt ved adgangsstige mangler en dækplade.

(Punkt 31)



Foto 49. Der er et mindre antal tagplader, som er begyndende utætte.

(Punkt 33)



Foto 50. Der er et mindre antal tagplader, som er revnede.

(Punkt 33)



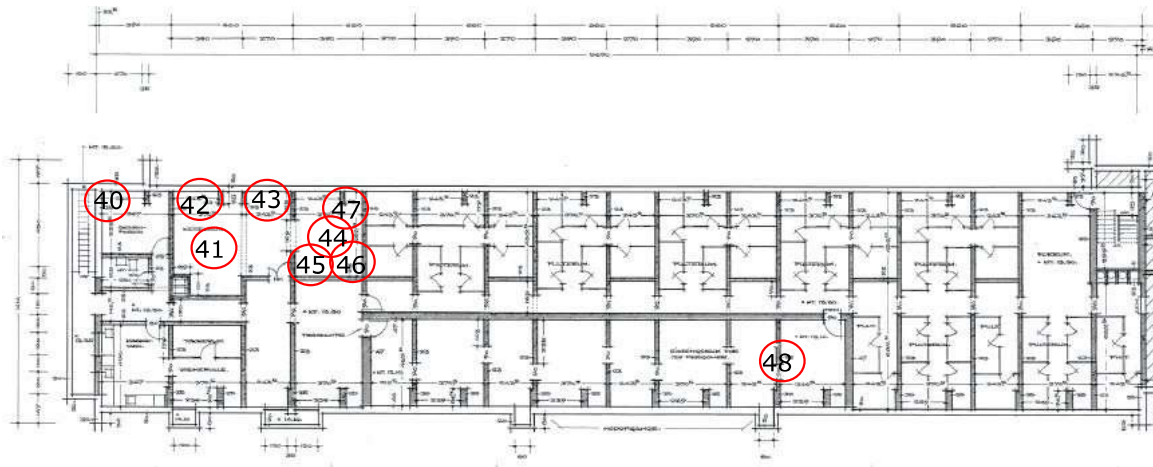
Foto 51. Der er en del rygningsplader, som er revnede ved bygningsspringet. Hul hvor fugle flyver ind. (Punkt 37)



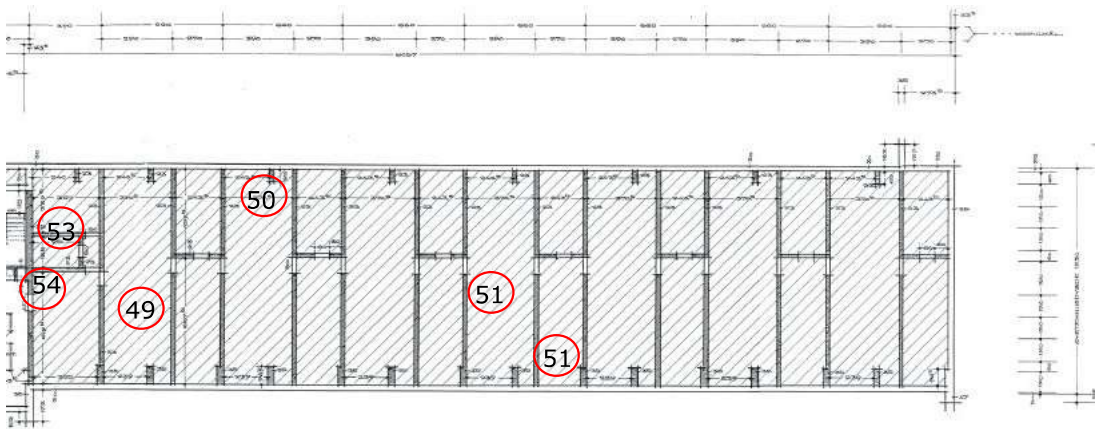
Foto 52. Inddækning om ovenlys skal tætnes.

(Punkt 37)

Kælder:



Høj kælder



Krybekælder

Høj kælder:

Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
39 Kælderdør i gavl lukker ikke helt tæt i bunden.	For kort fejeliste.	Fejelisten udskiftes med længere model. Hvis det observeres at der kommer mus ind ved at tvinge sig igennem fejelisten, kan den skiftes til en gummiliste.
40 Fugtplet ved loftet på gavlvæg i cykelkæder. Foto 53 og Foto 54	Fugt fra terræn.	Undersøges nærmere, hvor denne fugt stammer fra.
41 Risten på gulv afløbet er løst	Rotter kan trænge ind ved at løfte risten.	Dækslet fastskrues.
42 Der løber vand ind ad ventilationsristen. Der ses pletter på væggen. Foto 55 og Foto 56	Hjørnet er generelt meget opfugtet. Vand siver ind ved ventilationsristen	Vand hindres adgang ved at sætte en tætning som beskrevet for punkt 3.
43 Der er generelt en ophobning af salte i ydervæggen mod altangangen. Foto 57	Det kan komme fra tørsaltning af gangarealer.	Saltene, der er trængt ind i muren, kan ikke fjernes. Føj saltene af og genmal væggen og bliv ved med det når væggen bliver for grim..
44 I fyrrummet ses, at der kun er 20 grader afkøling. Foto 58	Beboere klager over enten for meget varme eller for lidt.	Hele varmesystemets funktion bør gennemgås.
45 Overtryksventiler er ikke ført til gulv afløb. Foto 59	Hvis ventilerne jævnlige udleder overtryksvand kan det medføre fugtskader på gulv og vægge.	Generelt bør alle ventiler og andre afløb føres direkte til gulv afløb.
46 Afløb fra beholdertømning er ikke ført til gulv afløb. Foto 60	Beholdertømning er besværliggjort, fordi der skal afmonteres endeprop på røret og monteres løs slange, som lægges på gulvet ud til gulv afløb i cykelrummet.	Generelt bør alle ventiler og andre afløb føres direkte til gulv afløb. Der bør etableres gulv afløb i varmerummet, med fast tilslutning for beholdertømning og overtryksventiler.
47 Pumper kører muligvis ikke energioekonomisk. Foto 61		Pumpernes funktion bør gennemgås sammen med den generelle gennemgang af varmesystemet.
48 I fællesrummet er der træpaneler på væggene. Foto 62	Dette kan føre til ophobning af fugt med efterfølgende angreb af råd og skimmel	Træpanelerne bør fjernes.

Krybekælder

Nr. Observation	Årsag/Bemærkning	Anbefaling
49 Der er generelt meget kondens på vægge og rør i krybekælderen.	I sommerperioder er udeluften varm og indeholder store mængder fugt. Når den kommer ind i den kolde kælder, så kondenseres fugten på de kolde overflader. I vinterperioder er udeluften kold og kan ikke indeholde ret meget fugt. Denne luft vil derfor ikke skabe kondens, men virke udtørrende.	Ventilationsanlægget skal holdes slukket i sommerhalvåret og være tændt i vinterhalvåret.
50 Der siver vand ind ad ventilationsristene flere steder. Foto 63	Det indsvivende vand medfører uhensigtsmæssig opfugtning.	Som anvist i punkt 3, bør der etableres et værn udvendigt, som hindrer regnvand på terrænet i at løbe ind gennem ventilationsristene.
51 I området mellem 14 og 15 ses utætheder fra badeværelse i stueetagen.	Det kunne ikke afgøres om der fortsat siver vand gennem gulvet fra badeværelset. Kontrolleres igen ved lejlighed.	Evt. utæthed bør findes og repareres.
52 I området mellem 15 og 16 mangler der opstropning af kloakrøret. Foto 64	Røret kan bryde, eller der kan opstå lunke på røret så spildevandet ikke afløber tilstrækkeligt hurtigt eller stopper til.	Røret skal opstropes.
53 Systemet med en rullevojn er unikt. Der bør dog være 2 vogne og forsynet med træksnor. Foto 65	Der bør være mulighed for at en person kan komme en anden person til hurtig redning, dvs. der skal være en ekstra rullevojn parkeret ved adgangslemmen. Ved f.eks. et ildebefindende vil den anden person kunne reagere og hjælpe.	Der bør skaffes en ekstra vogn. Der bør desuden være monteret liner i vognene, så en person med ildebefindende kan trækkes ud.
54 Lem til krybekælder mangler greb på indersiden.	Man kan ved et uheld blive lukket inde i krybekælderen.	Der skal monteres et gennemgående greb på lemnen.

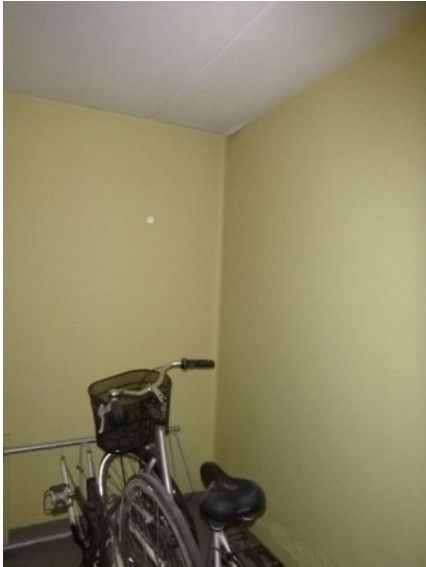


Foto 53. Fugtplet ved loftet på gavlvæg i (Punkt 40)



Foto 54. Fugtplet ved loftet på gavlvæg i (Punkt 40)

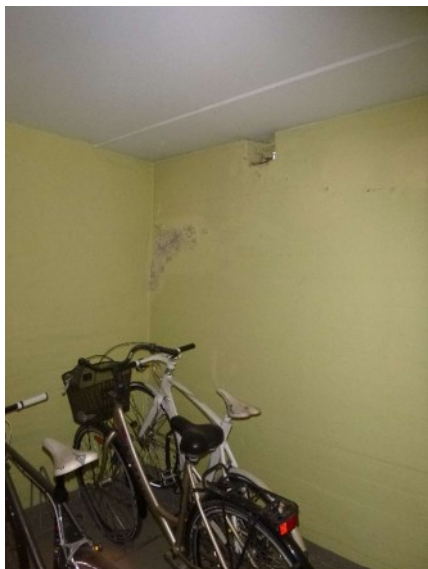


Foto 55. Der løber vand ind ad ventilationsristen. Der ses pletter på væggen. (Punkt 42)



Foto 56. Der løber vand ind ad ventilationsristen. Der ses pletter på væggen. (Punkt 42)



Foto 57. Der er generelt en ophobning af salte i ydervæggen mod altangangen. (Punkt 43)



Foto 58. I fyrrummet ses, at der kun er 20 grader afkøling. (Punkt 44)



Foto 59. Overtryksventiler er ikke ført til gulv afløb. (Punkt 45)



Foto 60. Afløb fra beholdertømning er ikke ført til gulv afløb. (Punkt 46)



Foto 61. Pumper kører muligvis ikke energiøkonomisk. (Punkt 47)



Foto 62. I fællesrummet er der træpaneler på væggene. (Punkt 48)



Foto 63. I området mellem 14 og 15 ses utætheder fra badeværelse i stueetagen. (Punkt 51).

Der kommer vand ind af ventilationshullerne.



Foto 64. I området mellem 15 og 16 mangler der opstropning af kloakrøret. (Punkt 52)



Foto 65. Systemet med en rullevogn er unikt. Der bør dog være 2 vogne og forsynet med træksnor. (Punkt 53)