

Ejerforeningen Glostruphøj III
Vestergårdsvej 23
2600 Glostrup

Tilstandsrapport

Oktober 2021

Bilag til vedligeholdelsesplan 2022-2032

Rapportens konklusioner

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
- Østgavl, dateret 27-10-1969
- Sydfacade, dateret 27-10-1969
- Nordfacade, dateret 27-10-1969
- Kælderplan, dateret 16-11-1969
- Stueplan, dateret 16-11-1969
- 1. salsplan, dateret 16-11-1969
- 2. salsplan, dateret 16-11-1969
- Elementplan, Stueetage, dateret 27-10-1969
- Elementplan, 1. sal, dateret 27-10-1969
- Elementplan, 2. sal, dateret 27-10-1969
- Snit, dateret 27-10-1969
- Altanfacade, dateret 01-11-1969
- AltanGfacade, dateret 01-11-1969
- Altanrækværk, dateret 22-10-1969
- Altangangs-rækværk, dateret 22-10-1969
- Ventilationsdiagram, dateret 30-01-1970
- Køkken og bad mod altangang, dateret 16-11-1969
- Køkken og bad mod altan, dateret 16-11-1969

Rapporter

- Kontrol og eftersyn af bygninger udført af C'Point, dateret 10-09-2012

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

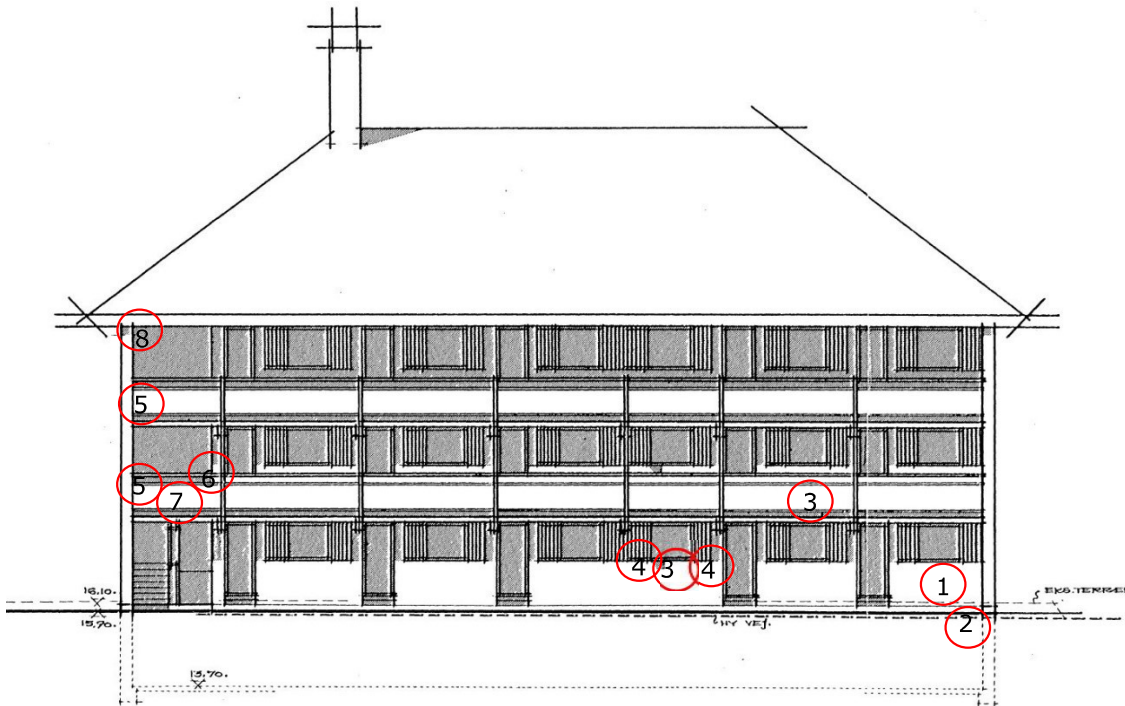
Tilsynet og nærværende rapport omfatter alene umiddelbart tilgængelige og synlige forhold.

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 nord (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 Afskalning af murværk lige over sokkel.</p> <p>Foto 1</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 forvitre 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>2 Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte.</p> <p>Foto 2</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>3 Der er generelt vandret revner under alle vinduers sålbænke.</p> <p>Foto 3</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 4</p> |
| <p>4 Ved enden af sålbænkene er mørtelfugerne knuste.</p> <p>Foto 4</p> | <p>Temperaturbevægelser i sålbænken skaber bevægelser ved sålbænkenes ender. Mørtelfuger kan ikke tåle disse bevægelser.</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 3.</p> |
| <p>5 Murværket revner og afskaller omkring altangangselementerne.</p> <p>Foto 5 og Foto 6</p> | <p>Det skyldes den uheldige konstruktion, hvormed beton og mursten er bygget sammen.</p> <p>De lange sammenhængende altgangs 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, hvor beton og mursten er bygget sammen.</p> |

| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|--|---|--|
| 6 Lodret revne i mursten ved altangangelement Foto 7 | Indtil videre ikke kritisk. | Holdes under årlig observation. |
| 7 Trappevanger trænger til maling Foto 8 | Kosmetiks forhold | Repareres når det ønskes. |
| 8 Revne langs gavlmur ved undersiden af dæk over 2. sal Foto 9 | Det er et resultat af byggemetoden, hvor beton og murværk er bygget sammen uden mulighed for at materialerne kan bevæge sig uafhængigt. | Repareres når det ønskes. Fugen udkrædres i 15mm tykkelse og med sliptape lægges elastisk fuge i farve som mørtelfugerne. |

Fotos:



Foto 1. Afskalning af murværk lige over sokkel. (Punkt 1)



Foto 2. Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte. (Punkt 2)



Foto 3. Der er generelt vandret revner under alle vinduers sølbænke. (Punkt 3)



Foto 4. Ved enden af sølbænkene er mørtelfugerne knuste. (Punkt 4)



Foto 5. Murværket revner og afskaller omkring altangangselementerne. (Punkt 5)

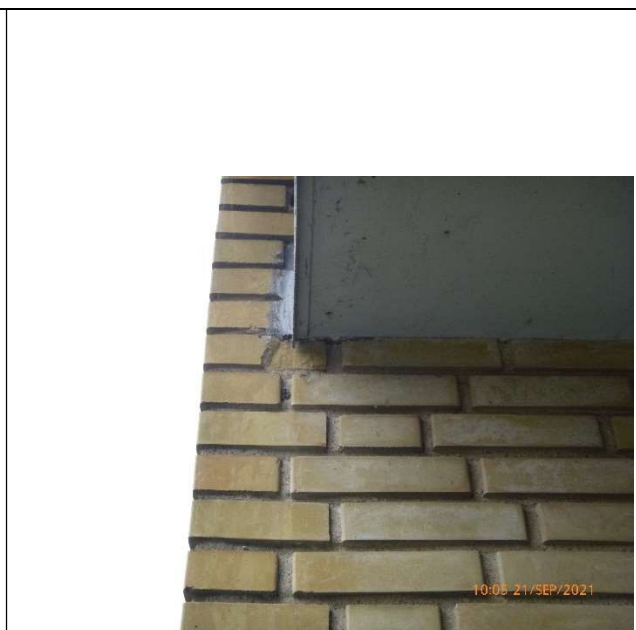


Foto 6. Murværket revner og afskaller omkring altangangselementerne. (Punkt 5)



Foto 7. Lodret revne i mursten ved altangangselement. (Punkt 6)



Foto 8. Trappevanger trænger til maling. (Punkt 7)

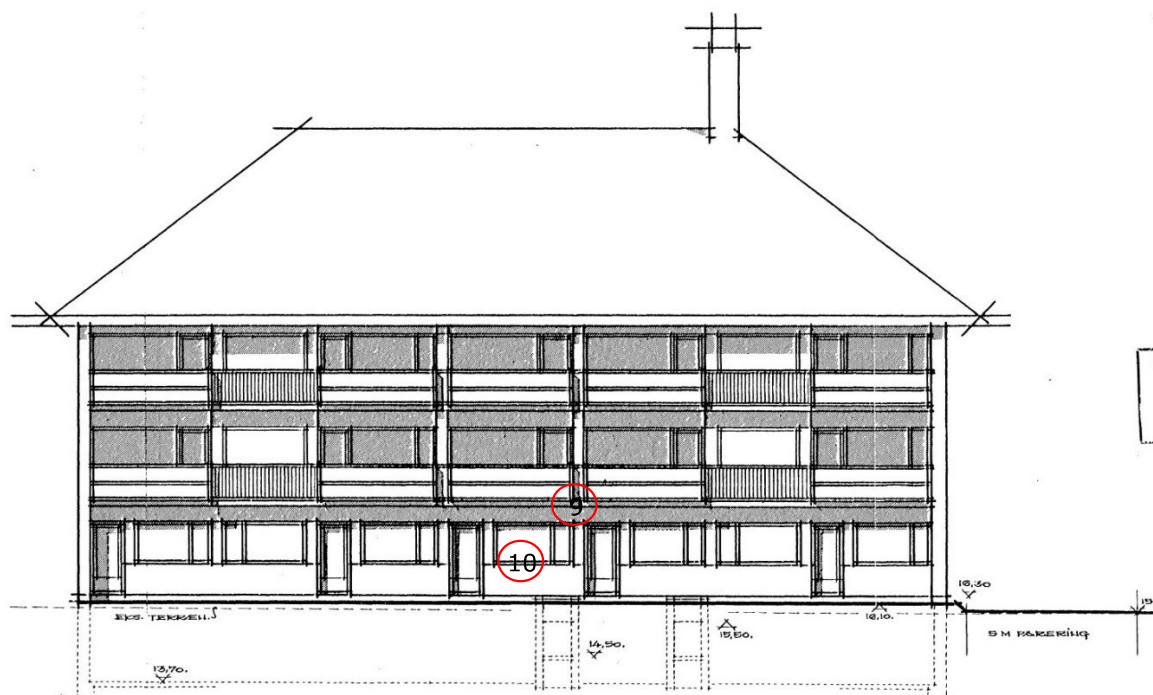


Foto 9. Revne langs gavlmur ved undersiden af dæk over 2. sal. (Punkt 8)



Foto 10. Revne langs gavlmur ved undersiden af dæk over 2. sal. (Punkt 8)

Facade mod syd (Altaner):



| Nr. | Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|-----|---|---|---|
| 9 | Der er generelt lodrette revner omkring fugerne mellem alle altanelementerne. Nogle steder er det dækkende betonlag på armeringen sprunget fra. Foto 12 og Foto 12 | Der er adgang for fugt ind i betonelementet. Med tiden kan armeringen begynde at ruste. | Alle samlinger skæres op og der udføres nye elastiske fuger. Revner i altanelementerne tættes. |
| 10 | Der er generelt vandrette revner under vinduernes sålbænke, som beskrevet for punkt 3 og 4. Foto 13 | Samme årsag som beskrevet for punkt 3 og 4: Temperaturbevægelser i sålbænken, som ikke kan udvide sig. | Repareres som beskrevet for punkt 3 og 4. |

Fotos:



Foto 11. Der er generelt lodrette revner omkring fugerne mellem alle altanelementerne. Nogle steder er det dækkende betonlag på armeringen sprunget fra. (Punkt 9)



Foto 12. Der er generelt lodrette revner omkring fugerne mellem alle altanelementerne. Nogle steder er det dækkende betonlag på armeringen sprunget fra. (Punkt 9)



Foto 13. Der er generelt vandret revner under alle vinduers sålbænke. (Punkt 10)

Gavl mod øst



| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|--|--|--|
| <p>11 Hele gavlen: Der er mange studsfuger (de lodrette fuger mellem murstenene), som ikke er fyldte.</p> <p>Foto 16</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 nr. 62 og nr. 66 på 2. sal blev der konstateret kolde overflader på ydervæggene, som medfører kondensfugt og skimmel.</p> <p>Fugtmåling viste ikke tegn på våde ydervægge.</p> <p>Gavlens isoleringsgrad er så ringe, at det ikke er muligt at holde kondensfugt og skimmel væk, især om vinteren.</p> | <p>Alt murværk på gavlene gennemgås. Utætte fuger kradses ud og efterfyldes.</p> <p>Det kan overvejes at isolere gavlen.</p> |

| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|---|--------------------|--|
| 12 Der er en del nedfaldent plantemateriale og mos på taget af skuret. Foto 14 | | Holdes almindeligt rent en gang om året. |
| 13 Sokkelen trænger til at blive malet. Foto 15 | Kosmetisk forhold. | Males når det ønskes. |

Fotos:

Foto 14. Sokkelen trænger til at blive malet.
(Punkt 0)Foto 15. Sokkelen trænger til at blive malet.
(Punkt 13)

Foto 16. Der generelt mange studsfuger, som ikke er fyldte. (Punkt 14)

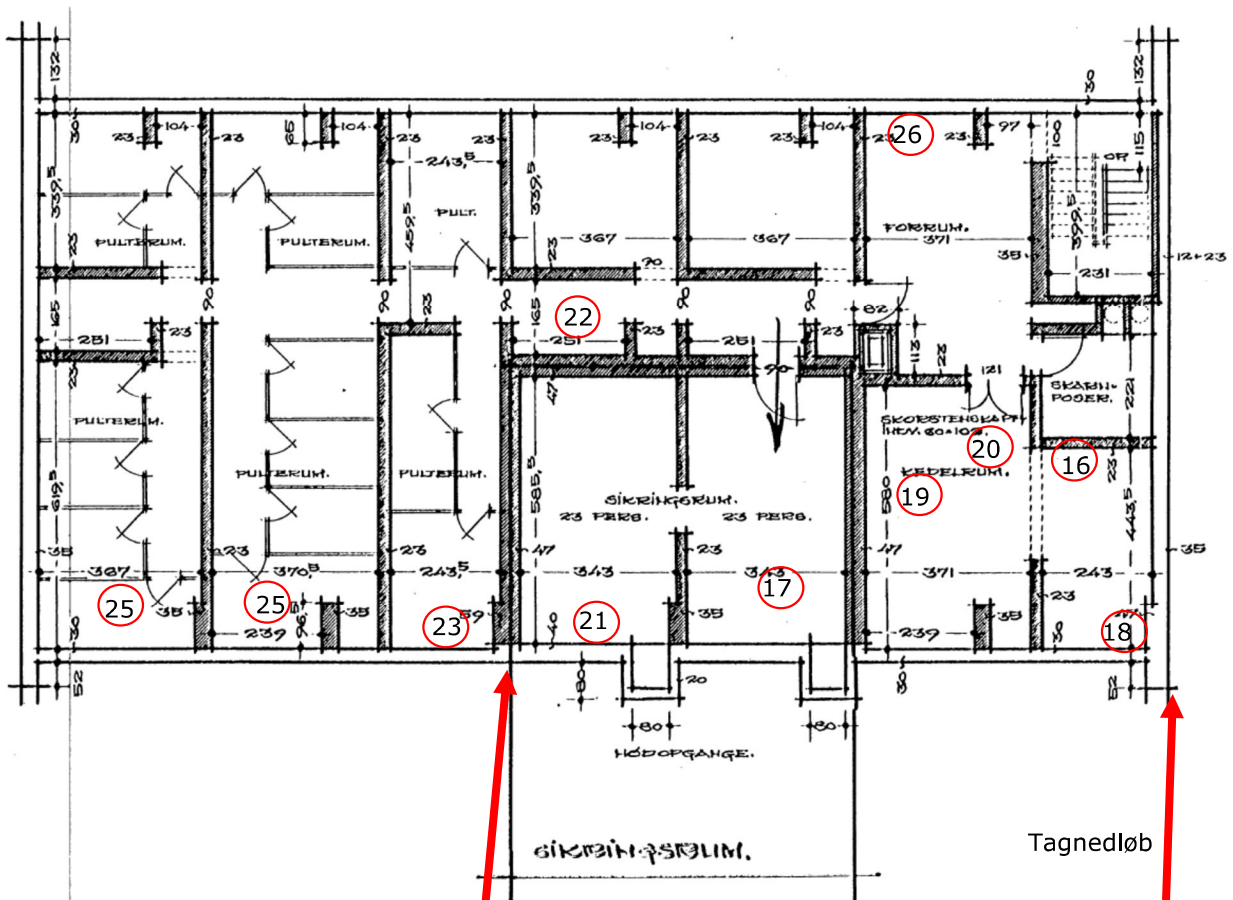
Gavl mod vest



| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|---|--|---|
| 14 Der generelt mange studsfuger, som ikke er fyldte. | <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>Gavlens isoleringsgrad skønnes at være så ringe, at det kan være problematisk at stille skabe op ad væggene, idet væggen kan være så kold at der opstår kondensfugt og skimmel, især om vinteren.</p> | <p>Alt murværk på gavlene gennemgås. Utætte fuger kradses ud og efterfyldes.</p> <p>Det kan overvejes at isolere gavlen..</p> |
| 15 Soklen trænger til at blive malet. | Kosmetisk forhold. | Males når det ønskes. |

| | | |
|--|---|--|
| 2. sal, nr. 62: Der er træk under vinduerne i stuen | Der er en utæt udvendig fuge ved hovedør. | Stoppes hårdt med mineraluld ved metalinddækningen i toppen og i bunden, så der ikke blæser igennem. |
|--|---|--|

Kælder:



| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|--|--|--|
| 16 Der er generelt en del afskalninger af loftsmalingen Foto 17 | Kosmetisk forhold | Istandsættes når det ønskes. |
| 17 Maling afskaller på gulv i vaskerum. Foto 17 | Almindelig opstigende grundfugt. | Vanskeligt at undgå. Kan istandsættes når det ønskes. |
| 18 Der er en skade lige under loftet. Der er en afskalning eller knusning af toppen af væggen. Der kunne også være tegn på fugt. Foto 18 og Foto 19 | Kunne hidrøre fra temperaturbevægelser fra altanelementerne. Der er desuden et tagnedløb på ydersiden. Afløbet fra nedløbsbrønden kunne være blokeret eller utæt. | Holdes under observation. Nedløbsbrønden bør inspiceres og årsagen til utætheden lokaliseres og udbedres. |
| I fyrrummet ses, at der kun er 10 grader C afkøling. Foto 20 og Foto 21 | Beboere klager over enten for meget varme eller for lidt. | Hele varmesystemets funktion bør gennemgås |
| 19 Overtryksventiler er ikke ført til gulv afløb. Foto 21 | Der er risiko for vand på gulvet og det kræver ekstra arbejde at servicere anlægget. | Generelt bør alle ventiler og andre afløb føres direkte til gulv afløb. |
| 20 Afløb fra varmtvandsbeholderens udslamning er ikke ført til gulv afløb. | Der skal monteres en slange for at servicere anlægget. | Generelt bør alle ventiler og andre afløb føres direkte til gulv afløb. |
| 21 Rummet virker generelt klamt. Foto 20 | Der er et nedløbsrør på ydersiden af væggen. Afløbet fra nedløbsbrønden kunne være blokeret eller utæt. | Nedløbsbrønden bør inspiceres og årsagen til utætheden lokaliseres og udbedres. |
| 22 Der er en mørk skjold ved elinstallationen i loftet. Foto 23 | Der kunne være varmeudvikling fra kortslutning i elinstallationen. | Elinstallationer bør inspiceres for at finde årsagen og evt. fejl udbedres. |
| 23 Fugt på ydervæg i lagerrum 63. Foto 24 | Der er et nedløbsrør på ydersiden af væggen. Afløbet fra nedløbsbrønden kunne være blokeret eller utæt. | Nedløbsbrønden bør inspiceres og årsagen til utætheden lokaliseres og udbedres. |
| 24 Fugt på ydervæg bag reol i lagerrum 63 Foto 26 og Foto 27 | Der er et nedløbsrør på ydersiden af væggen. Afløbet fra nedløbsbrønden kunne være blokeret eller utæt. | Nedløbsbrønden bør inspiceres og årsagen til utætheden lokaliseres og udbedres. |

| | | |
|--|--|---|
| 25 Der var ikke adgang til lagerrum 56 og 54. | | Rummene bør inspiceres for tegn på skader. |
| 26 Der er skjolder på gulvet med aftegninger af rust. Foto 25 | Har der stået genstande, som har afgivet vand og rust? | Ellers må det undersøges, hvor vandet kommer fra. |

Fotos:



Foto 17. Maling afskaller på gulv i vaskerum. (Punkt 17)



Foto 18. Der er en skade lige under loftet. Der er en afskalning eller knusning af toppen af væggen. Der kunne også være tegn på fugt. (Punkt 18)



Foto 19. Der er en skade lige under loftet. Der er en afskalning eller knusning af toppen af væggen. Der kunne også være tegn på fugt. (Punkt 18)



Foto 20. I fyrrummet ses, at der kun er 10 grader C afkøling. (Punkt 0)



Foto 21. Overtryksventiler er ikke ført til gulv afløb. (Punkt 19)

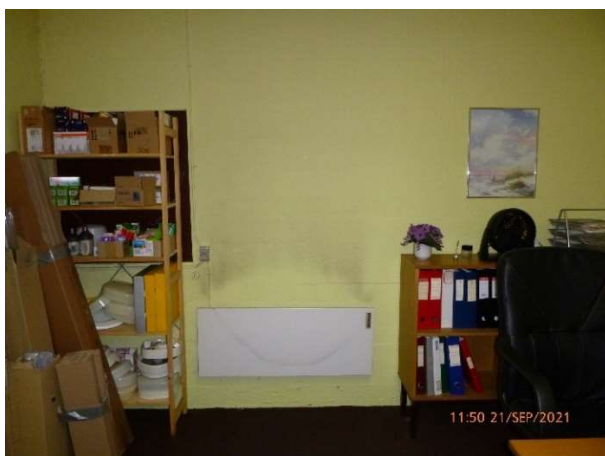


Foto 22. Rummet virker generelt klamt.
(Punkt 21)



Foto 23. Der er en mørk skjold ved elinstallationen i loftet.

(Punkt 22)



Foto 24. Fugt på ydervæg i lagerrum 63.
(Punkt 23)



Foto 25. Der er skjolder på gulvet med
aftegninger af rust. (Punkt 26)



Foto 26. Reol i hjørnet af lagerrum 63. (Punkt 23)



Foto 27. Fugt på ydervæg i lagerrum 63.
(Punkt 23)

Loft og tag

| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|--|------------------------|--|
| 27 Der er ikke tegn på utætheder i loftsplader eller andre steder. | | Årlig inspektion af loftsrum |
| 28 Ventilationsanlæg viser ikke umiddelbart tegn på fejl. | | Ventilationsanlægget bør serviceres sammen med anlæggene i bygningen på Stadionvej 43 |
| 29 Der er afskalninger på skorstenen. Foto 28 og Foto 29 | Frostsprængte mursten. | Bør udbedres når tagbelægningen skal udskiftes. Indtil da holdes under observation. |

Fotos:

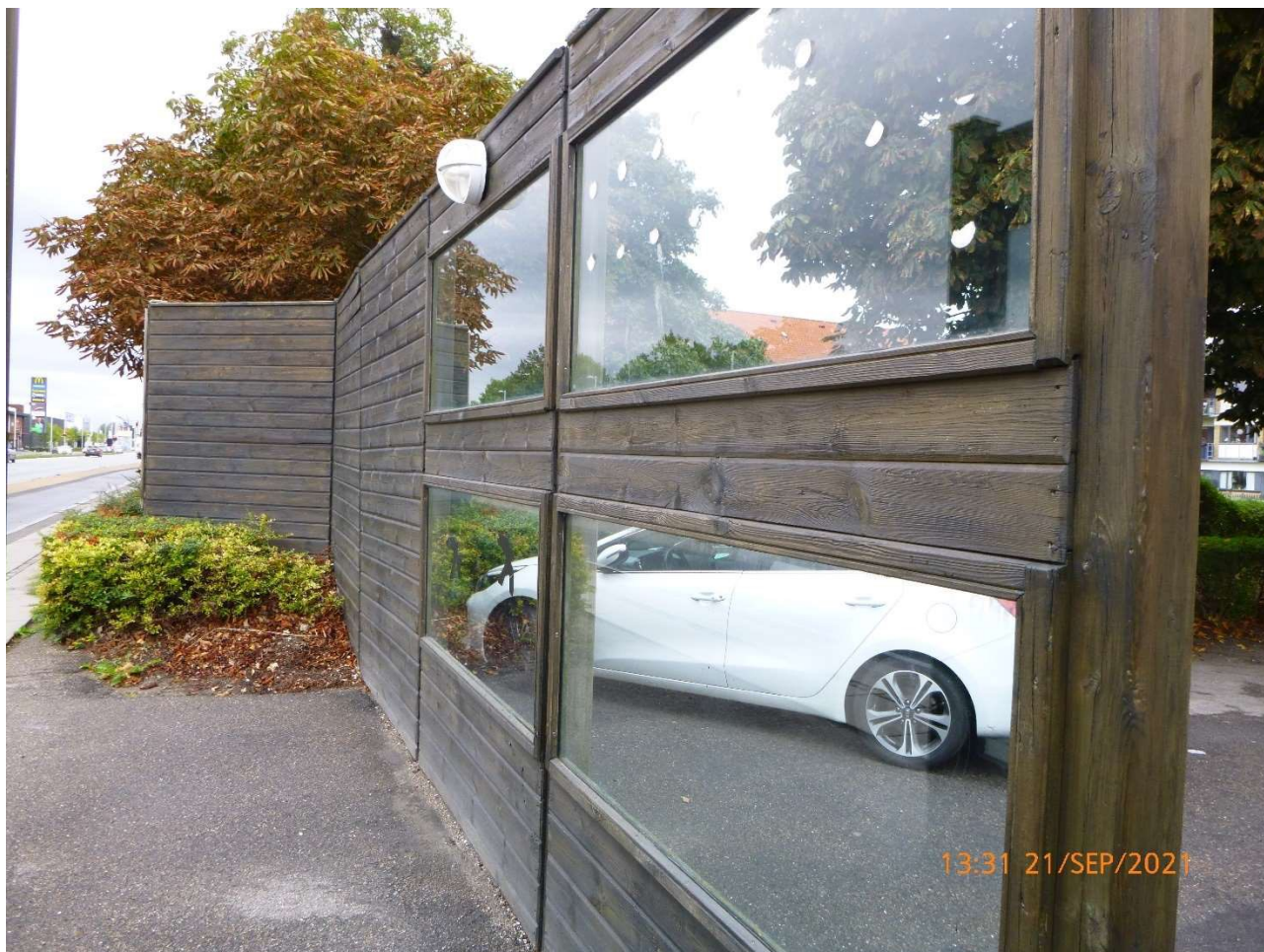


Foto 28. Der er afskalninger på skorstenen.(Punkt 29)



Foto 29. Der er afskalninger på skorstenen.(Punkt 29)

Støjvæg:



| Nr. Observation | Årsag/Bemærkning | Anbefaling |
|--|---|------------|
| 30 Der er lidt algevækst på bagsiden af støjvæggen. | Skyggeside, så overfladen bliver ikke bagt og udtørret af solen | Kosmetik |
| 31 Området bag støjvæggen holdes generelt ryddeligt. | | |

Fotos:



Foto 30. Der er lidt algevækst på bagsiden (Punkt 30)



Foto 31. Området bag støjvæggen holdes generelt ryddeligt. (Punkt 31)