

Notat vedr. skimmel

Gladsaxe almennyttige Boligselskab
Afdeling Søgården

EKAS Rådgivende Ingeniører A/S

28.03.2019



Registrering af skimmelforekomster i afdelingen

Skimmelsvamp i afdelingen har, over en længere årrække, være håndteret med ret stor variation og kvalitet.

Det har på denne baggrund ikke været muligt at etablere et fuldstændigt overblik, da datahåndtering og aktivering har været mangelfuld.

En gennemgang af registrerede rapporter og økonomiske data har bidraget til at skabe følgende grundlag og viden om skimmelsvamp i afdelingen:

Antal sager og økonomi

Følgende oplysninger og økonomiske tal er leveret af DAB.

Antallet af fundne og registrerede sager over en 10-årig periode er fordelt på 47 adresser. Komplet antal fundne og registrerede sager (også gentagne sager på adresser) er 73 sager.

Gennemsnitsudgiften registeret pr. skimmelsvampesag har været DKK ca. 34.000. I det beløb er der både afholdt udgifter til undersøgelse og afhjælpning.

De dyreste 2 sager har kostet over DKK 200.000 for undersøgelser og afhjælpning og er helt nylige sager fra 2018.

Antallet af sager er stigende over årene og i 2018 var der 12 skimmelsager i afdelingen med en gennemsnitsomkostning på DKK ca. 66.000.

Samlet set er der over de seneste ti år afholdt udgifter til undersøgelser og afhjælpning på mindst DKK 1.880 mio. og samlet set er der registeret omkostninger for minimum DKK ca. 2.180 mio.

Foruden de 47 adresser er der i forbindelse med tilstandsrapport fra 2013 registeret yderligere 12 adresser, som har fået fjernet celotex plader og foretaget skimmelreovering. Der forefindes ikke yderligere data herfor.

Årsager til skimmel

Skimmelvækst i husene i Søgården skyldes helt grundlæggende et til tider for højt fugtniveau i husene sammenholdt med en stor mængde organisk materiale hvor fugten kan kondensere.

Jf. udarbejdet tilstandsrapport fra juni 2013 dokumenteres der flere årsager til højt fugtniveau i husene:

1. Rækkehusene er opbygget med krybekælderdek, som er efterisolerede. Nogle kun på undersiden af dækkene, men i mere end 60% af husene er krybekældrene fyldt op med indblæst isoleringsgranulat. Efterisolering af dæk mod krybekældre er en veldokumenteret årsag til klimaforandringer i konstruktioner, som giver gunstige betingelser for skimmelvækst.
2. Afvanding af tagvand fra husene foregår til faskiner omkring husene. Grundens geotekniske opbygning er undersøgt nærmere i 2018 og er konstateret at være meget lerholdig i de øverste lag og dermed have en meget lav permeabilitet. Faskinernes funktion er tvivlsomme/dårlige og det sammenholdt med en meget lav grad af nedsivning af overfladevand i øvrigt bidrager til et fugtigt miljø omkring sokler og terrændæk ved husene. Husenes murede facader er ført under jordniveau og derfor stærkt fugtpåvirkede. Sokler er ikke fugtisolerede på den udvendige side.

3. Sekundære rum "koksrum" er gennem tiden blevet "inddraget" til opholdsrum som står i åben forbindelse med de øvrige beboelsesrum. Da koksrummene ikke egner sig til at blive efterisoleret og opvarmet er der også der konstateret skimmel. Skimmelvækst som bidrager med sporer til forurening af den øvrige bolig.
4. Tagene er i 1982 blevet efterisoleret kraftigt men med meget dårlig udluftning. Fugtophobninger i taget er forsøgt løst ved opskæring i dampspærren, hvilket bidrager med tilførelse af fugt til boligerne. Forskallingsbrædder/spær er dermed udsatte pga. højt fugtniveau, og der er flere tilfælde af skimmelvækst i tagkonstruktionen.

Samlet set er hovedparten af skimmelforekomsterne konstateret på undersiden af gulve, i tag og på og bag tapet og celotex plader monteret på indvendig side af ydervægge.

Der er en del skimmelsager, som er gentagelser på adresser, som tidligere er saneret eller forsøgt løst permanent.

De grundlæggende byggetekniske udfordringer i husene jf. pkt. 1-4 medfører, at der ikke er nogen lette eller billige løsninger til at sikre den enkelte bolig mod ny skimmelvækst.

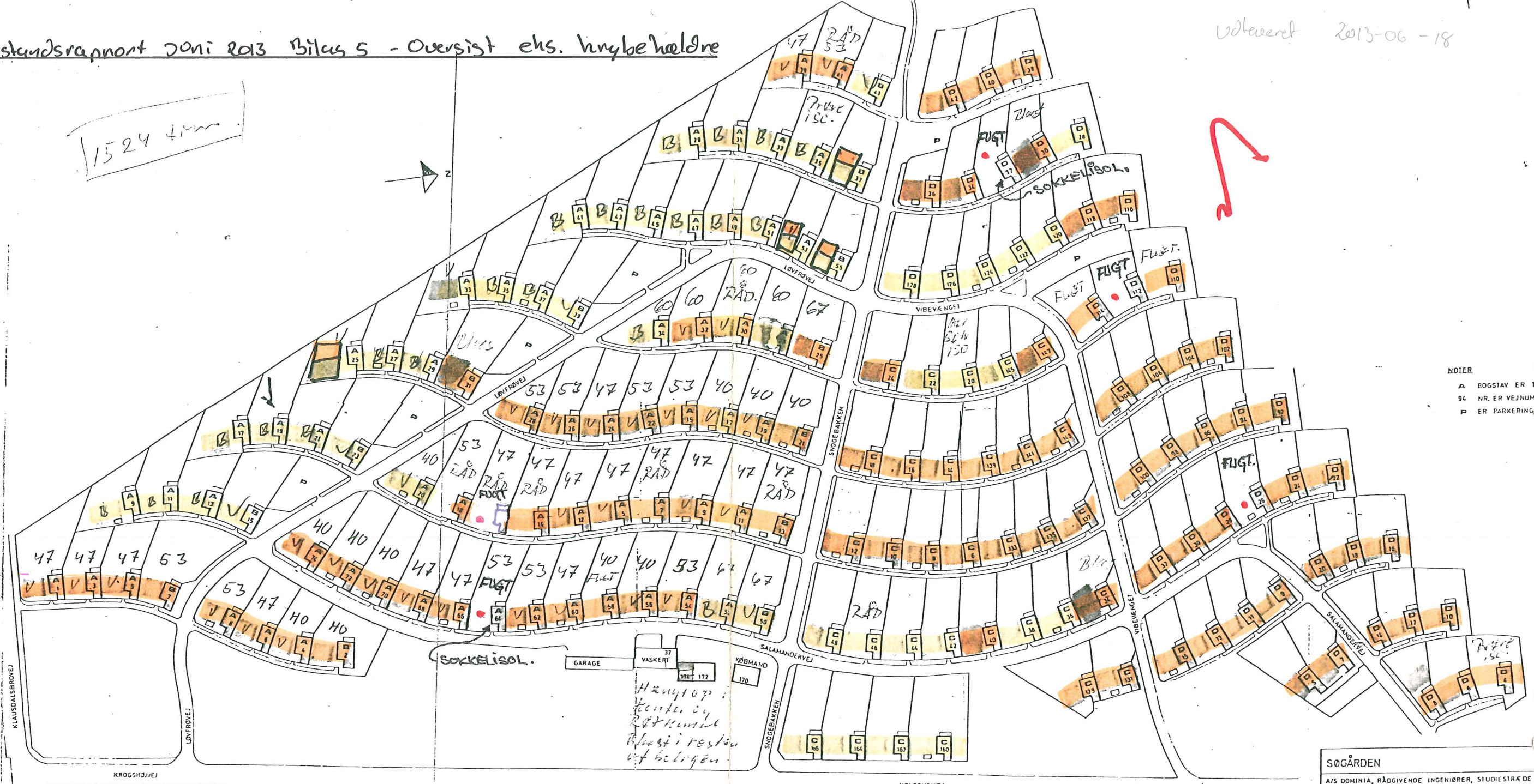
BILAG

Oversigt over isolering i krybekældre.
Oversigt over registrerede boliger med skimmel.

Tilstandsrapport Juni 2013 Bilus 5 - Oversigt eks. klyngeholdene

Udleveret 2013-06-18

1524 4mm



NOTER
 A BOGSTAV ER TYPEBETEGNE
 9C NR. ER VEJNUMMER
 P ER PARKERING

SØGÅRDEN		
A/S DOMINIA, RÅDGIVENDE INGENIØRER, STUDIESTRÆDE 38, 1455 K - 1		
SITUATIONSPLAN	TEGN NR	SAG NR 212
MÅL ~	DATO 1982 02-19	REV



MINSTATETERET
 FOR LVB.




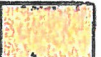


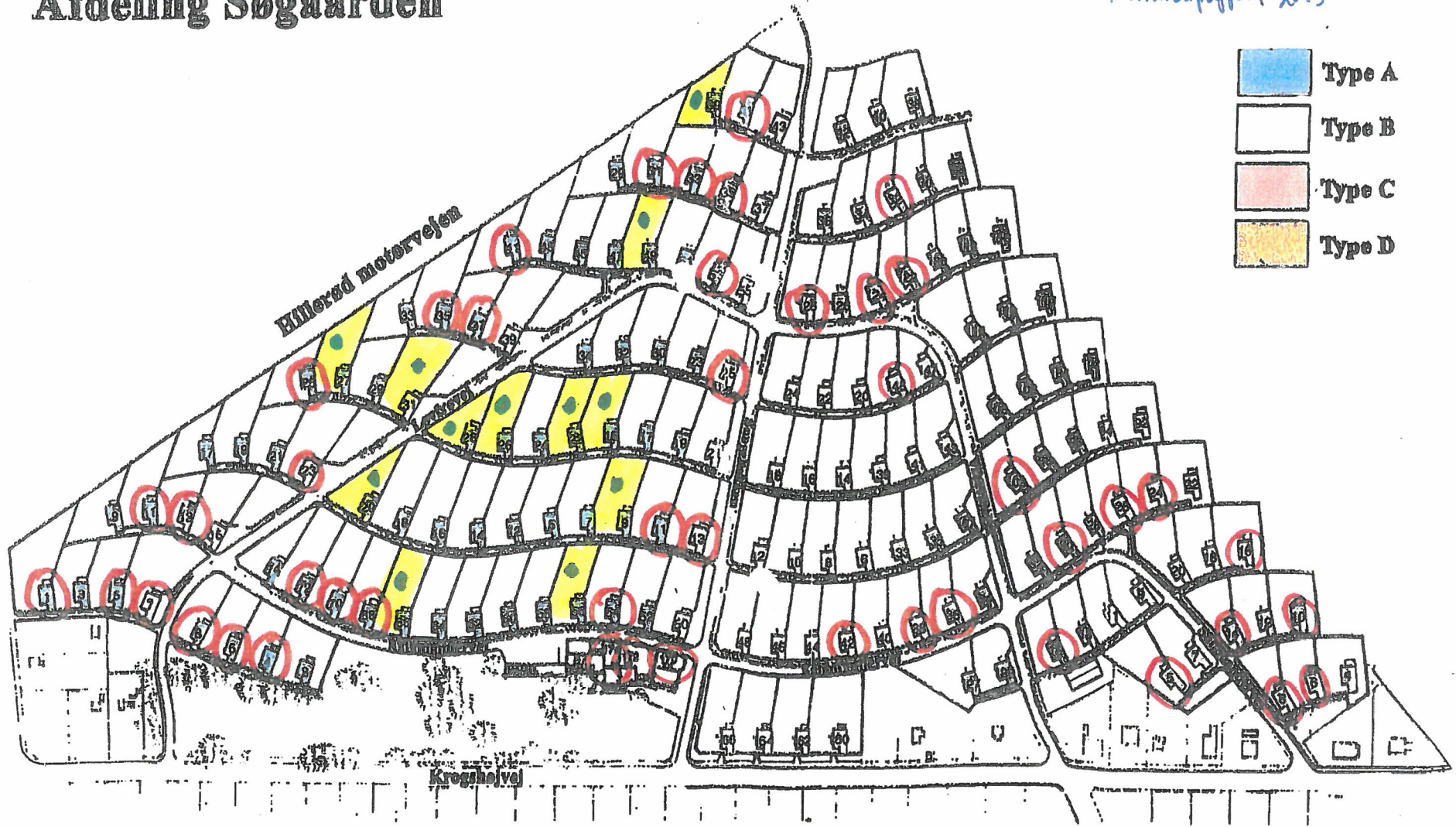
Isolering.

Gladsaxe almennyttige Boligselskab

Afdeling Søgaarden

-  Adresser med registrerede skimmelproblemer
-  Adresser med skimmelproblemer fra tilstandsrapport 2013

-  Type A
-  Type B
-  Type C
-  Type D



Gladsaxe almennyttige Boligselskab					
Søgaarden			Overblikstueplan		
1911	1912	1913	1914	1915	1916
1917	1918	1919	1920	1921	1922
1923	1924	1925	1926	1927	1928