

Strandlund – 2920 Charlottenlund

Kollektivboligerne



Bygningseftersynsrapport Maj 2026

RÅDGIVER:
tegne-stuen ApS,
Lundevej 44
3600 Frederikssund



Forord:

Denne rapport er opdateret og udarbejdet på foranledning af Strandlund, 2920 Charlottenlund.

Formålet med rapporten er at give bestyrelsen, administrationen og beboerne et overordnet overblik over ejendommens tilstand, med fokusområder vedrørende klimaskærmen, tag, facader, vinduer-og døre osv.

Rapporten er opdelt efter bygningsdele, hvorunder de registrerede tilstande, skader eller svigt er beskrevet, med overordnede udbedrings-og oprettende vedligeholdelsesforslag.

Rapporten skal ses som en vejledning og en indikation af bygningens klimaskærms overordnede tilstand.

Forhold som beskrevet i rapporten er udelukkende overordnede vurderinger.

I forbindelse med oprettende vedligeholdelses-og udbedringsproces, skal der ved de enkelte fokusområder, udføres mere dybdegående undersøgelser og udarbejdes, endelige tekniske projektløsninger for de enkelte byggearbejder mv.

Indledning

Besigtigelse og gennemsyn af ejendommene blev foretaget i perioden fra maj/juni 2026 af byggerådgiver Thomas Krogh Jørgensen fra tegne-stuen ApS med deltagelse af bygherres repræsentanter og bygherres faste samarbejdspartner, tømrermester Bjarne Bigom fra BB Byg ApS

Rapporten

Rapporten omfatter en visuel gennemgang og besigtigelse af ejendommens generelle tilstand, herunder, klimaskærm, tagflader, facader, murværk, sokler, betonbjælker, inddækninger, fuger, døre og vinduer mv.

Rapporten omhandler udelukkende bygningerne for Kollektivboligerne og ikke ejerboliger eller fælleshus.

Rapporten omfatter ikke yderligere gennemgang af de enkelte boliger og ikke en gennemgang og vurdering af ejendommens indvendige forhold, installationer, konstruktive forhold og øvrig bygningstilstand.

Der er foretaget visuelle besigtigelser i forbindelse med de igangværende renoveringer af lejligheder, tagtrug/tagrender, tagkanter og murværksgavle mv.

Der er ikke foretaget yderligere destruktive indgreb ved besigtigelsen, eller udtaget prøver til analyse, og der er ligeledes ikke besigtiget skjulte, eller indbygget forhold i konstruktioner eller besigtiget statiske, bærende eller konstruktive forhold.

Der tages forbehold, for skjulte fejl og mangler som senere konstateres, som ikke har været tilgængelige eller visuelt synlige ved besigtigelsestidspunkterne.

Der tages ligeledes forbehold for at rapporten ikke er fyldestgørende og ikke omhandler alle fejl og mangler, men der er i rapporten forsøgt at afdække mulige scenarier for årsager til eventuelle fejl, mangler eller svigt.

Det anbefales altid, at der lades udføre yderligere dybdegående besigtigelser i forbindelse med projektets næste faser og i forbindelse med selve udførelsesfaserne sammen med de involverede entreprenører.

Fakta om ejendommene:

Iht. BBR, OIS og Weblager.dk

Adresse: Strandlund, 2920 Charlottenlund.

Matrikel nr. 32b, Gentofte

Opførelses år: Bygninger opført i 1978 jf. BBR

Areal: Samlet boligareal ca. 26.786 m²

Antal boliger: 144 stk. kollektivboliger fordelt på 8stk bygningsblokke.

Fordelt på henholdsvis 2-værelsesboliger på 60m² og 3-værelsesboliger på 76m²

Opvarmning: Fjernvarme

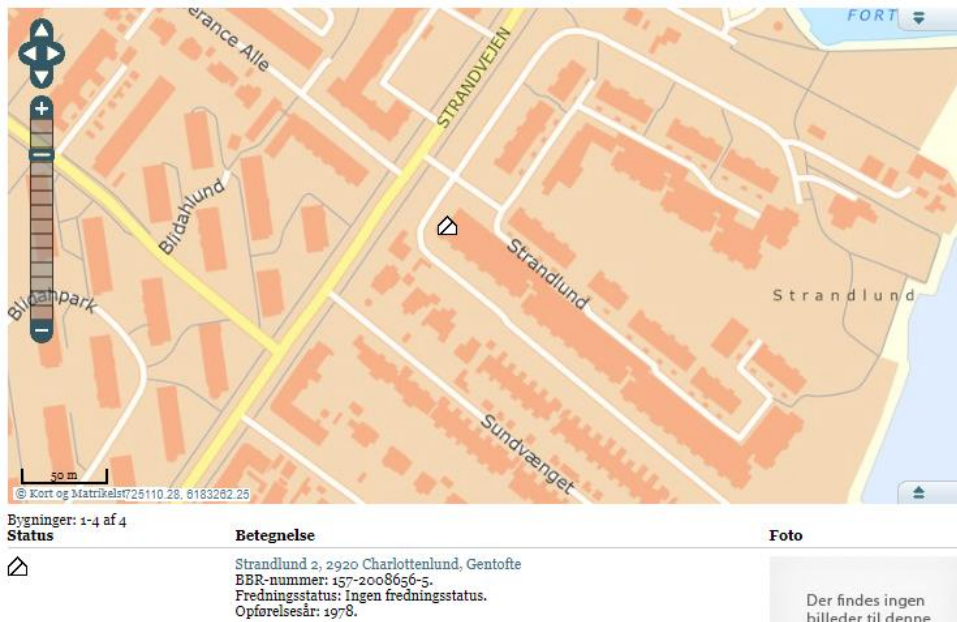
Se nedenstående matrikelkort for alle bygninger jf. BBR.



Ejendommene er opført i 1976 jf. BBR.

Ejendommene er opført i tidstypiske materialer for perioden

Ejendommene har ikke bevaringsværdig jf. Slots-og kulturstyrelsens "SAVE registre" og kan henføres til kategorien Ingen bevaringsværdig.



Arkitekturen

Bebyggelsen er arkitekttegnet af arkitektfirmaet "Hvidt & Mølgaard"

Bebyggelsen består af 144 kollektivboliger og 66 ejerboliger.

Alle boliger er orienteret mod udsigten til grønning og åbent hav ved Øresund

Området indeholder desuden et centralt placeret kollektivcenter med beboerrestaurant, selskabslokaler, svømmebad og motionsrum.

Husenes facader og tage er i røde tegl, og falder naturligt ind med nabogrundenes store mure

Kilde: Holsø arkitekter

Bebyggelsen er opført i tidstypiske materialer for tiden, omkring opførelsestidspunktet, består tegltage, facadedøre og vinduer i røde og grønne nuancer, samt markante betonoverflader, i form af konstruktionsmarkeringer i bebyggelsen, ved tagfod/"Tagtrug"/tagrender", ved markering i facader ved etageadskillelser og som markeringer ved bebyggelsens tag kip.

Sokkel fremstår nogle steder som pudsede sokkeler.

Taget er opført som forskudt saddeltag i ca. 30 graders hældning beklædt med røde teglsten og afbrudt af langsgående betonmarkeringer/bjælker og højtsiddende facadevinduer og forskudte tagflader.

Døre og vinduer fremstår generelt overordnet i udskiftede elementer, i et tidsmæssigt spænd fra 2010 til i dag.

Overdækkende glassvælegange blev renoveret 5 år tilbage.

Der pågår i øjeblikket presserende sager og undersøgelser vedr. glasoverdækninger i forbindelse med 5-års eftersyn og ligeledes nærmere undersøgelser af et omfang af fejlmonterede døre.

Højtsiddende vindueselementer i de høje forskudte facader, er kun sporadisk udskiftet

Udearealer, består af flisebelagte adgangsveje og p-pladsområde samt private have arealer og grønne fællesarealer

Ved boliger ses niveaufri adgang.

Byggeriet:

Byggeriet er opført med bærende konstruktioner af betonelementer og skalmur som klimaskærm. Konstruktivt er ejendommenes råhus og bærende konstruktioner udført i betonelementer, i facader med skalmur, ved etageadskillelser og ved tagdæk.

Tagkonstruktionen er opbygget i langsgående betonelementer båret strategisk på bærende lejlighedsskel og bagmure ved gavle.

Tagkonstruktionen er opbygget således, at 150mm isolering er udlagt direkte på betonelementet.

Bjælkespær er fastgjort til betondæk med vinkler.

Undertaget af armeret plast af typen Monaflex, som er udført med ca. 50mm ventilationssprække til overside af isoleringslag for ventileret konstruktion. Lægter er monteret på afstandslister og tagbelægningen er vingetegl.

Status:

Utætheder fra tag:

Igennem en årrække, har der været registreret mange utætheder omkring tag og gavle og der er løbende blevet iværksat og foretaget en del udbedrings- og reparationsarbejder i forbindelse med disse, både udvendigt på tag og indvendigt i boligerne.

Grundet ejendommens "specielle" udformning omkring tagfod/"tagrender", forskudte tagflader og tagkip, mv. har det været problematiske at lokalisere de eksakte årsager til disse utætheder og hvad der egentlig har været årsagen.

I 2023 er der i perioden fra januar til november konstateret og registreret utætheder i boligerne, hele 39 gange, hvilket var et yderst kritisk omfang.

I efteråret 2023 og frem til foråret 2024, blev der gennemført gennemgribende undersøgelser og fundet frem til årsagerne og i perioden fra foråret 2024 og til udgangen af 2025, har bygningsmassen (Kollektivboligerne) gennemgået en gennemgribende renovering og udbedring af disse utætheder, ved "tagtrug" /tagkanter og ved gavle mv.

Renoveringen og udbedringerne er afsluttet, og har vist sig at være meget effektiv og der er blevet registreret utætheder eller indikation på vandindtrængen ved disse renoverede områder efterfølgende.

Enkelte steder, ses gavle opfugtet, især ved østvendte fritliggende gavle.

Der pågår PT en undersøgelse vedr. udtørningsproces, hvor en gavl ved nr. 84, er imprægneret med diffusionsåben behandling, således at murværket kan "ånde" og udtørre, mens murværket stadig bliver beskyttet mod vejrliget og regn påvirkning.

Udviklingen i udtørringen følges, men vil være i en længere periode.

Fejlmonteret terrassedøre:

Ligeledes pågår der i øjeblikket undersøgelser vedrørende vandindtrængen ved tidligere fejlmonterede terrassedøre og der pågår undersøgelser af disse døre og sokler mv., for kortlægning af omfanget.

I perioden 2013-2014, er der af udefra kommende tømrerfirma, (ikke den faste tømrer BB Byg ApS), men af anden entreprenør, blevet fejlmonteret et omfang døre som lige nu undersøges nærmere.

Glassvalegange:

Ligeledes er der afholdt 5-års eftersyn af glassvalegange mv. og her pågår en dialog med de tidligere involverede parter vedrørende udbedring af fejl og mangler.

Ligeledes pågår der undersøgelser af konstruktioner og fastgørelser ved disse glastage, da det ved inspektion, har vist sig at glasmonteringen nogle steder har løsnet sig, og derfor er der områder hvor adgange er afspærret af sikkerhedsmæssige årsager.



Overordnede konstaterende forhold ved besigtigelser er angivet og beskrevet på de følgende sider:

Tagflader:

Som også beskrevet i rapporten af februar 2024 og 2025, ses generelt tagflader af vingetegl, i en varierende tilstand. Teglsten ses nogle steder at ligge "hulter til bulter", forskubbet, med åbne samlinger og nogle steder ses teglsten at være revnet.

I forbindelse med renovering og udbedring af "tagtrug" i perioden 2024-2025, har tømrermester Bjarne Bigom fra BB Byg ApS, i det omfang at det har været muligt at tilgå, tilrettet skæve tegl og udskiftet revnede tegl.

Der pågår løbende en generel eftergang.

Det anbefales generelt at tage jævnlige efterses og tegl tilrettes og ødelagte teglsten udskiftes.

Det er vigtigt at påpege, at Vingetegl i teorien et "åbent tag" og kan ikke betegnes som en 100% lukket og tæt klimaskærm, grundet teglstens udformning og monteringsmetoden.

Derfor er det vigtigt at der undertaget beskyttes mest muligt og er tæt og effektivt.

Undertaget er ved nogle destruktive åbninger besigtiget og ses at være af typen monoflex.

Undertaget er ligeledes løbende besigtiget i de åbne tagflader i forbindelse med renovering og udbedring af "tagtrug" og utæthederne og de steder hvor der har været åbent i taget og hvor det har været muligt at besigtige, har undertaget generelt set fornuftigt ud og været intakt og i en tilfredsstillende tilstand.

Erfaringer fra andre byggerier har vist sig at underetage af tidligere typer af monoflex, nogle steder ses at være porøse og forvitrede og smuldret væk, grundet at disse typer undertagsdug ikke kan tåle direkte dagslys.

Dette er imidlertid ikke tilfældet ved de steder der er besigtiget ved Strandlund.

Dog anbefales det på sigt at underetage jævnlige inspiceres, enten ved årlige gennemgange eller i forbindelse med diverse vedligeholdelsesarbejder.

Ved generel gennemgang af tagflader på Strandlund ses teglsten af vingetegl at være bundet med ekstra synlige og kraftige bindere, ud over de normale skjulte bindermetoder, hvilket tyder på at det i udsatte områder, har været nødvendigt at fastgøre disse yderligere i forhold til vindbelastninger.

Generelt var der tidligere problematikker med utætheder ved de yderste teglsten langs de fleste gavle som var eftermonteret med synlige skruer, fastgjort direkte oppefra igennem teglstenen og ned i gavlmurværket, hvilket nu ligeledes er udbedret i forbindelse med renovering af utæthederne.

I bunden af tagflader ved tagfod og ved afvanding til de store "tagtrug"/betontagreder, var de nederste lægter tidligere rådgribet mange steder, grundet manglende beskyttelse og grundet vejrliget og dette svigt er ligeledes udbedret med korrekte inddækninger for afvanding i de nye tagtrug, med tagpap, fodblik og nye lægter mv.

Her ses eksempel på teglsten som bør rettes.



Udbedret "tagtrug" tagrender:

Her ses et eksempel på de nye udbedret "tagtrug" med korrekt udførte løsninger.

"tagtrug"/tagrender er udbedret med nye korrekte tætte tagpapbelægninger, nye korrekte tagfodsløsninger, med fodblik og de nederste rådangrebet lægter er udskiftet til nye.

Teglsten er i udbedret området omlagt og fastgjort korrekt.

De gamle uhensigtsmæssige skjulte indvendige nedløb i hulmure er blevet afproppet og erstattet med nye synlige udvendige tagnedløb, ført komplet og korrekt til de eksisterende tagvandsbrønde i terræn.

På den måde er tagvand, ledt korrekt og effektivt væk fra taget.



Her ses foto af korrekt nyrenoveret tagtrug



Her ses et eksempel på et tidligere "tagtrug" med ældre tætningsdug som mange steder var med svigt, var mangelfuld og forvitret med revner og huller – disse er nu udbedret korrekt iht. ovenstående foto.

For beskrivelse af tidligere skader og svigt, se bygningseftersynsrapporter fra 2024 og 2025.



Udbedring af utætte gavle:

Udbedringen er færdiggjort og blev udført i forbindelse med renovering af "tagtrug"

Ved de tidligere utætte gavle, er de forkerte skruemonteret teglsten fjernet.

Gavle og tagflade ca. 1.5-2m ind i tagflader fra gavlemuren, blev blotlagt og det våde paplag ved ydermur, isolering, lægteender, mørtelrester og yderste våde gavlspær blev fjernes og bortskaffes.

Overside af murværk og betonflader i tag blev afrenses og udtørret.

Der blev etableres nyt gavlspær, hvor det var nødvendigt, som blev fastgjort korrekt med vinkelbeslag til betontag.

Imellem gavlspær og murværk i ydervæg, blev der etableres kuldebros-og kapillarerbrydende hård isolering i form af polyesteren.

I det blotlagte område, blev gl. isolering udskiftet til ny mineraluld

Undertag og ny paplukning blev udført til/over murværk og blev tætnes med overlæg til undertag.

Lægter blev reetableret og genmonteret korrekt på afstandslister

Tegltag blev reetableret og blev bundet/fastgjort korrekt og omhyggeligt hele vejen ned langs gavlen og langs tagfoden .

Yderste tegl, blev muret/klæbet fast over gavlmuren og der blev lukket pænt med mørtelpude imellem underside af tilbagelagte tegl og overside af murværk.

I samling imellem yderste teglrække og betonbjælke ved højsiddende forskudte facade blev der udført nye inddækninger med vagaflex.

Ligeledes blev de fejlagtige fugelukninger, ved eternitlukningen ved betonbjælken fjernes så der igen blev skabt korrekt ventilation i tagkonstruktionen.



Her ses korrekt udført udbedring af gavle, med nye mørtellukninger, korrekt udlæg på tegl og ved betonenderne af "tagtrug", er de gamle defekte hårde mørtelfuger udskiftet til korrekte nye elastiske fuger med drypnæser.

Ligeledes ses de nye optimale udvendige nedløb.

Gavlhjørner under ender af tagrender:

Ved de fleste gavlhjørner, under de synlige betonelementer ved tagrenderne, er ved udbedring af "tagtrug" udbedret som vist på ovenstående foto.

Men på nedenstående foto ses et sted, hvor gavlen endnu ikke er udbedret og her ses murværket tydeligt at være beskadiget, efter at have været vådt og opfugtet, med frostsprængninger i murværket. Disse udbedringer pågår løbende og omfanget på Kollektivboligerne ses udbedret i 2026.



Murværk ved højsiddende ventilationstårne:

Ved de store muret "skorstene" for aftræk/ventilation, ses som ved det øvrige murværk, mange steder med revnede, løse og afskallet murværksfuger.

Især ved den syd/østvendte blok mod det grønne område/mod Øresund, ses tydeligt at der forekommer revnet murværksfuger.

Det har ikke været muligt at inspicere disse murværk helt tæt på.

Inddækningernes tilstand imellem tag og murværk er ligeledes uvist.

Det anbefales at murværksfuger eftergås og udbedres på disse murværk og at inddækninger imellem tag og murværk, tjekkes og kontrolleres for tæthed.





Her ses murværket at være meget udsat og der bør snarest muligt iværksættes en renovering af dette murværk. Det ses tydeligt at mursten er ødelagte og at der er løse og afskallet fuger. Teglsten, vurderes med stor sandsynlighed ligeledes at være løse, med risiko for at disse løsriver i stærk vind.



Ligeledes bør samlinger ved inddækninger over betonbjælke, inddækninger i samlinger imellem betonbjælker og murværk kontrolleres nærmere for fastlægning af tilstand.

Dette anbefales generelt gjort på alle bebyggelsesblokkene.

Ligeledes anbefales en gennemgang af vedhæftning af tegl langs kanter, gavle, tagkip og tagfod mv.



Her ses manglende fuger i murværk

Inddækninger ved samlinger imellem murværk og tag bør ligeledes eftergås og kontrolleres for tæthedsfunktionen.

Det er vigtigt at håndværkerne generelt iværksætter en gennemgang af alle disse murværks "tårne" i nær fremtidigt, for kortlægning af renoveringsomfanget.

Udbedring af disse murværksarbejder pågå løbende og er en del af Strandlundsårlige vedligeholdelsesbudget.

Murværkspiller under svalegange:

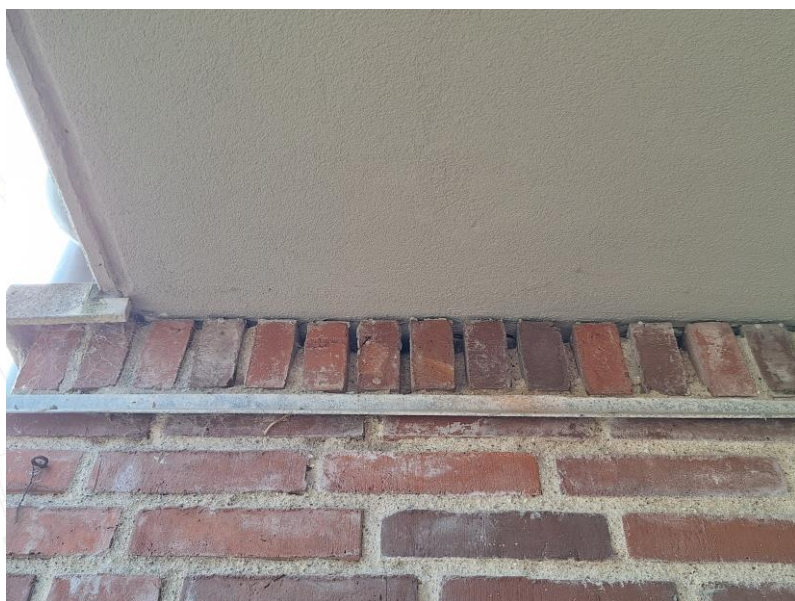
Generelt ses murværket flere steder med salpeterudtræk, grundet opfugtninger, som under svalegange vurderes som af tidligere årsager.

Murværk som er meget "hvidt" bør afrenses med korrekte metoder, herunder evt. kemisk afrensning godkendt til murværk og formålet.

Mange steder ses øverste rulleskifter at være med manglende fuger og disse bør eftergås og omfuges.

Ligeledes bør de gl. zinkinddækninger under rulleskifter gennemgås og hvor der er defektheder og utætheder bør disse repareres eller udskiftes.

Hårde fuger imellem rulleskifter og zinkinddækninger som er disponeret for vejrliget bør udskiftes til nye elastiske fuger.



Imellem underside af svalegangsdæk og disponerede murpiller, bør gl. elastiske skråfuger generelt blive udskiftet til nye effektive fuger.

Generelt ses terræn at være hævet mange steder, med tildækket sokkel og tætsluttende til nederste murværksskifte. Det ses hvordan murværket er ødelagt og opfugtet i de nederste skifter ved det tætte terræn, med stor risiko for at murværket frostsprænger.

Det anbefales at dette forhold undersøges nærmere og at der iværksættes en plan for friholdelse af sokkel, med eksempelvis mindre sten dræn render og sokkeludlufter ved døre med niveaufri adgang.





Her ses hvordan murværket er ødelagt, på grund af direkte fugtpåvirkning af mursten, uden frilagt sokkel.

Det anbefales at belægning omkring murværk fjernes i en afstand af 15-20cm og at murværk frilægges og at der etableres drænlag med skærver eller ærtesten.

Ligeledes anbefales det at frilagt sokkelsten/lecasten, pudses, således at denne er friholdt for direkte vandpåvirkning som er tilfældet nu.





Ved en del terrassedøre døre, ses terræn/flisebelægninger meget tæt ved bundstykker, med stor risiko for vandindtrængen ved kraftige regnskyl.

Det anbefales på det kraftigste at der ved døre, hvor belægningen er så tætsluttende, at der etableres en skraberist med sokkeludlufter, således at der ved kraftige regnskyl, minimeres risikoer for vandindtrængen og følgeskader i boligerne.



Fejlmønteret døre:

Lige PT pågår der undersøgelser at terrassedøre som i perioden 2013-2014 blev fejlmønteret.

Ved nylig besigtigelse ved en "flytte lejlighed" blev det konstateret at der var vandindtrængen under de fejlmøntrede terrassedøre, med opfugtning af betondæk i boligen til følge.

Ved monteringsarbejdet i 2013-2014, er børe fejlmønteret for lav, for tæt mod terræn og direkte på fundamenter.

Der pågår lige PT (maj/juni 2026) undersøgelser og kortlægning af årsagen og omfanget.

Det anbefale at der i forbindelsen med undersøgelserne udføres destruktive undersøgelser og åbnes i murværket/sokkel for inspektion af konstruktionen og evt. membranløsninger.



Her ses eksempler på fejlmønteret døre, som er monteret for tæt på sokkel og terræn.



Murværkspiller

Ved de murværkspiller hvor der inde i hulumuren tidligere har været placeret de gamle skjulte nedløbsrør fra "tagtrug" ses murværket generelt med hvidt salpeterudtræk fra murværket grundet opfugtning

De tidligere utætte nedløbsrør er udbedret og årsagen bør være elimineret.

Murværket vil være vådt i længere tid, da en udtørring proces er meget langsommelig.

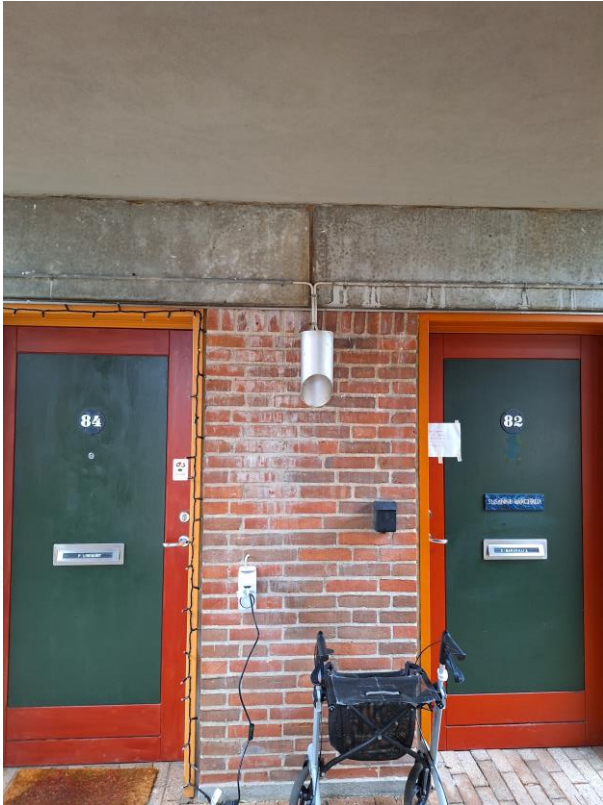
Det bør evt. undersøges om der kan etableres udluftnings sten/eller ventiler for at fremskønne på udtørringen.

Ligeledes kan de hvide aftegninger evt. afrensnes med korrekte metoder, herunder evt. kemisk afrensning godkendt til murværk og formålet.

Herefter kan man følge udviklingen i murværket og det anbefales at der strategiske steder, udføres destruktive undersøgelser og åbnes i murværket for inspektion.

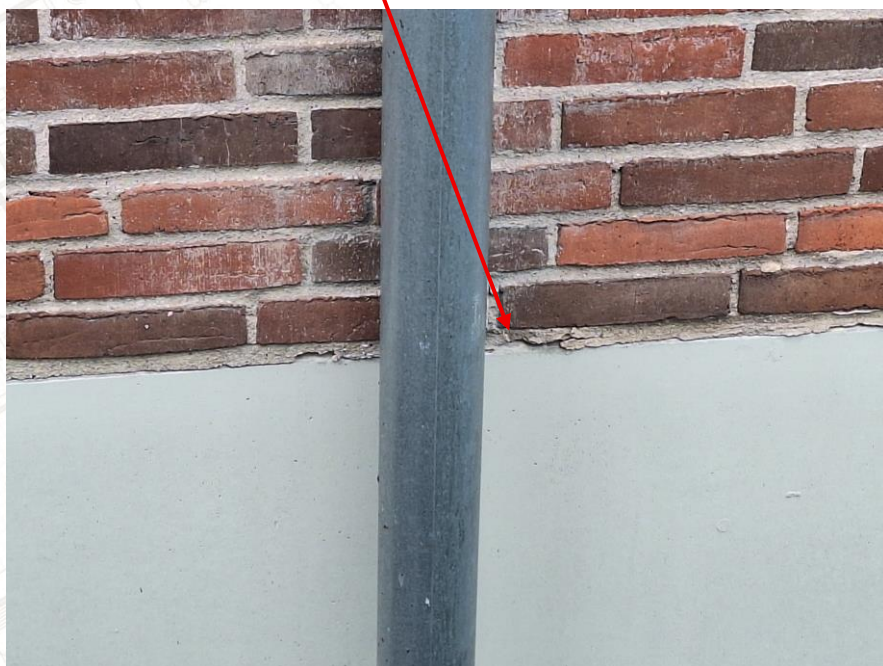
Nedenstående fotoeksempler, er det generelle billede og tilstande af opfugtet murværk, hvor de skjulte nedløb er afproppet og ændret.





Nye Inddækninger ved langsgående betonbjælker i facader:

Hårde mørtelfuger imellem de langsgående betonbjælker og murværk er mange steder defekte og løse og derved ses murværk og betonbjælker beskadigiet, med afskallet beton og manglende fuger.



Det anbefales at alle disse hårde mørtelfuger fjernes og udskiftes til nye elastiske fuger.

Ligeledes bør der etableres en drypnæse i fugen, som sørge for at regnvand kan dryppe af uden for murværket og på den måde friholder murværket for yderligere opfugtninger.

Disse udbedringsarbejder pågår løbende og er en del af Strandlunds vedligeholdelsesprogram.



Her ses et område, hvor de gl. defekte fuger er udskiftet til nye elastiske fuger, med korrekt udførte drypnæser.



Ligeledes ses en vederlagsplade fra betonkonstruktionen som stikker ud og er problematisk at tætte. Det anbefales at disse vederlagsplader forsøges fjernet/skåret fri og at der etableres korrekte elastiske fuger. Utilstrækkelige fuger, vil kunne medføre risiko for at regnvand løber bagom vederlagspladen og videre ind i hulmuren og konstruktionen.



Udskiftning af hårde mørtelfuger generelt:

Generelt ses hårde gamle murværksfuger imellem murværk og omkring de udkragede betontagrender, betonbjælker i facader og forskudte tagflader, ved diverse zinkinddækninger mv. at være mangelfulde, defekte og revnede, med risiko for vandindtrængning i konstruktionen.

Det anbefales af alle disse hårde defekte fuger på alle sider ved alle betonbjælker og samlinger mod murværket udskiftes til nye elastiske fuger.

Ligeledes bør eksisterende elastiske fuger i betonsamlingerne eftergås og fugetættes.

NB! elastiske gummifuger, bør disse miljøundersøges for miljøfarlige stoffer forinden en udskiftning finder sted.

Fokuspunkter hvor hårde fuger bør udskiftes til nye elastiske fuger



Disse udbedringsarbejder pågår løbende og er en del af Strandlunds vedligeholdelsesprogram.

Fokuspunkter hvor hårde fuger bør udskiftes til nye elastiske fuger





Her ses igen de generelle problematikker, hvor defekte og mangelfulde hårde fuger, er årsag til at regnvand trænger i og frostsprænger murværket



Igen et eksempel på hårde fuger omkring ende af en betonbjælke, som anbefales udskiftet til nye elastiskefuger.

Her ses hvordan de gl. mørtelfuger omkring betonbjælke er defekte og hvordan betonbjælke er med afskallet beton og synlig blottet armering, grundet mange års fugtpåvirkning.
Det anbefales af hårde fuger udskiftes og at synlig armering behandles og at bjælke betonrepareres.



Her ses også hvordan murværket er ødelagt og revnet, grundet defekte mørtelfuger omkring betonbjælken og hvordan frostsprængninger har ødelagt mursten.

Det anbefales også her snarest muligt, at hårde fuger udskiftes til nye elastiske fuger omkring betonbjælken og at ødelagt murværk udskiftes og udbedres.





Det ses tydeligt hvordan den udkraget betonbjælke ses våd og hvordan regnvand kan ligge sig på bjælken og løbe bagover ved den manglende mørtelfuge mod murværket.

Det anbefales at der etableres nye elastiske fuger og at overside af udkraget betonbjælke inddækket med zink.



Igen ses tydelige samme problematikker her, hvor betonbjælker er medtaget, grundet flere års opfugtning, defekte mørtelfuger og afskallet betonbjælker med fit og blottet armeringsstål.



Murværk generelt:

Mange steder i murværket i både facader og gavle ses der at være mange områder med løse og udfaldene og forvitrede murværksfuger, med øget risiko for vandindtrængninger og frostsprængningers som følge af de mangelfulde fuger.

Ligeledes ses som tidligere beskrevet mange steder at fuger imellem betonbjælker i facader, ved tagrender, ved forskudte tagflader og især ved de udkraget og frithængende betonbjælkeender er defekte og løse, med åbne fuger, men fir passage for regnvand, direkte til den underliggende konstruktion.

Alle fuger imellem disse betonbjælker og murværk, bør udskiftes inden for en overskuelig tidshorisont, til nye elastiske fuger.

I dag ses mange fuger at være utilstrækkelige og er med porøse og forsprængte mursten

Murværk med dårlige og udfaldene fuger og bør efterfuges snarest muligt, når vejrliget tillader det.

Generelt anbefales det at alle murværksfacader nøje eftergås og defekte fuger udskradses og omfuges.

Nedenstående fotoeksempler, er det generelle billede og tilstande af murværket som bør kortlægges for omfang og eftergås og udbedres med nye murværks-og fugeudbedringer.

Generelt er det et kendt problem, som i flere år og især siden foråret 2024, har haft stor fokus og en generel gennemgang og udbedring pågår løbende og er en del af Strandlunds vedligeholdelsesprogram.

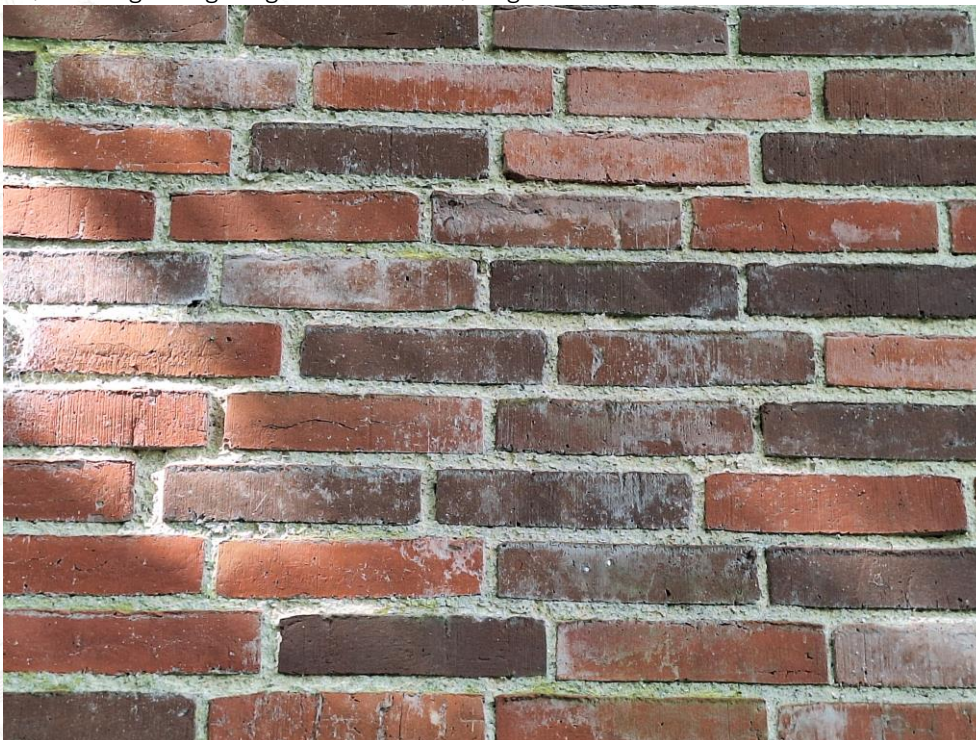


Ødelagte sten bør udskiftes.

Her ses et område (det generelle billede af murværket) hvor løse fuger skal fjernes og omfuges.



Grønne begroinger og hvidt udtræk bør også afrenses



Her ses eksempler ved rulleskifter, og gl. inddækninger mv. generelt ses at være løse og afskallet og trænger til udbedring.



Ligeledes bør de hårde mørtelfuger langs betonbjælker blive udskiftet til nye elastiske fuger og drypnæser som tidligere nævnt i rapporten.

Igen ses murværk ødelagt efter opfugtninger.



Imprægnering af murværk:

I efteråret 2024 har Standlund været i kontakt med MV Group, att. Bo Feldskov, vedrørende en forsegling/imprægnering af murværket for beskyttelse mod vind og vejr efter udbedringsarbejder

Især med fokus på gavle som er disponeret for vejrliget og påvirkninger fra "havvandet" fra Øresund (saltgus)

I december 2024, er der udført imprægnering af gavl mod syd/øst ved nr. 84

En imprægneringsløsning af murværket som er et anerkendt produkt, som er diffusionsåbent og hvor murværket stadig kan "ånde" og udtørre.

Specielt denne gavl, har været udsat for vejrliget og har i perioder været meget opfugtet.

En udtørningsproces vil være langstrakt og skal følges løbende, men er en fornuftig løsning at anvende i de udsatte områder.

Det anbefales at murværket ved denne gavl løbende følges og at der evt. udføres destruktive indgreb, med hultagning i murværket, for inspektion af isolering og inderside af væggen.

MV Group er førende producent og rådgiver inden for området, og det anbefales at der løbende holdes kontakt og at der på sigt kan iværksættes en kortlægning af de udsatte områder.





Her ses igen gavl mod syd/øst ved bolig nr. 84/88, hvor der er udført imprægnering af murværket og hvor der tidligere er udført udluftningsriste i facader, hvor murværk har været meget udsat og opfugtet.

Det bør overvejes om der strategiske steder kan etableres disse udluftningsriste, for evt. udtørring af vådt murværk og våd bagvedliggende isolering.

Her ses hvordan murværk er revnet grundet belastninger og vandindtrængen og frostsprængning ved defekte mørtelfuger



Her ses igen hvordan murværk er opfugtet og ødelagt grundet utætheder



Igen ses murværk at være med begyndende begroninger grundet længerevarende opfugtning og utætheder i overliggende konstruktioner og de tidligere utætte og defekte "tagtrug"/tagrender.

Ligeledes ses igen en vederlagsplade fra betonkonstruktionen som stikker ud og som er problematisk at tætn.

Det anbefales at disse vederlagsplader forsøges fjernet og at der etableres korrekte elastiske fuger.

Det anbefales ligeledes som tidligere nævnt i rapporten, at hårde fuger imellem den langsgående betonbjælkes overside og murværket udskiftes til elastiske fuger inkl. drypnæser for korrekt afvanding således at underliggende murværk bliver friholdt for regnvand.



Gummifuger i betonsamlinger bør eftergås og fugetættes.

Her ses ligeledes udsat murværk som skal udbedres

Igen bør hårde fuger omkring bjælker fjernes og erstattes af elastiske fuger.

Evt. udkraget betonbjælker med vandrette flader, kan evt. inddækkes i zink og beskyttes mod vejrliget.



Generelt bør gl. inddækninger i zink eftergås og defekte inddækninger udskiftet.



Her er et eksempel på hvor det anbefales at der etableres nye drypnæser således at murværket friholdes for regnvand.

Dette er det generelle billede og et forhold som bør prioriteres.



Ødelagt murværk/fuger skal udbedres.

Her ses murværkspille/væg ved terrasse ved gavlboliger ved nr. 2.
Det ses at murpillen krummer og dette bør undersøges nærmere og rettes op.





Alle fritstående mure ved altaner mv., med rulleskifter som er disponeret for vejrliget, bør eftergås grundigt og løse fuger/sten skal fastmures.

Ligeledes bør det undersøges om det er muligt på sigt, evt. at udskifte alle de hårde mørtelfuger imellem underside af rulleskifter og zinkinddækninger med nye elastiske fuger.

Hvor zinkinddækninger er defekte, bør disse repareres eller udskiftes til nye.

Utætheder ved altaner:

Her ses hvordan murværk ved terrasser i stueplan er opfugtet, grundet utætheder i konstruktionen, i samlingen af altanens betonelementer hen over de murede skærmvægge.

Murværket under betonaltanen ses opfugtet og med hvidt slørudtræk.

Der pågår i øjeblikket og er planlagt udbedringer ved disse udsatte altaner, hvor de gamle skjulte nedløb, udbedres og omlægges og hvor defekte betonsamlinger og fuger, udbedres med nye inddækninger og membranløsninger.



Alle fritstående mure ved altaner mv., med rulleskifter som er disponeret for vejrliget og bør også eftergås grundigt

Ved dette billedeksempel er der tidligere udført omlægning af nedløb, til nye synlige rørføringer.



Her ses et eksempel på et nedløb, som føres skjult ned i murværket og som forudsager utætheder i murværket, med risiko for følgeskader og op fugtninger i konstruktioner og boliger. Udbedringsarbejder pågår.

Højtsiddende forskudte facader:

Ved de højtsiddende forskudte facader ved tagkip, anbefales det generelt at inddækninger på de langsgående betonbjælker eftergås og kontrolleres løbende for at opretholde tæthedsfunktionen.

Ved enkelte blokke, mangler disse inddækninger ved betonbjælkerne og det anbefales at disse inddækkes på samme måde som ved de øvrige betonbjælker i nær fremtid.

I de frithængende/udkraget betonbjælkeender anbefales det ligeledes at de gamle mørtelfuger imellem murværket og underside af bjælker udkradses og omfuges med nye elastiske fuger.

Især bør det kontrolleres om der er etableret tætningsfuger på langsiderne ved de langsgående vandnæseprofiler imellem betonbjælkerne og de langsgående og højtsiddende vinduer.

Der forefindes historik for utætheder ved disse højtsiddende vinduer, især ved regnvejr og kraftige syd/østlige vinde, hvilket kan tyde på at regnvandet presses ind bag inddækninger nogen steder.

Mistanken er at regnvand presses ind under profilet, ind bag vinduesfuger og videre ned på oversiden af betonlofter og opfugter lofter ved nærmeste huller, enten ved loftssamlinger eller ved lampeudtag.

Dette opstår ved regnvejr og kraftige vinde fra syd/øst.



Her ses foto fra omtalte gavllejlighed ved nr. 140 som tidligere er udbedret korrekt.

Forholdet bliver løbende udbedret, og vandindtrængen ses at være minimeret de seneste år i takt med vedligeholdelsesarbejderne.

Her ses foto fra udefra, hvor mistanken om utætheden formentlig sker fra disse vandnæseprofiler når vejrforholdene er kraftig regn og vind fra syd/øst



Enkelte steder har der tidligere været utætheder i boligerne omkring disse højsiddende vinduer
Siden foråret 2023, er der været iværksat en gennemgang, hvor fuger er udskiftet og nye zink inddækninger er udført



Enkelte steder, er de højsiddende vinduer udskiftet til nye elementer.

Et forslag kan være at der fremover planlægges og afsættes udskiftning af et antal vinduesfag, hvor det findes mest nødvendigt.



(Her ses et ældre originalt vindueselement.)

Generelt bør der afsættes tid til en generel gennemgang af de gamle fuger og inddækninger ved de originale vindueselementer, og defekte fuger og inddækninger bør udskiftes.

Generelt kuldebroer/konstruktive forhold:

Generelt ses byggeriet konstrueret på en sådan måde at de store massive betonkonstruktioner, herunder betonbjælker i facader, ved tagrender og ved de forskudte facader ved tagkip, er uisolerede og ubrudte, med direkte kuldebro uden isoleringslag, eller andre former for kondensbrydende materiale mod boligens indvendige væg- og loftsoverflader.

Hvilket kan medføre en øget årsag til trækgener, "kolde vægge" og utilstrækkelig opvarmning i nogle perioder. Dette er konsekvensen af den tids byggemetode, hvor der ikke var de samme "skrappe" krav til bygningsisolering som vi ser i dag og kan være svært at ændre på, for optimerede energiforhold, grundet de komplekse konstruktionsforhold.

Det anbefales at der på sigt, evt. tænkes i energioptimerende tiltag på et senere tidspunkt i forbindelse med foreningens fremtidige strategiplaner.

Det anbefales at der altid i vintermånederne holdes en konstant inde temperatur omkring 21 grader og at der hver dag hele året rundt, udluftes omhyggeligt i boligen efter forskrifterne.

Anbefalinger:

I ældre ejendomme kan isoleringsniveauer være minimale, og vægge kan være kolde. Det er derfor vigtigt at der ikke opsættes skabe og møbler direkte op af ydervægge.

Det er vigtigt at der ryddes op, og at der ikke opbevares oplag af poser og papkasser i direkte og tæt forbindelse til- og op ad ydervægge.

Det er vigtigt at der altid opvarmes med en konstant og ensartet varme i alle rum i lejligheden på min. 21 grader.

Det er vigtigt at der udluftes effektivt 3 gange om dagen, hver dag, hele året rundt.

Det er vigtig med grundig og effektiv rengøring og at alle flader vaskes og aftørres.

Der må ikke tørres tøj i beboelsesrum.

Kuldebremsende løsning i disponerede gavllejligheder

For at afhjælpe evt træk- og kuldegener fra gavlvægge kan der etableres godkendte, diffusionsåbne varmvægsplader på den indvendige side af ydervæggen.

Montering af indvendige varmvægsplader i ældre ejendomme kan i mange tilfælde være en hensigtsmæssig løsning til at reducere kuldenedfald, træk og oplevede kuldegener fra ydervægge.

Løsningen kan bidrage til et mere komfortabelt indeklima og en højere overfladetemperatur på de indvendige vægge.

Det skal dog bemærkes, at der ikke er tale om en egentlig efterisolering af konstruktionen, men alene en kuldebremsende løsning, som lokalt kan forbedre den oplevede komfort uden væsentligt at ændre væggenes samlede isoleringsniveau.

Det anbefales samtidig, at der anvendes diffusionsåbne og fugtteknisk egnede materialer, således at risikoen for ophobning af fugt og øvrige fugtrelaterede problemer i den eksisterende konstruktion minimeres.



Ventilation:

Det anbefales, at der etableres supplerende ventilation i boligen, eksempelvis i form af decentrale ventilationsenheder som DUKA One eller tilsvarende godkendte løsninger.

Etablering af mekanisk ventilation kan bidrage til et forbedret luftskifte og dermed reducere ophobning af fugt, kondens og tung luft i boligen. Løsningen kan samtidig medvirke til et mere stabilt og komfortabelt indeklima, særligt i ældre ejendomme hvor den naturlige ventilation ofte er begrænset.

Det skal bemærkes, at ventilationen ikke i sig selv løser eventuelle konstruktive eller isoleringsmæssige forhold, men alene bidrager til at forbedre de fugtmæssige og indeklimamæssige forhold i boligen.

Her ses omtalte betonbjælker



Her ses omtalte betonbjælker



Sokkel/niveaufri adgang:

Ved gennemgang, ses sokkel ikke at være tilstrækkelig friholdt fra terræn og det er konstateret at flisebelægninger og terræn mange er trukket op mod underkant af døre og vinduer for at opnå niveaufri adgange til boliger i stueplan.

Nogle enkelte steder ses puds at være manglende på sokkel og det anbefales af sokkel eftergås generelt på ejendommene for en nærmere fastlægning af tilstanden og en general udbedring.

(sokkel er kun partielt besigtiget og ikke fuldt afdækket)

Hvor terræn og belægninger ligger tæt til murværk og dækker sokkel, anbefales det, at sokkel skal friholdes.

Dette kan afhjælpes ved at der etableres sokkeludlifter (udluftningsrist i terræn med skraberist) langs sokkel ved udsatte områder, således at sokkel bliver friholdt og "udluftet" fra fugtigt terræn, men stadig opnår niveaufri adgang ved boligdøre.

Dette bør overvejes ved fremtidige strategiplaner for ejendommen.

Her ses at sokkel er uden sokkelpuds og med blottet sokkelsten (blottet Leca)

Det ses også hvordan ventilationsstuds-fuger er for tæt ved terræn og at der med stor sandsynlighed, vil kunne trænge regnvand/fugt ind i murværket.



Sokkel bør fri graves og udføres korrekt med sokkelpuds og der bør monteres riste i ventilationsstuds-fugerne og dette anbefales udbedres snarest muligt

Her ses at murværk er dækket til af begroning og at sokkel ikke er friholdt.
Dette med risiko for at sokkel og murværk opfugtes med risiko for følgeskader i murværket og sokkel.





Her ses tydeligt at nederste murværksskifter er under terræn, hvilket murværket har taget skade af. Murværk og sokkel skal friholdes fra terræn og det anbefales at belægning og bevoksninger og jordlag, omkring murværk fjernes i en afstand af 15-20cm og at der etableres drænlag med skærver eller ærtesten.

Ligeledes anbefales det at frilagt sokkel, pudses korrekt, således at denne er friholdt for direkte vandpåvirkning som er tilfældet nu.

Det anbefales at dette udbedres snarest muligt



Her ses igen et eksempel på at murværk er beskadiget i de nederste fuger og at en udbedring er nødvendig.



Det ses tydeligt at murværket er vådt og med begroinger.

Glasoverdækninger:

Her henvises endvidere til 5-års eftersynsrapport af d. 11.03.2026 samt bilag 01 – registrering af forhold af d. 11.03.2026.

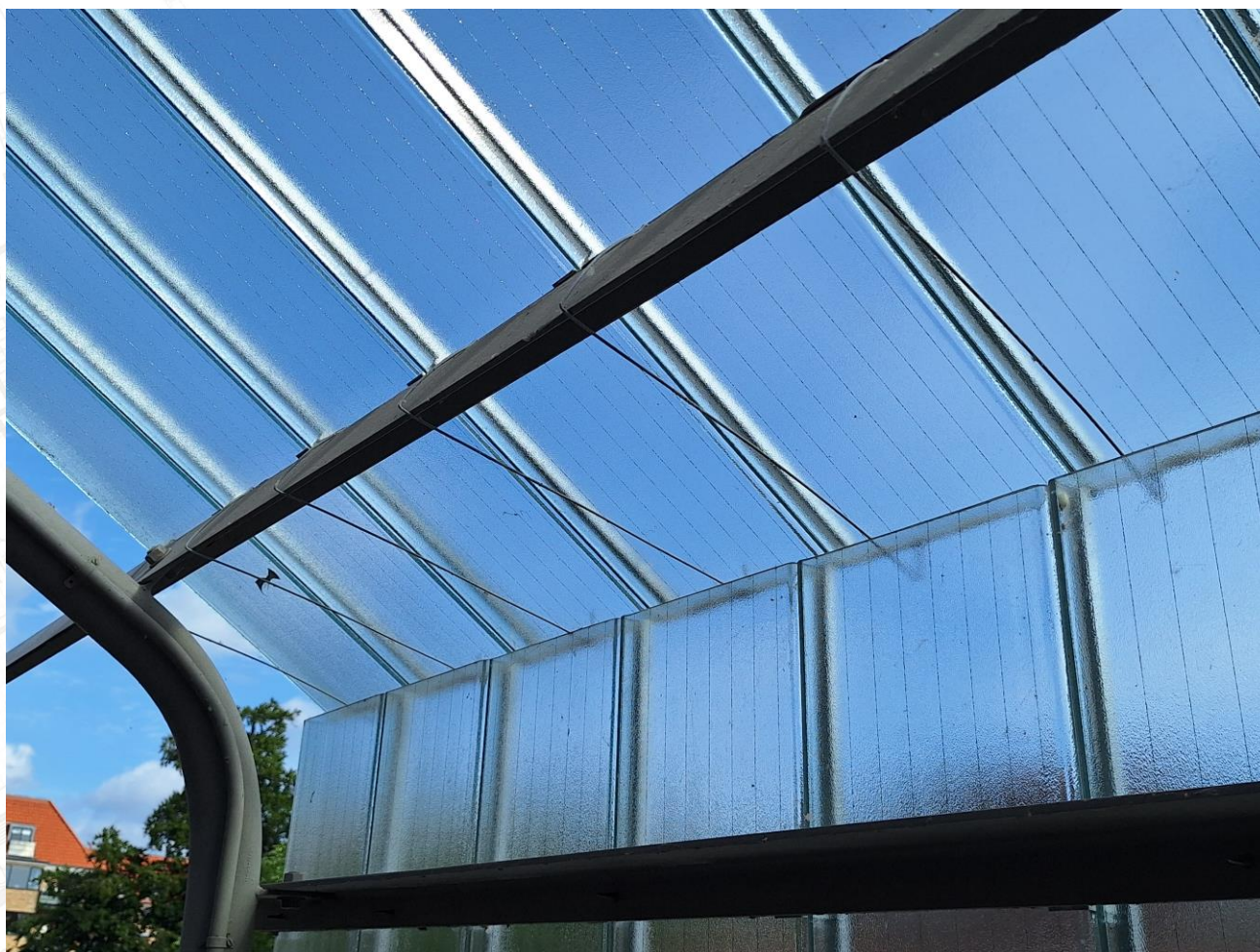
Der blev d. 11.03.2026 afholdt 5-års eftersyn af glassvalegange mv. med deltagelse af de udførende entreprenører samt tidligere rådgivere.

Glasoverdækninger og svalegange er ved 5-års eftersynet ikke blevet godkendt af Strandlund.

Der er registreret byggesjusk, mange fejl, mangler og svigt i det udførende arbejde med glassvalegangene, som ikke kan godkendes eller accepteres og der pågår en sag med de tidligere involverede parter vedrørende afklaring og udbedring og placering af ansvar.

Ligeledes pågår der konstruktive undersøgelser af glastagenes konstruktioner og fastgørelser, idet det ved inspektion er konstateret, at glasmonteringen nogle steder har løsnet sig.

Af sikkerhedsmæssige årsager er der derfor midlertidigt etableret afspærring af dele af adgangsarealerne, indtil de nærmere undersøgelser og vurderinger foreligger.



Elevatore:

Lige PT pågår udskiftning af de gamle defekte lifte, som udskiftes til nye "rigtige" elevatorer med grube

Udskiftninger omhandler alle 3 lifte, ved henholdsvis nr. 24-40, 80-90 og 114-116
Etableringen forventes færdiggjort sommer 2026.



Afvanding generelt:

Generelt ændres alle indvendige forkert udførte skjulte nedløb i mure , til nye udvendige og tilgængelige korrekt udførte nedløb.

Dette glæder både ved de nyrenoverede "tagtrug" og løbende ved de skjulte nedløb i mure ved altaner og terrasser.

Alle tagnedløb og tagbrønde i terræn bør oprenses og det anbefales at lade udføre en tv-inspektion for visuel kontrol af afløbssystemet.

Ligeledes anbefales det at "tagtrug" / tagrender ofte gennemgås og oprenses for blade og slam, så ikke nedløb og kloak tilstoppes.

Der bør planlægges en årlig oprensning af alle tagbrønde/tagtrug og regnvandsbrønde i terræn.



Nye udførte korrekte udvendige synlige nedløb, ført til eksisterende tagbrønde i terræn.



Konklusion.

Selve udbedringsarbejder i forbindelse med utæthederne, herunder udbedring af "tagtrug"/tagrender, gavle, nedløb mv. er gennemført og afsluttes komplet i efteråret 2025.

Tages de nødvendige forholdsregler og udføres de nødvendige renoveringstiltag i nær fremtid, vil ejendommen kunne bringes tilbage til en fornuftig og tilfredsstillende tilstand igen, da ejendommens grundlæggende bygningsdele er af god kvalitet og opført i gode traditionelle materialer, som med de rette renoveringstiltag og fremtidige løbende vedligeholdelsestiltag kan tilbagebringes til god, vedligeholdet og sund bygningsmasse.

Styrken ved de grundlæggende bygningsdele, herunder murværksfacader, sokkel og tagoverflader, er at de er opført og bygget i klassiske byggematerialer med forholdsvis lange levetider, som set fra et vedligeholdelsesmæssigt synspunkt er grundlæggende gedigne materialer.

Svagheden ved ejendommene er måde de er konstrueret på, som igennem tiden har skabt store udfordringer med de kendte utætheder og svaghederne omkring de massive kuldebroer ved betonkonstruktionerne og disse sårbare byggetekniske knudepunkter.

Det vil få negative konsekvens for bygningens fysik og tilstand, hvis ikke de vurderet og angivet udbedringsløsninger og strategiske forbedringer udføres inden for en nær fremtid.

Udbedringstiltag, er nødvendige tiltag, da disse generelt vil hæve boligkomforten og driftsøkonomien på den lange bane.

Endelige og eksakte priser skal indhentes iht. faktiske forhold og omfang fra håndværkere og materialeleverandører, for fastlægnings af endeligt budget for udbedringsarbejderne.

Forhold som beskrevet i rapporten er overordnede vurderinger og i forbindelse med udbedringsprocessen, skal der udarbejdes, endelige tekniske projektløsninger for de enkelte byggearbejder mv.

Det er PT uvist om utætheder inden i boligerne har medført yderligere følgeskader i vægge, under gulve eller bag fast inventar/skabe/køkkener mv. og det anbefales at dette undersøges nærmere.

Akutte anbefalinger:

Sænkning af terræn/friholdelse af sokkel.

Generelt ses terræn at være hævet mange steder, med tildækket sokkel og tætsluttende til nederste murværksskifte og mange steder ses murværket opfugtet ved det tætte terræn, med risiko for at murværket frostsprænger og vandindtrængen og fugt indtrængen i boliger.

Det anbefales, at alle sokler, som i dag er helt eller delvist tildækket af terræn, belægninger eller øvrige udvendige konstruktioner, frilægges med henblik på inspektion, reparation og sikring af soklernes fugttekniske forhold.

Efter frilægning bør eventuelle skader, revner, nedbrudte fuger eller øvrige svækkelser af soklerne udbedres, således at konstruktionernes holdbarhed og modstandsdygtighed over for fugtpåvirkning forbedres.

Det anbefales samtidig, at der etableres drænende stenrender langs facader og murværk for at sikre bedre bortledning af overfladevand og reducere opfugtning af sokkel og nederste del af ydervægge. Ved dørpartier og øvrige udsatte områder bør der desuden etableres riste eller sokkeludluftere for at forbedre ventilationen omkring konstruktionerne og mindske risikoen for fugtophobning og fugtrelaterede skader.

Det er vigtigt at udbedringstiltag planlægges snarest muligt, så ikke at de allerede kendte fejl og mangler er årsag til yderligere risiko for en forværring af ejendommens tilstand.

Sokkelreparationer:

Det anbefales at der iværksættes en dybdegående gennemgang af alle sokler for fastlægnings af omfanget af manglende, eller løstsiddende puds og at der udføres de nødvendige omfang af nyt udbedrende sokkelpuds. Ligeledes anbefales det at sokler generelt friholdes for tæt voksende bevoksning og at der altid i faste belægninger er fald væk fra bygningerne, så overfladevand/regnvand ledes fra, samt udluftet riste ved døre med niveaufri adgang ved tæt terræn

Udbedringer af utætte altaner/omlægning af skjulte nedløb:

Det anbefales, at udbedring af utætte betonaltaner iværksættes snarest muligt for at begrænse risikoen for fortsatte fugtindtrængninger, nedbrydning af konstruktioner samt følgeskader på tilstødende bygningsdele.

Udbedringsarbejderne bør omfatte etablering af nye inddækninger og fugtteknisk egnede membranløsninger ved overgange og tilslutninger, således at regn- og overfladevand ledes korrekt væk fra konstruktionerne.

Endvidere anbefales det, at eksisterende nedløb og afvandingsforhold omlægges eller tilpasses, hvor dette vurderes nødvendigt, for at sikre en mere effektiv bortledning af vand fra altanerne.

Det anbefales samtidig, at de eksisterende betonoverflader, samlinger og tilslutninger gennemgås og repareres i nødvendigt omfang, således at konstruktionernes holdbarhed og fugttekniske funktion forbedres fremadrettet.

Glastage ved svalegange:

På baggrund af undersøgelsernes resultater anbefales det, at der udføres nødvendige udbedringsarbejder og konstruktive tilpasninger for at sikre glastagenes fremtidige stabilitet, sikkerhed og funktion.

Sagen afventer endelig ansvarsplacering.

Terrassedøre – undersøgelser og anbefalede tiltag

Der pågår p.t. undersøgelser af terrassedøre, som i perioden 2013-2014 vurderes at være fejlmonteret.

Ved nylig besigtigelse af en fraflyttet lejlighed blev der konstateret vandindtrængning under flere terrassedøre med efterfølgende opfugtning af betondæk og tilstødende konstruktioner i boligen.

Det er ved de foreløbige undersøgelser konstateret, at 28stk. terrassedøre er monteret for lavt, for tæt mod terræn samt direkte mod fundament eller underliggende konstruktioner, hvilket kan medføre utilstrækkelig afstand til terræn, mangelfuld afvanding samt øget risiko for fugt- og vandindtrængning.

Der pågår derfor p.t. (maj/juni 2026) nærmere undersøgelser og kortlægning af både årsag, omfang og eventuelle følgeskader.

Det anbefales i den forbindelse, at der udføres yderligere destruktive undersøgelser, herunder åbninger i murværk, sokkel og tilstødende konstruktioner med henblik på inspektion af opbygning, fugtsikring, membranløsninger, tætninger og afvandingsforhold omkring terrassedørene.

På nuværende tidspunkt er det pt. uvist, hvilke konsekvenser forholdene kan have for de indvendige konstruktioner og bygningsdele, herunder om der kan være opstået skjulte fugtskader, opfugtning eller øvrige følgeskader i gulve, vægge, isolering eller tilstødende konstruktioner.

På baggrund af undersøgelsesresultater anbefales det efterfølgende, at der udarbejdes en samlet plan for nødvendige udbedringsarbejder.

Dette kan blandt andet omfatte hævnning og evt. udskiftning, eller genmontering af terrassedøre, etablering af korrekte membran- og inddækningsløsninger, forbedring af afvandingsforhold samt tilpasning af terræn og belægninger for at sikre tilstrækkelig afstand mellem terræn og dørpartier.

Endvidere anbefales det, at der etableres drænrender langs murværk og riste ved dørpartierne for at sikre effektiv bortledning af overfladevand og reducere risikoen for fremtidig vandindtrængning ved døråbningerne.

Det anbefales samtidig, at eventuelle fugtpåvirkede materialer og konstruktioner gennemgås og udbedres i nødvendigt omfang for at begrænse risikoen for fortsatte fugtskader og nedbrydning af bygningsdelene.

Ventilation

Det anbefales, at der etableres supplerende ventilation i boligerne, eksempelvis i form af decentrale ventilationsenheder som DUKA One eller tilsvarende godkendte ventilationsløsninger med varmegenvinding.

Etablering af mekanisk ventilation kan bidrage til et forbedret og mere kontrolleret luftskifte i boligerne og dermed reducere ophobning af fugt, kondens, lugtgener og tung eller stillestående luft.

Løsningen kan samtidig medvirke til et mere stabilt og komfortabelt indeklima samt forbedre de generelle fugtmæssige forhold i boligen, særligt i ældre ejendomme hvor den naturlige ventilation ofte er begrænset eller utilstrækkelig.

Ventilationen vurderes endvidere at kunne medvirke til at reducere risikoen for forhøjet luftfugtighed, overfladekondens og fugtrelaterede gener omkring kuldebroer, ydervægge, vinduespartier og øvrige udsatte konstruktioner.

Det skal samtidig bemærkes, at ventilationen ikke i sig selv løser eventuelle konstruktive, isoleringsmæssige eller fugttekniske forhold i bygningen, men alene bidrager til at forbedre de indeklimamæssige og fugtmæssige forhold samt reducere risikoen for følgeskader relateret til utilstrækkeligt luftskifte.

Generelle anbefalinger:

Nedenstående generelle udbedringsarbejder bør ligeledes iværksættes for en generel forbedring af bygningernes tilstand og anbefales ligeledes udført inden for en nær fremtid.

Forhold som allerede er indarbejdet i Strandlunds vedligeholdelsesplanlægning.

Tagflader:

Det anbefales at tagene, løbende gennemgås og at løse tegl fastgøres og ødelagte og revnede tegl udskiftes.

Det anbefales at tagene og undertagene jævnligt inspiceres for kortlægning af undertages tilstand og at defekt undertag løbende udskiftes eller repareres i det omfang at det er muligt.

Murværks reparationer:

Det anbefales at der iværksættes en dybdegående gennemgang af alle murværksfacader for fastlægning af omfanget af beskadiget murværk og at alle facader med løse, udfaldene og forvitrede fuger eftergås grundigt, udkradses og efterfuges.

Dette gælder også ved de højsiddende forskudte facader i tagfladen og ved det højsiddende murværks "ventilations skorstene" med ventilationsaftræk.

Diverse inddækninger:

Det anbefales at der iværksættes en grundig gennemgang af alle inddækninger, ved murværk, ved rulleskifter, ved sammenskæringer imellem tag og facader, ved alle murkroneinddækninger og ved alle døre og vinduer.

Defekte zinkinddækninger og fugelukninger bør udskiftes til nye tætte løsninger.

Hvor der mangler topafdækning af øverste betonbjælker ved kip, bør der etableres nye inddækninger som løsningen ved de øvrige betonbjælker ved kip på de andre bebyggelsesblokke.

Udskiftning af hårde fuger:

Det anbefales at der iværksættes en dybdegående gennemgang af alle hårde fuger i bygningerne.

Især ved fuger imellem betonbjælker i facader, ved betontagreder, ved forskudte tagflader og ved de udkraget og frithængende betonbjælkeender mv.

Det anbefales at alle defekte, løse og åbne/revnede fuger udskiftes til nye elastiske fuger.

Etablering af nye inddækninger:

Udskiftning af hårde og elastiske fuger og etablering af nye inddækninger og vandnæseprofiler i facader ved betonbjælker, materialeskift, murpiller osv..

Igangværende projektundersøgelse:

Der pågår i øjeblikket en samlet tilstandsvurdering af ejendommens brugsvandsanlægget fra varmecentral og frem til de enkelte boliger med henblik på vurdering af anlæggets generelle stand, driftssikkerhed og fremtidige vedligeholdelsesbehov og udbedringsomfang.

I forbindelse med undersøgelserne vurderes ligeledes hvordan brugsvandsanlægget kan sektioneres yderligere, således at fremtidige service- og vedligeholdelsesarbejder i højere grad kan udføres lokalt uden afbrydelse af vandforsyningen til større dele af bebyggelsen.

Undertegnede står til rådighed, hvis der er spørgsmål i forbindelse med nærværende bygningseftersynsrapport.

Med venlig hilsen

Thomas Krogh Jørgensen
tegne-stuen ApS