

ANBEFALINGSNOTAT / TILSTANDSVURDERING

Sag nr.: 10200311
Sagsnavn: Flakholmen - Altaner
Emne: Besigtigelse af altaner

Udført/kontrol: CHN

Notat nr.: 1.
Dato: 11 / 4 - 2025
Rev. dato: 12 / 6 - 2025

Indledning:

EKJ er af ejerforeningen Flakholmen 7 – 13 blevet rekvireret til en gennemgang, og hermed vurdering af tilstanden på altanerne.

Det drejer sig primært om altaner på 3 sal mod gården. Men herudover er EKJ også blevet bedt om at komme med en overordnet vurdering af tilstanden af foreningens resterende altaner.
Dvs. på 2 sal mod gården -og samtlige altaner mod gaden.

Generelt skal der være stor opmærksomhed på denne type betonaltaner med udliggerjern som bærende konstruktion. Tæring og korrosion af udliggerjernet kan være vanskeligt at vurdere i tiden -inden der opstår nedstyrtningsfare.



Ved lejlighed nr. 9 – 2 TV, er der under renovering af væg / loft og stuk, observeret medtaget trækonstruktion i bjælkelag -over loftet. Se nedenstående foto registrering:



Selve bærejernet / udliggerjernet til altanen er ligeledes stærkt medtaget – og umiddelbart gennemtæret.

-Se nedenstående.



Ovenstående viser som sagt tydelige tegn på korrosion og tæring af udliggjernet -og dermed er selve konstruktionen beskadiget / svækket.

Det vurderes ud fra ovenstående foto at denne altan vil kunne medføre en nedstyrtningsfare.

EKJ har sammen med DFS udført en destruktiv undersøgelse med inspektionskamera – ud fra en stikprøvevis gennemgang.

Denne undersøgelse og gennemgang medførte at der anbefales en mere omfattende undersøgelse af fastgørelsen af altaner på 3 sal.

Besigtigelse af altaner på 3 sal mod gården:

Der ses indikation på forøget belastning ved tidligere fastgørelse i murværk. Dette skyldes formentlig mangelfuld fastgørelse / aflastning ved indførelse af underlæggende vanger ophæng -eller medtaget udliggerjern.

Herunder ses ligeledes tegn på forøget belastning af murværk.



Umiddelbart ligner det primært en gammel skade fra det oprindelige ophæng, men det kan ikke vides med sikkerhed. Murværket er formentlig ikke korrekt udbedret (der er ikke muret i forbandt).



Ovenstående skade er enten af ældre dato -fra oprindelig fastgørelse, eller også er den opstået pga. bevægelser (muligvis som følge af svækkelse i udliggerjernet).



Jf. ovenstående ses indikationer på tidligere udbedring af murværk og fuger -der er begyndt at opstå revnedannelse i fugerne. Dette kan skyldes bevægelse i konstruktionen -muligvis pga. utilstrækkelig fastgørelse. Dette kan ligeledes skyldes træring af ophængs konstruktionen - dvs. træring af selve udliggjernet.

Der er ses ligeledes en del mindre revnedannelser i betondækket.

Nedenstående betondæk har revnedannelser på oversiden.





Ud over den nævnte revnedannelse i betondækket, så fremgår der ligeledes tydelig revnedannelse ved sammenbygning mellem betondæk og murværk.

Altaner på 2 sal mod gården:

Murværk ved altaner på 2 sal er umiddelbart ikke helt så belastet – se foto herunder.



Obs. Jernplade fra den oprindelige konstruktion er ikke fjernet fra fugen. Dette bør udbedres, så murværket ikke bliver beskadiget som følge af korrosion - og dermed udvidelse.

Men der er observeret nedbøjning af selve dækpladen i bunden af altanen på anden sal. Se fotoregistrering herunder.

Og eftersom der kun er anvendt to stk. udlæggerjern, så anbefales det at reducere spændet via montage af et ekstra udliggerjern midt imellem de to eksisterende.

-EKJ anbefaler at få et altanfirma til at vurdere dette – og give pris på opgaven.



Herunder foto af nabeforeningens altaner. Her ses mindre spænd mellem ophænget.



-EKJ anbefaler at efterspørge altanfirma om udførelse af lignende konstruktion.

Altaner mod gaden:

Der ses en del overfladetæring på selve frontpladen. Særligt ved den nederste del -og ved fastgørelsen ind i betondækket. Se nedenstående fotoregistreringer.





-EKJ anbefaler ligeledes generel gennemgang af betonkonstruktion ifm. udskiftning af frontpladerne.

Foto herunder viser generel tendens med udtjent front på altanerne mod gaden.



Delkonklusion – på baggrund af visuel besigtigelse:

Ved altaner på 3 sal, bør der i princippet åbnes i gulv – og undersøges nærmere. Dette har ikke kunnet lade sig gøre, eftersom ingen af beboerne har ønsket at medvirke i undersøgelsen.

Det eneste sted hvor der principielt kunne undersøges (via destruktivt indgreb) er der parketgulv på de oprindelige gulvbrædder, hvilket er vanskeligt at reetablere -uden at indgrebet efterfølgende bliver synligt.

Derfor er der forsøgt med inspektion af udliggerjernet via endoskopikamera – resultatet heraf er ikke fyldestgørende. Der kunne dog konstateres solidt lerindskud, som til gengæld vanskeliggjorde besigtigelsen af udliggerjernet.

Men på baggrund af visuel vurdering -samt fotomateriale fra bestyrelsen, og ikke mindst ift. erfaringsmæssig vurdering, så anbefaler EKJ indhentning af tilbud fra altanfirma på komplet udbedring af altanerne på 3 sal.

Det er vurderingen fra EKJ at der vil kunne være konkret nedstyrtningsfare på betonaltanerne. Eftersom betonaltanerne er fra ejendommens oprindelse fra 1938, så er det ligeledes en generel opfattelse at disse under alle omstændigheder bør renoveres / udbedres -og sikres.

Ift. fotomateriale fra bestyrelsen (lejlighed nr.9 – 2 TV), så er der umiddelbart intet der indikerer at dette skulle være et enkeltstående tilfælde. B.la derfor anbefaler EKJ komplet udbedring af samtlige betonaltaner.

Endelig konklusion -og anbefaling:**Mod gården:**

- Samtlige altaner på 3 sal, bør renoveres eller skiftes -og dermed sikres ift. korrekt fastgørelse.
- Umiddelbart skal der på 2 sal undersøges ift. spænd mellem bærejersprofiler -der er kun anvendt 2 stk. udliggerjern.
- -EKJ anbefaler indhentning af tilbud fra altanfirma på ovenstående opgaver.

Nr. 13, 3TH som der blev renoveret i 1990, bør ligeledes undersøges / udbedres for en sikkerheds skyld.

Det anbefales at altanfirmet bedes afgive tilbud på renoveringsoplæg og udskiftning – umiddelbart er det dog EKJ's vurdering at udskiftning af altaner på 3 sal vil være mest relevant.

Mod gaden:

- EKJ anbefaler udskiftning af front -samt generel gennemgang, og evt. udbedring af betonskader hvor det skønnes nødvendigt.

EKJ anbefaler indhentning af tilbud fra altanfirma på ovenstående opgaver.

-Vi hjælper gerne med at finde det bedste firma til opgaven. Herunder gennemgår vi også pris og oplæg til udbedring.

EKJ kan ligeledes tilbyde kvalitetssikring af selve udførelsen fra start til slut -samt afholdelse af både 1 og 5 års eftersyn jf. AB18.

Med venlig hilsen
EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER AS