

Journal nr.: R2786-K1

Dato: 17-10-2025



Bygningsejer:

Hareskov-Værløse Andelsboligf
Havneholmen 21
1561 København V

Afdeling:

9, Jonstruphusene
Jonstrupvej 258A-274C, Chr. Hauchs Alle 12A-30C
3500 Værløse

Administrator:

Boligkontoret Danmark
Havneholmen 21
1561 København V

Byggeriets beliggenhed:

Jonstrupvej 258A-274D , Chr. Hauchs Alle 12A-30C
3500 Værløse

Byggeskadefonden
Studiestræde 50
1554 København V
Tlf. 33 76 20 00
E-mail: bsf@bsf.dk
E-Web: www.bsf.dk

Kontaktperson:

Kenneth Nielsen
Tlf. direkte:
E-mail: ken@bsf.dk

Eftersynet er foretaget af:

Friis Andersen Arkitekter A/S, Tværgade 20, Postboks 185, 4800 Nykøbing F

Indholdsfortegnelse

Indledning

Bygningsejer skal herefter gøre 3

Hvad forstås ved et byggeteknisk forhold 3

Beskrivelse af vedligeholdelsestilstand 5

Kontrol af byggetekniske forhold registreret ved 1-års eftersyn (R2786-S1)

113733 Yderdør 6

55583 Manglende KS-materiale, terrassedøre

55584 Begyndende fugeslip ved terrassedøre

113734 Vindue 9

55577 Manglende KS-materiale, vinduer

55578 Begyndende fugeslip ved vinduer

Nye byggetekniske forhold registreret ved 5-års eftersyn

165849 Vindue 13

91653 Hul ved bagkant sålbænk

91523 Hul imellem 2 fuger

91530 Manglende fuge over vinduer kviste

91640 Fuger er ikke udført iht. anvisninger

165861 Vindue 20

91535 Vinduer er ikke trukket tilbage i facaden.

165850 Yderdør 22

91527 Mangler fuge under terrassedør

Supplerende bemærkninger 24

Indledning

Dette er resultatet af Byggeskadefondens 5-års eftersyn.

Ved eftersynet er det kontrolleret, om der er foretaget udbedring af de væsentligste byggetekniske forhold, der blev registreret ved 1-års eftersynet. Er der efter 1-års eftersynet opdaget andre svigt eller opstået nye skader, er de også registreret.

Rapporten indeholder eftersynsfirmaets registreringer samt fondens konklusion med anbefalinger om, hvad der skal gøres for at forebygge, at svigt fører til skader, eller at skader udvikler sig yderligere.

Bemærk, at fonden ikke ved eftersynet kan afgøre, hvem der har ansvaret for de registrerede svigt eller byggeskader m.v.

Utilstrækkelig opfølgning på statuskort

Der er under flere bygningsdele uoverensstemmelse mellem det, som er registreret i statuskortet og de faktiske forhold.

Mangelfuld eller utilstrækkelig opfølgning kan medføre helt eller delvist fradrag ved en eventuel skadedækning.

Bygningsejer skal herefter gøre:

- Inden 5-års fristens udløb skal ejer reklamere over registrerede svigt og byggeskader. Reklamationsbreve skal sendes til alle tænkeligt ansvarlige, fx rådgivere og underrådgivere, entreprenører og underentreprenører samt leverandører.
- Ejer skal meddele eventuelle garantistillere, at garantien ikke kan bortfalde, før de ansvarlige har foretaget udbedring.
- Ejer skal få de ansvarlige til snarest muligt at udbedre svigt og byggeskader.
- Hvis de ansvarlige ikke foretager udbedring af svigt og byggeskader, skal bygningsejer indgå suspensionsaftale eller anlægge sag ved voldgiftsretten, før krav mod de ansvarlige forældes. Det sker 3 år efter, at ejeren bliver eller burde være blevet bekendt med svigt eller byggeskade m.v.. Sag kan ikke anlægges, før Byggeskadefonden har givet grønt lys.

Bemærk de komplicerede juridiske regler om samspillet mellem 5-års ansvarsperioden og den 3-årige forældelsesfrist.

Læs mere og brug disse paradigmer:

[Vejledning om forberedelse, udførelse og opfølgning af 5-års eftersyn](#)

[Reklamation ved 5-års eftersyn](#)

[Rykker for reaktion på reklamation ved 5-års eftersyn](#)

[Underretning til garantistiller ved 5-års eftersyn](#)

[Passivitet og forældelse](#)

[Suspensionsaftale](#)

Opfølgning på 5-års eftersynet – link til statuskort

Bygningsejer kan i forlængelse af 5-års eftersynet logge ind på fondens web-portal (<http://portal.bsf.dk>) og under fanebladet "Statuskort" registrere, hvordan der er fulgt op på 5-års eftersynet. Det kan her registreres, om der er reklameret, og om de byggetekniske forhold i rapporten er udbedret.

Hvis der ikke er registreret byggetekniske forhold, vil der ikke ligge et statuskort til udfyldelse.

Hvad forstås ved et byggeteknisk forhold?

Et byggeteknisk forhold er fællesbetegnelse for byggeteknisk svigt, fejl og mangler i dokumentationen eller

byggeskade, som knytter sig til en bygningsdel eller en bestanddel.

Byggeteknisk svigt:

Hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele ved afleveringen af et byggeri/renovering savner egenskaber, som burde have været der i henhold til offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik. Der er også tale om svigt, hvis en ydelse helt mangler.

Fejl og mangler i dokumentationen:

Hvis der er fejl i projektet, hvis der mangler et tilstrækkeligt projektgrundlag for udførelsen, eller hvis det ikke er dokumenteret, at udførelsen er i overensstemmelse med projektet.

Byggeskade:

Hvis brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen ikke er uvæsentlig, og hvis skaden skyldes forhold ved planlægning, projektering eller gennemførelse af nybyggeriet, ombygningen eller renoveringen.

Beskrivelse af vedligeholdelsestilstand

Den samlede bebyggelse består af 18 blokke med i alt 60 boliger og er opført omkring 1994.

Renoveringen i forbindelse med dette eftersyn har omfattet følgende arbejder:

Konstruktioner:

Terrænkategori II.

Nye træ/alu vinduer i facader og gavle samt i kviste.

Nye træ/alu terrassedøre.

I projektet er nævnt udskiftning af hoveddøre og vinduespartier over hoveddøre.

Hoveddøre og vinduespartier over hoveddøre er udgået og dermed ikke udført.

Der er desuden udført nye skure og hegn, som ikke er en del af eftersynet for byggeskadefonden.

113733 Yderdør

Opbygning if. Forvaltnings Klassifikation:

Bygning, konstruktion » Dør » Yderdør

- Karm og dørplade » Træ og aluminium
- Fuge » Fugemasse

Beskrivelse af bygningsdelens opbygning:

KPK træ/alu terrassedøre.
Glasfiber bundstykke.
Elastisk fugemasse.

55583 Manglende KS-materiale, terrassedøre

Byggeskadefondens konklusion ved 1-års eftersynet:

Der er mangler i dokumentationsmaterialet.
Manglende dokumentation skal fremskaffes.

Beskrivelse:

Byggeskadefonden har ikke yderligere bemærkninger.

Eftersynsfirmaets kommentarer ved 5-års eftersynet:

Kommentarer:

Forholdet er ikke afhjulpet.

Der foreligger ingen kvalitetssikring.

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er fortsat mangler i dokumentationsmaterialet.
Manglende dokumentation skal fremskaffes.

Beskrivelse:

Der er ved Byggeskadefondens 5-års eftersyn fortsat registreret manglende KS-dokumentation.

Ejer skal sikre sig den manglende kvalitetssikring inden 5-års garantien bortfalder.

55584 Begyndende fugeslip ved terrassedøre

Byggeskadefondens konklusion ved 1-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigt skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Elastiske kalfatringsfuger ved nye terrassedøre med fugeslip skal udskiftes, så disse alle steder fremstår intakte og forskriftsmæssige.

Yderligere anvisninger fremgår af vedhæftede BYG-ERFA blade.

BYG-ERFA:

[\(41\) 220815 - Utætte fuger omkring vinduer og døre](#)

[\(41\) 220816 - Fugesvigt og udskiftning af fuger omkring vinduer og døre](#)

Eftersynsfirmaets kommentarer ved 5-års eftersynet:

Kommentarer:

Forholdet er ikke udbedret.

Det vurderes at en af årsagerne til fugeslip er for lille fugedybde (for lille kontakt-/hæfteflade) samt dårlig vedhæftning. Der henvises til SBI Anvisning 177. figur 7 og 8.

På følgende adresser blev der registeret fugeslip ved stikprøver.

Jonstrupvej 258C

Jonstrupvej 266A

Jonstrupvej 266B

Jonstrupvej 268B

Jonstrupvej 274A

Chr. Hauchs Allé 18A

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Jonstrupvej 274A

Fugeslip



Jonstrupvej 266B

Fugeslip



Jonstrupvej 266A

Fugeslip



Jonstrupvej 258C

Fugeslip

Byggeskedefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er fortsat byggeteknisk svigt.
Svigtet skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Der henvises til konklusion på 1-års eftersyn.

113734 Vindue

Opbygning if. Forvaltnings Klassifikation:

Bygning, konstruktion » Vindue » Vindue

- Karm og ramme » Træ og aluminium
- Fuge » Fugemasse

Beskrivelse af bygningsdelens opbygning:

KPK træ/alu vinduer.
Elastisk fugemasse.
Eksist. zinksålbænke.

55577 Manglende KS-materiale, vinduer

Byggeskadefondens konklusion ved 1-års eftersynet:

Der er mangler i dokumentationsmaterialet.
Manglende dokumentation skal fremskaffes.

Beskrivelse:

Byggeskadefonden har ikke yderligere bemærkninger.

Eftersynsfirmaets kommentarer ved 5-års eftersynet:

Kommentarer:

Forholdet er ikke afhjulpet.
Der foreligger ingen kvalitetssikring.

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er fortsat mangler i dokumentationsmaterialet.
Manglende dokumentation skal fremskaffes.

Beskrivelse:

Der er ved Byggeskadefondens 5-års eftersyn fortsat registreret manglende KS-dokumentation.
Ejer skal sikre sig den manglende kvalitetssikring inden 5-års garantien bortfalder.

55578 Begyndende fugeslip ved vinduer

Byggeskadefondens konklusion ved 1-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigt skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Elastiske kalfatningsfuger ved nye vinduer med fugeslip skal udskiftes, så disse alle steder fremstår intakte og forskriftsmæssige.

Yderligere anvisninger fremgår af vedhæftede BYG-ERFA blade.

BYG-ERFA:

[\(41\) 220815 - Utætte fuger omkring vinduer og døre](#)

[\(41\) 220816 - Fugesvigt og udskiftning af fuger omkring vinduer og døre](#)

Eftersynsfirmaets kommentarer ved 5-års eftersynet:

Kommentarer:

Forholdet er ikke udbedret.

Det vurderes at en af årsagerne til fugeslip er for lille fugedybde (for lille kontakt-/hæfteflade) samt dårlig vedhæftning. Der henvises til SBI Anvisning 177. figur 7 og 8.

På følgende adresser blev der registeret fugeslip ved stikprøver.

Jonstrupvej 258C

Jonstrupvej 266A

Jonstrupvej 266B

Jonstrupvej 268B

Jonstrupvej 274A

Chr. Hauchs Allé 12C

Chr. Hauchs Allé 16B

Chr. Hauchs Allé 16C

Chr. Hauchs Allé 18A

Chr. Hauchs Allé 22A

Chr. Hauchs Allé 28B

Chr. Hauchs Allé 28C

Chr. Hauchs Allé Vaske hus

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Jonstrupvej 258 C

Fugeslip



Jonstrupvej 266 A

Fugeslip



Jonstrupvej 266 B

Fugeslip



Jonstrupvej 274 A

Fugeslip



Chr. Hauchs Allé 22 A

Fugeslip



Chr. Hauchs Allé 18 A

Fugeslip



Jonstrupvej 266 A

Lodret og øverste fuge ligger ikke i samme plan og hænger ikke sammen

Byggeskedefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er fortsat byggeteknisk svigt.
Svigtet skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Der henvises til konklusion på 1-års eftersyn.

165849 Vindue

Opbygning if. Forvaltnings Klassifikation:

Bygning, konstruktion » Vindue » Vindue

- Sålbænk » Zink
- Fuge » Fugemasse
- Fuge » Fugemasse
- Fuge » Fugemasse

Bygningsdelens opbygning:

Eksisterende zink inddækning over vinduesparti

Træ/alu vinduer.

Stopning med isolering

Bagstop rundt

Elastisk fugemasse

91653 Hul ved bagkant sålbænk

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Eksisterende sålbænk ikke er udført med bagkant og ligger ikke ligge dybt nok inde under vinduet, så der ikke er lukket med fuge mellem vinduesparti og sålbænk.

Der kan komme vand bagved sålbænken.

Lokalisering af hvor svigtet er registreret:

Jonstrupvej nr. 258 C

Vindue på havesiden

Omfang:

1 vindue ud af 17 adresser

Stikprøve i %:

20

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Hul ved bagkant sålbænk.

Byggeskedefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigtet kan enten udbedres eller imødegås ved øget vedligeholdelse.

Beskrivelse:

Forholdet skal ændres og udføres i henhold til gældende anvisninger.

Alternativt skal driften øges, og imødegås ved øget vedligeholdelse.

Øget vedligeholdelse omfatter løbende tilsyn af tilstødende konstruktioner, herunder underliggende og tilstødende konstruktioner m.m.

Bygningsejer må derfor påregne øget drift, med til øget drift hører også opsparing af midler til reparationer.
Konstateres der tegn på skade, skal der straks sættes ind med afhjælpning.

91523 Hul imellem 2 fuger

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Lodret og øverste fuge ligger ikke i samme plan og er ikke fuget sammen.

Der er hul imellem de 2 fuger

Lokalisering af hvor svigtet er registreret:

Jonstrupvej 266 A

Gavlvindue

Omfang:

1 vindue ud af 17 adresser.

Stikprøve i %:

28

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Jonstrupvej 266 A

Hul mellem lodret og øverste fuge

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.

Svigtet kan enten udbedres eller imødegås ved øget vedligeholdelse.

Beskrivelse:

Forholdet skal ændres og udføres i henhold til gældende anvisninger.

Alternativt skal driften øges, og imødegås ved øget vedligeholdelse.

Øget vedligeholdelse omfatter løbende tilsyn af tilstødende konstruktioner, herunder underliggende og tilstødende konstruktioner m.m.

Bygningsejer må derfor påregne øget drift, med til øget drift hører også opsparing af midler til reparationer. Konstateres der tegn på skade, skal der straks sættes ind med afhjælpning.

91530 Manglende fuger over vinduer kviste

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Der blev ved eftersynet registreret, at der ikke var udført fuger over vinduerne på kvistene mellem vindue og eksisterende zink inddækning.

jf. BYG_ERFA erfaringsblade Fugesvigt og udskiftning af fuger omkring vinduer og døre og

SBI Anvisning 279 fugt i bygninger afsnit 2.7 fuger.

Skal der udføres udvendige fuger med bagstop og isolering.

Lokalisering af hvor svigtet er registreret:

Jonstrupvej 274A

Chr. Hauchs Allé 16B

Chr. Hauchs Allé 16C

Chr. Hauchs Allé 24C

Chr. Hauchs Allé 28C

Omfang:

5 ud af 5

Stikprøve i %:

10

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Ingen udvendig fuger over vinduer på kviste



Ingen udvendig fuger over vinduer på kviste



Ingen udvendig fuge over vinduer på kviste

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigtet skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Forholdet skal udbedres, således alle arbejder fremstår håndværksmæssigt korrekt og iht. gældende anvisninger.

Der henvises til BYG-ERFA 220815 og 220816 samt SBI-Anvisning 279.

BYG-ERFA:

[\(41\) 220815 - Utætte fuger omkring vinduer og døre](#)

[\(41\) 220816 - Fugesvigt og udskiftning af fuger omkring vinduer og døre](#)

91640 Fuger er ikke udført iht. anvisninger

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Fuger omkring vinduer og døre er ikke udført iht. beskrivelse eller producentens anvisninger.

Fugerne ligger i varierende dybder fra 5 mm til 45 mm

Iht. udbudsbeskrivelsen beskrives

*Top- og sidefuger udføres ca. 2 mm tilbagetrasket fra forkant på karm.
Bundfuger udføres 10mm tilbagetrasket.*

Iht. producenternes anvisninger iht. bilag Fuge placeringer fra producent, er der overensstemmelse imellem beskrivelse og udbudsbeskrivelsen beskrivelsen.

Lokalisering af hvor svigtet er registreret:

På alle besigtigede adresser

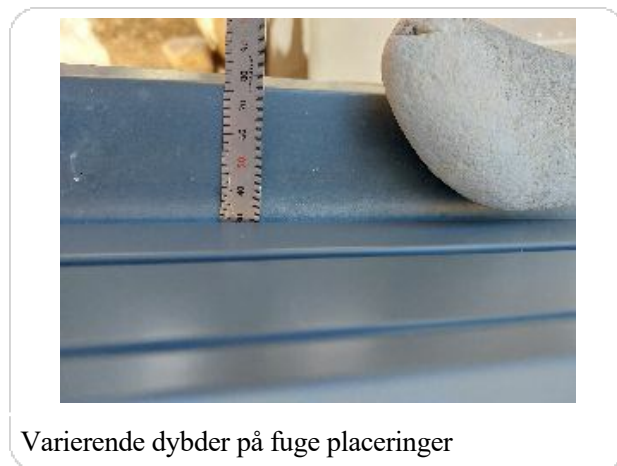
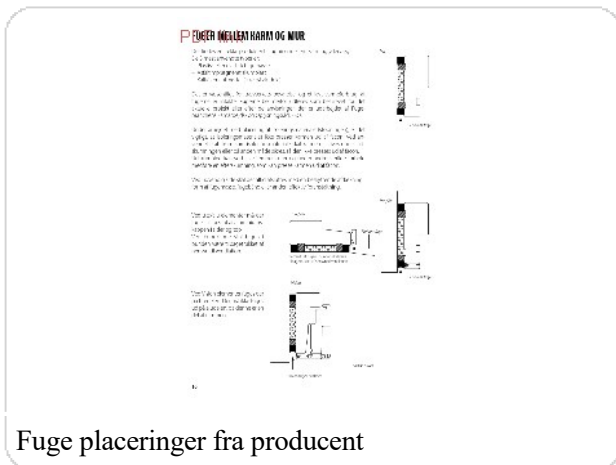
Omfang:

17 ud af 17 besigtigede boliger

Stikprøve i %:

28

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:





Variierende dybder på fuge placeringer

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigtet skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Det skal sikres at alle elastiske fuger er monteret iht. producentens anvisninger.

Hvis fuger ikke er monteret forskriftsmæssigt kan det resultere i manglende garanti på vinduerne, herunder nedsat levetid.

165861 Vindue

Opbygning if. Forvaltnings Klassifikation:

Bygning, konstruktion » Vindue » Vindue
• Karm og ramme » Træ og aluminium

Bygningsdelens opbygning:

Ydervæg teglsten

Træ/alu vinduer.

91535 Vinduer er ikke trukket tilbage i facaden.

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Vinduer er kun trukket ca. 25 mm tilbage i facaden.

Jf. SBI-Anvisning 279 Fugt i bygninger afsnit 6.2.1 Fugt fra udeluften – især nedbør

Væggen bør udformes med konstruktiv beskyttelse af fugtfølsomme materialer og komponenter, fx bør vinduer og døre være trukket 45-50 mm tilbage i forhold til facadeplan

Lokalisering af hvor svigtet er registreret:

Alle vinduer

Omfang:

100 %

Stikprøve i %:

20

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Vindue kun trukket ca. 25 mm tilbage i facaden

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigtet kan enten udbedres eller imødegås ved øget vedligeholdelse.

Beskrivelse:

Forholdet skal ændres og udføres i henhold til gældende anvisninger.

Alternativt skal driften øges, og imødegås ved øget vedligeholdelse.

Øget vedligeholdelse omfatter løbende tilsyn af tilstødende konstruktioner, herunder underliggende og tilstødende konstruktioner m.m.

Bygningsejer må derfor påregne øget drift, med til øget drift hører også opsparing af midler til reparationer.
Konstateres der tegn på skade, skal der straks sættes ind med afhjælpning.

Yderligere information SBI-Anvisning 279.

165850 Yderdør

Opbygning if. Forvaltnings Klassifikation:

Bygning, konstruktion » Dør » Yderdør
• Fuge » Fugemasse

Bygningsdelens opbygning:

Træ/alu terrassedøre.
Glasfiber bundstykke.
Elastisk fugemasse.

91527 Mangler fuge under terrassedør

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Bundstykket på terrassedøren står direkte oven på indvendig trægulv og der er ikke udført fuge under bundstykket indvendigt.

Iht. producentens anvisninger:

Elementerne må aldrig belastes af andre bygningsdele, og afstanden mellem karm og murhul bør være ca. 10-15 mm hele vejen rundt.

Jf. BYG-ERFA erfaringsblad (99) 16 08 31 Lufttæthed i ældre bygninger – efter renovering og fornyelse

Ved bygningsrenovering er der ikke tilsvarende krav til bygningens tæthed, men det forventes, at de fornyede bygningsdele er udført bedre/tættere end de oprindelige.

Hvis projektet ikke angiver krav til lufttæthed, må der forventes almindelig håndværksmæssig praksis, dvs. uden væsentlige lokale utætheder [9] i og omkring renoverede bygningsdele.

Lokalisering af hvor svigtet er registreret:

Jonstrupvej 266A

Jonstrupvej 266B

Omfang:

2 ud af 6 boliger

Stikprøve i %:

10

Vedhæftede billeder, tegninger eller andet:



Terrassedør står direkte på indvendig gulvbelægning



Terrassedør står direkte på indvendig gulvbelægning



Terrassedør står direkte på indvendig gulvbelægning



Terrassedør står direkte på indvendig gulvbelægning

Byggeskadefondens konklusion ved 5-års eftersynet:

Der er byggeteknisk svigt.
Svigtet skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:

Forholdet skal ændres og udføres i henhold til gældende anvisninger.

BYG-ERFA:

[\(99\) 160831 - Lufttæthed i ældre bygninger – efter reovering og fornyelse](#)

Supplerende bemærkninger

Følgende adresser blev besigtiget:

Jonstrupvej 258C

Jonstrupvej 266A

Jonstrupvej 266B

Jonstrupvej 268B

Jonstrupvej 274A

Chr. Hauchs Allé 12C

Chr. Hauchs Allé 16B

Chr. Hauchs Allé 16C

Chr. Hauchs Allé 18A

Chr. Hauchs Allé 18C

Chr. Hauchs Allé 22A

Chr. Hauchs Allé 24A

Chr. Hauchs Allé 24C

Chr. Hauchs Allé 28A

Chr. Hauchs Allé 28B

Chr. Hauchs Allé 28C

Chr. Hauchs Allé Vaske hus.

Sålbænke

Det blev ved eftersynet konstateret, at de eksisterende sålbænke har bagfald eller ingen fald på sålbænkene på flere vinduer i stueetagen.

jf. SBI anvisning 278 fugt projektering og udførelse.

Bør sålbænke have et fremspring på mindst 30 mm og et fald på mindst 30°.



Bagfald på sålbænke



Bagfald på sålbænke



Bagfald på sålbænke

NAVN UNDERSKRIVERE	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Kenneth Nielsen	6d4e80e6-edc9-4a3a-a0c2-ff0d4cc57cb5	17.10.2025 11:17:17 CET	Signer authenticated by MitID Erhverv

- Dette PDF dokument er underskrevet digitalt med IN Groupe's E-Signing service.
- Integriteten af dette dokument er beskyttet, idet indholdet er underskrevet og forseglet med et certifikat udstedt til IN Groupe af en betroet tredjepart. En validering af underskriften vil bekræfte, at indholdet ikke er ændret efter signeringstidspunktet.
- For mere information om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developer>