



Drifts- & Vedligeholdelsesplan for

AB foreningen Andelsgården Østfløj, 4690 Haslev

Planen udarbejdet af Energhuset-Danmark den 25. juni 2019



Indhold

Formål og forudsætninger	3
Omfang.....	3
Ejendommens stand generelt	3
Hvad omfatter D&V planen?	4
Vedligeholdelsesplanen.....	5
Sådan læser du de detaljerede sider i planen	7
Belægninger på gade- og gårdside	8
Sokler.....	9
Etageadskillelser.....	10
Brandkamme og skorstene.....	11
Facade mod gade- og gårdside.....	12
Gavle.....	13
Tagkonstruktion	14
Tagbelægninger.....	15
Tagrender og nedløb	16
Yderdøre.....	17
Vinduer	18
Hovedtrappe.....	19
Udvendige trapper	21
Afløb	22
Indvendige døre til lejligheder	23
El-installationer	24
Vandinstallationer	25
Dørtelefoner.....	26
Varmeanlæg	27

Formål og forudsætninger

Undersøgelsen og gennemgangens formål er at afdække ejendommens tilstand generelt ud fra en objektiv vurdering, og at komme med udbedringsforslag baseret på en overordnet vurdering med udgangspunkt i drøftelse med andelsforeningen. Formålet er, at komme med forslag til forbedringer som både imødekommer foreningens ønsker og økonomi og på samme tid er et udtryk for den byggesagkyndiges bedømmelse.

Omfang

Undersøgelsen er ikke destruktiv og baseret på rundering på huset etager samt udendørs arealer. Kun en lejlighed blev inspiceret for besigtigelse af facadevinduer indefra. Loftrummet (for etageejendom indeholdende lejligheder) blev inspiceret i området omkring loftstigen.

Ejendommens stand generelt

Gennemgang blev foretaget den 24-06-2019 sammen med Steen Fjeldsøe Hansen.

Andelsforeningen er opført i året 2004/2005 og må fortsat betragtes som nyere byggeri, hvilket også betyder at flere forhold endnu ikke trænger til vedligeholdelse.

Andelsforeningen består af 15 lejligheder i etageejendom samt 4 rækkehuse som er opført i samme periode. Andelsforeningen har ikke kælder.

Byggeteknisk set er etageejendommen udført med tagudhæng samt overdækket svalegange, hvilket betyder at ejendommen er godt skærmet for vejrlig og dermed mindre udsat for ældning på flere områder.

De 4 rækkehuse synes også i fin stand. Der har været mindre problemer med enkelte skotrende inddækninger som er udbedret.

Vinduer og facadedøre er træ/alu af mærket Rationel og vurderes at være i god kvalitet samt stand.

Til andelsforeningen hører også skure i terræn, som er udført i god kvalitet med isolering og el.

Tagudhæng, vindskeder samt skure blev oplyst til at have blevet malet indenfor de sidste 2-3 år og fremstod pæne. Dørtelefonanlæg blev oplyst til løbende at have været serviceret af el firma og moduler har været udskiftet.

Tagkonstruktion på boligerne er udført med tegltage, dog uden undertag. Tegltage uden undertag kræver dog hyppigere visuel inspektion end tage med undertag. Et forhold som andelsforeningen anbefales at få skemalagt således der foretages inspektion efter storm, samt f.eks. halvårligt, for at imødekomme eventuelle utætheder.

Udendørsarealer blev inspiceret og er fornuftigt planlagt, pæne og velholdte og gav ikke anledning til nogen bemærkninger.

Hvad omfatter D&V planen?

Nedenstående liste er en bruttolisten over områder på ejendommen som bliver gennemgået ved udarbejdelse af D&V plan. Nogle områder kan være fravalgt af to årsager

- Findes ikke er på ejendommen her er skrevet - Ikke relevant
- Findes ikke kan/skal ikke inspiceres her er skrevet "kan ikke besigtiges" – se årsag under relevant område

Drifts og vedligeholdelsesplan for denne ejendom omfatter

	Gennemgået	Ikke relevant	Ikke inspiceret
Belægninger på gade- og gårdside	X		
Sokler	X		
Kælder og fundament		X	
Kældergulv		X	
Indvendige døre i kælder / loft		X	
Etageadskillelser	X		
Brandkamme og skorstene			X
Facade mod gade- og gårdside	X		
Gavle	X		
Tagkonstruktion / tagbelægning	X		
Tagrender og nedløb	X		
Yderdøre	X		
Vinduer	X		
Hovedtrapper og døre til lejligheder	X		
Bagtrapper		X	
Udvendige trapper	X		
Port gennemgange		X	
Afløb			X

Kun visuel gennemgang / autoriseret gennemgang mod tillæg

	Visuelt gennemgået	Ikke inspiceret	Gennemgået af autoriseret	Ikke relevant
Elinstallationer	X			
Vandinstallationer		X		
Dørtelefon	X			
Varmeanlæg		X		
Sprinkleranlæg				X

Andre tilvalgsydelse

	Gennemgået	Ikke relevant	Ikke valgt
Ventilation			X
Altaner			X
Drone inspektion af tag			X
Kloakeftersyn med TV			X
Faldstamme inspektion			X

Vedligeholdelsesplanen

Reference til detaljeret plan	Prioritet	Interval	Tilstand	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Belægninger på gade- og gårdside	Nu	Halvårligt	Grøn	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000	2.-3.000
Sokler	Nu	Engang	Gul	2.-3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Facade mod gade- og gårdside - A	Nu	Senere	Rød	3.-5.000	0	0	0	0	0	0	0	3.-5.000	0
Facade mod gade- og gårdside - B	1-2 år	Senere	Orange	7-10.000	7-10.000	7-10.000	7-10.000	0	0	0	0	0	0
Facade mod gade- og gårdside - C	3-5 år	Senere	Gul	0	0	10-12.000	10-12.000	10-12.000	10-12.000	0	0	0	0
Tagkonstruktion	Nu	Halvårligt	Grøn	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Tagrender og nedløb	1-2 år	Hvert 2. år	Grøn	0	4-5.000	0	1-2.000	0	1-2.000	0	1-2.000	0	1-2.000
Yderdøre	1-2 år	Hvert 5 år	Gul	2-3.000	0	0	0	0	2-3.000	0	0	0	0
Hovedtrappe - A	3-5 år	Hvert 10. år	Grøn	0	0	20-35.000	0	0	0	0	0	0	0
Hovedtrappe - B	Nu	Hvert 5. år	Orange	1.-3.000	0	0	0	0	1.-3.000	0	0	0	0
Afløb	Nu	Hvert 2. år	Vides ikke	5-15.000	0	2-3.000	0	2-3.000	0	2.-3.000	0	2.-3.000	0
Dørtelefoner	1-2 år	Hvert 2. år	Grøn	0	2-3.000	0	2-3.000	0	2.-3.000	0	2.-3.000	0	2.-3.000

De detaljerede sider i planen

Sådan læser du de detaljerede sider i planen

Lokation

Fx belægning i gård

Bemærket

Objektiv kort beskrivelse af hvordan tingene ser ud understøttet af 1-3 billeder

Risiko

Fx risiko for frostsprængning hvis belægningsskade ikke udbedres

Udbedring

Forslag til løsning på problemet

På hver af siderne finder du denne inddeling som skal læses som beskrevet nedenfor

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Prioritet

- Nu
- 1-2 år
- 3-5 år
- 5-7 år
- 8 – 10 år
- senere

Interval

- Kvartalsvis
- Halvårligt
- Helårligt
- Hvert andet år
- Hvert tredje år
- Hvert femte år
- Hvert tiende år

Tilstand

- Grøn (intet at bemærke)
- Gul (begyndende risiko)
- Orange (der skal gøre noget snart)
- Rød (der skal gøres noget nu)

Prisestimat

- Prisestimater er vejledende og altid angivet i intervaller fra og til (fx 1 – 2.000 kr.). det er vores anbefaling altid at få tilbud fra 3 håndværkere. Vi anbefaler ikke enkelte håndværkere, men tilråder at der anvendes håndværkere som er tilknyttet Dansk Håndværk. De relevante håndværkere kan findes på www.dhv.dk

Belægninger på gade- og gårdside

Lokation

Rundt om hele ejendommen.

Bemærket

Belægninger rundt om ejendommen er henholdsvis flisebelægninger og græsarealer. Rundt om etageejendommen var anlagt større søsten, hvilket synes fornuftigt.

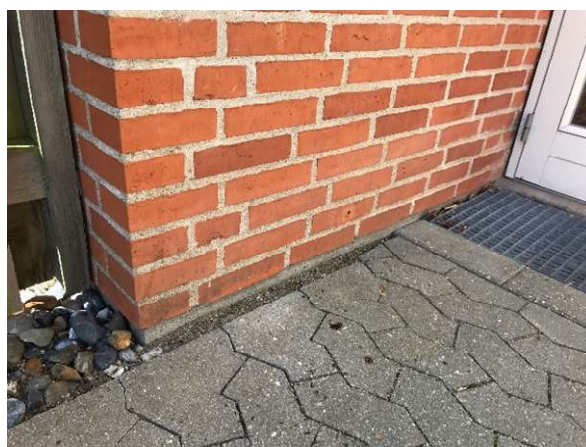
Risiko

Med tiden kan fliser sætte sig grundet vækst langs fliser eller undergravning fra myrer og lignende. Dette kan medføre udgifter til opretning af fliser senere hen samt at faldretning på flisen kan ændre sig.

Udbedring

Flisearealer bør renholdes for plantevækst og øvrigt grønt, særligt fuger mellem fliser, hen over sommerhalvåret. NB: Ved gennemgangen blev det oplyst at arealer allerede vedligeholdes, hvorfor der eventuelt kan ses bort fra nedenstående prisestimat.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu (drift)	Halvårligt	Grøn	2 – 3.000 kr.



Sokler

Lokation

Etageejendom.

Bemærket

Generelt ser sokkel ud til at være i fornuftig stand og synlig over terræn. Enkelt sted blev der dog observeret revne på hjørne af etageejendom ud mod Energivej.

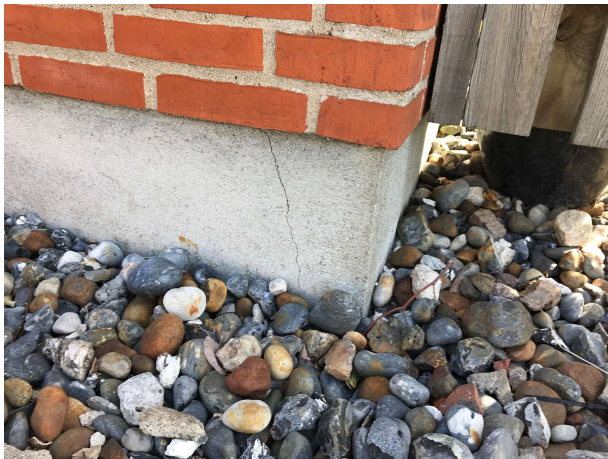
Risiko

Mulighed for nedbrydning og fugtindtrængning i konstruktion.

Udbedring

Revne udbedres af murer

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu (Udbedring)	En gang	Gul	2-3.000 kr.



Etageadskillelser

Lokation

Hovedtrappen på etageejendom blev visuel inspiceret.

Bemærket

Hovedtrappen er præfabrikeret betontrappe belagt med terrazzo. Overgang mellem repos og trappe har mindre revnedannelse i overgang flere steder.

Risiko

Et forhold der vurderes ikke at have nogen betydning for konstruktionen.

Udbedring

Udvikler revnen sig skal der gøre tiltag, ellers må det betragtes som støbeskel mellem repos og trappe.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat



Brandkamme og skorstene

Lokation

Brandkamme ikke inspiceret. Ejendommen er ikke planlagt med muret skorstene.

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Facade mod gade- og gårdside

Lokation

Gennemgang af facader og galve, foretaget fra terræn.

Bemærket

Generelt virker de muret facader pæne og velholdte, dog er der følgende bemærkninger:

- A) Fugebånd (Ilmodbånd) på skur bygninger bør udskiftes.
- B) Fugebånd (Ilmodbånd) af etageejendom mod parkeringsplads og Energivej (facade og gavl) bør gennemgås da flere af dem har begyndende forvitring og bør delvist skiftes indenfor 1-2 år (særligt pga. UV lys fra solen).
- C) Fugebånd (Ilmodbånd) på øvrige ejendom(me) bør inspiceres og planlægges til udskiftning indenfor de næste 3-5 år. Områder med skygge (mindre UV-belastning fra sol) bliver langsommere medtaget og kan derfor udskiftes senere.

Overordnet set skal det nævnes, at Ilmodbånd har begrænset levetid ligesom andre typer fuger og udskiftning vil blive nødvendig på et tidspunkt. Det foreslås at indhente tilbud fra flere håndværkere, Der er behov for lift.

Risiko

- A) Risiko for vandindtrængning
- B) Risiko for vandindtrængning
- C) Risiko for vandindtrængning

Udbedring

- A) Tømrer udskifter Ilmodbånd fra terræn i nødvendigt omfang.
- B) Tømrer udskifter Ilmodbånd fra terræn og lift i nødvendigt omfang.
- C) Tømrer udskifter Ilmodbånd fra terræn og svalegange (ingen lift) i nødvendigt omfang over længere periode (prisestimat kan således deles over flere år alt efter tilstand og driftsøkonomi).

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
A Nu	Senere	Rød	3.000-5.000
B 1-2 år	Senere	Orange	30-40.000
C 3-5 år	Senere	Gul	40-50.000



Område A



Område B

Gavle

Lokation

Se afsnit "Facade mod gade og gårdside".

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Tagkonstruktion

Lokation

Tag er inspiceret fra tagrum (kun i nærhed fra stige) på etageejendom.

Bemærket

Taget er udført uden undertag, men ellers ingen bemærkninger.

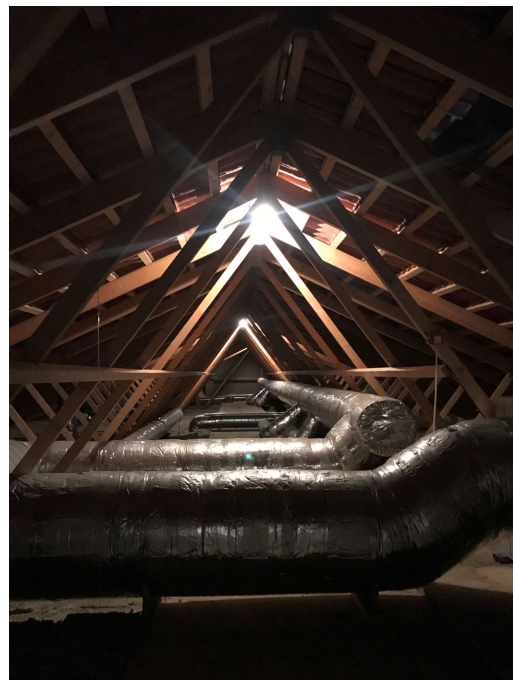
Risiko

Der risiko for slagregn og fygesne trænger ind i konstruktionen, såfremt tegltag "sætter sig" i forbindelse med storm eller tegltage på anden vis bliver utæt.

Udbedring

Der foreslås skemalagt visuel inspektion, f.eks. 2 gange årligt, og efter hver storm for at imødekomme eventuelle utætheder. Dette samme forhold gør sig gældende på rækkehuse.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu	Halvårligt/efter storm	Grøn	Afhængig af evt. skade



Tagbelægninger

Lokation

Se afsnit "Tagkonstruktion".

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Tagrender og nedløb

Lokation

Visuel gennemgang fra terræn.

Bemærket

Generelt virker tagrenderne til at være fornuftig stand. Vigtigt er, at de renholdes løbende, dog var der i nærhed af ejendom ikke træer som vil give anledning til løv fældning.

Risiko

Renholdelse er vigtig jf. at tagrender fungere optimalt.

Udbedring

Bør renholdes periodisk, evt. synes fra lift en gang. Udgiften minimeres såfremt første gang besigtigelse viser fine forhold.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
1-2 år	Hvert andet år	Grøn	4 – 5.000 kr.

Yderdøre

Lokation

Hoveddøre er fra ejendommens opførelse og er fortsat at betragtes som pæne og velholdte. Da hovedparten af beboerne er seniorer, ses der mindre slid af dørblade mv.

Bemærket

2. stk. døre til hovedtrapperum på etageejendom har mindre skrammer indvendigt.

Risiko

Ingen.

Udbedring

Dørblade bør delvist males indvendigt efter behov så de fremstår pæne og velholdte.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
1-2 år	Hvert femte år	Gul	2 – 3.000 kr.



Vinduer

Lokation

Ingen bemærkninger.

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Hovedtrappe

Lokation

Visuel gennemgang af hovedtrappe og svalegange på etageejendom.

Bemærket

Generelt fremstår de pæne med mindre nedslidning. Udtrykket er fra ejendommens opførsel. Der var følgende bemærkninger.

- A) Hovedtrapperum kunne opfriskes med malerbehandling, men ikke en nødvendighed.
- B) På svalegang er der behov for lokal udbedring af slidlag.

Risiko

- A) Ingen.
- B) Lokal snublefare.

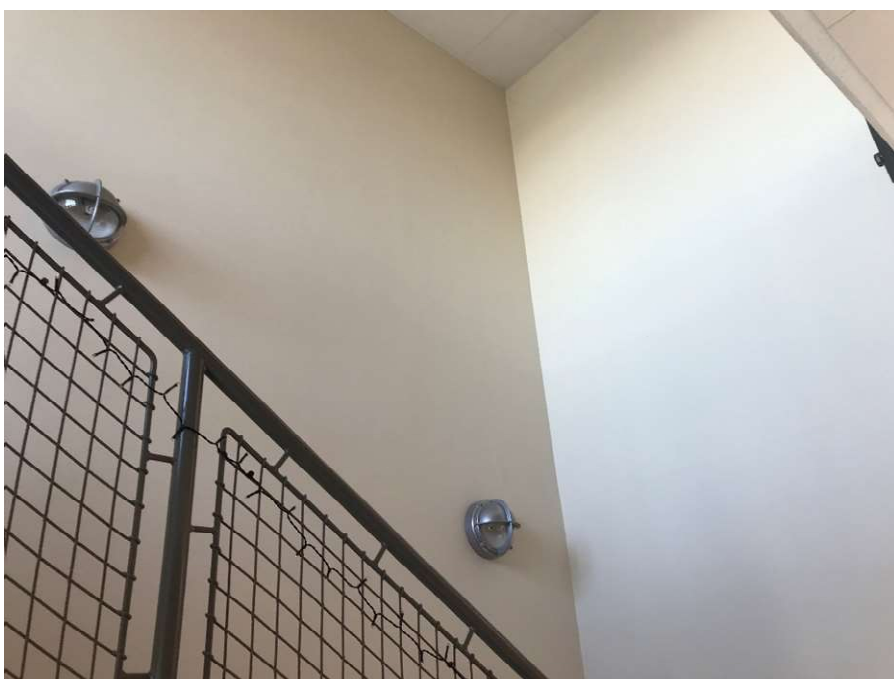
Udbedring

- A) Trapperum males.
- B) Gulvbelægning udbedres.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
A (3-5 år)	Hvert tiende år	Grøn	20.000 – 35.000 kr.
B (nu)	Hvert femte år	Orange	1 – 3.000 kr.



Slidlag på svalegang eftergås lokalt.



Hovedtrappe malerbehandles efter behov.

Udvendige trapper

Lokation

Ejendommen har svalegange, se afsnit "Hovedtrappe".

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Afløb

Lokation

Ikke besigtiget og var ikke i fokus på gennemgangen med andelsforeningen.

Bemærket

Det foreslås andelsforeningen, at samtlige brønde (særligt sandfangs brønde) for foretaget inspektion af kloakfirma. Brønde er aldrig blev rensset eller eftergået.

Risiko

Ved skybrud eller store mængder nedbør kan tilstoppet afløbsforhold medfører problemer.

Udbedring

Der foretages inspektion af kloakfirma.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu	Hvert andet år	Vides ikke	5-15.000 kr.

Indvendige døre til lejligheder

Lokation

Ingen bemærkninger. Døre er af nyere dato fra Rationel.

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

El-installationer

Lokation

Ingen bemærkninger.

Udendørs lys kører på automatisk tænd/sluk.

Generelt bør lyskilder løbende udskiftes til LED af hensyn til energiforbruget, hvilket er minimale udgifter på lang sigt.

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Vandinstallationer

Lokation

Teknik rum eller lignede blev oplyst til ikke at forefindes. Emner blev ikke yderligere drøftet.

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

Dørtelefoner

Lokation

Etageejendommen har dørtelefonanlæg som løbende er vedligeholdt.

Bemærket

Ved gennemgangen var der ingen bemærkninger.

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
1-2. år	Hvert andet år	Grøn	2-3.000

Varmeanlæg

Lokation

Teknikrum eller lignende blev oplyst til ikke at forefindes. Andelsforeningen opvarmes via fjernvarme. Emnet blev ikke drøftet yderligere.

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat