

Drifts- & Vedligeholdelsesplan for

Møllevang nr. 2-78, 4140 Borup

Planen udarbejdet af Energihuset-Danmark den 16.08.2022

Indhold

Formål og forudsætninger 3
Omfang 3
Ejendommens stand generelt 3
Overvejelser til foreningen 3
Vedligeholdelsesplanen 4
Struktur for D&V planen 5
Sådan læser du de detaljerede sider i planen 7
Belægninger på gade- og gårdside 8
Sokler 9
Indvendige døre, gulve og lofter 10
Facade og gavle 11
Tagkonstruktion/Tagbelægning 12
Tagrender og nedløb 13
Yderdøre og vinduer 14
Afløb og kloak 15
El-installationer 16
Vandinstallationer 17
Affaldskurre og carporte 18

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 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 gangbro.

Ejendommens stand generelt

Ejendommen fremstår i sjældent flot stand og det ses med tydelighed at der bliver lavet løbende vedligehold.

Der er kun ganske få og mindre opmærksomhedspunkter rundt i bebyggelsen. Herunder mos på tagflader, mos der som udgangspunkt ikke har nogen skadelig effekt – dog bør det afrenses hvis der sker større udvikling af det.

Ét enkelt kritisk punkt er spær konstruktionen som, ved besigtigelse af loftsrum over Nr. 2, fremstod med sømplader der har begrænset vedhæftning på flere af spærene.

Overvejelser til foreningen

Det kan ofte være en hjælp at få beboerne til at hjælpe med at holde øje med fejl og mangler, også uden for boligen. Det kan evt. gøres ved at lave en tjekliste over hvad der vil blive udbedret hvis de henvender sig – f.eks. nedbrudte fuger, vand der ikke bliver afledt korrekt fra tagrender osv.

Det må konstateres at den måde vedligeholdet i dag bliver udført på, den fungerer. Derfor ligger der ikke de store anbefalinger til foreningen ud over at fortsætte med det de gør.

Vedligeholdelsesplanen

Reference til detaljeret plan	Prioritet	Interval	Tilstand	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
Løbende årlige omkostninger til drift og vedligehold i tusinde kroner				Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til
Belægninger på gade- og gårdside		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Sokler		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Indvendige døre, gulv og lofter		Hvert andet år	Intet at bemærke																				
Facade og gavle		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Tagkonstruktion	Nu	Hvert femte år	Der skal gæres noget nu	2.000 kr.	3.000 kr.																		
Tagbelægninger		Hvert andet år	Intet at bemærke																				
Tagrender og nedløb		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Yderdøre og vinduer		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Afløb og kloak		Hvert andet år	Intet at bemærke																				
El-installationer		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Vandinstallationer	Nu	Hvert andet år	Der skal gæres noget nu	5.000 kr.	10.000 kr.																		
Affaldsskure og carporte		Hvert femte år	Intet at bemærke																				
Samlede estimerede omkostninger per år excl. moms				**7000**	**13000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Struktur for D&V planen

Nedenstående liste er en bruttolisten for områder på ejendommen som kan gennemgås ved udarbejdelse af D&V plan. Der er fravalgt nogle områder af to årsager

- Som ikke er på ejendommen – Skrives ikke relevant
- Som ikke kan/skal inspiceres – Skrives "kan ikke besigtiges" – se årsag på relevant område

Drifts og vedligeholdelsesplan for denne ejendom omfatter

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

Kun visuel gennemgang / autoriseret gennemgang mod tillæg

	Visuelt gennemgået	Ikke inspiceret	Gennemgået af autoriseret	Ikke relevant
El-installationer	☒	☐	☐	☐
Vandinstallationer	☒	☐	☐	☐
Dørtelefon	☐	☐	☐	☒
Varmeanlæg	☒	☐	☐	☐
Sprinkleranlæg	☐	☐	☐	☒
Faldstamme inspektion	☐	☒	☐	☐

Andre tilvalgsydelser

	Gennemgået	Ikke relevant	Ikke valgt
Ventilation	☐	☐	☒
Altaner	☐	☐	☒
Drone inspektion af tag	☐	☐	☒
Kloakeftersyn / faldstamme inspektion med TV	☐	☐	☒

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 tilknytte Dansk Håndværk. De relevante håndværkere kan findes på www.dhv.dk

Belægninger på gade- og gårdside

Lokation

Hele anlægget

Bemærket

Belægningen ligger generelt pænt med enkelte lunker og vækst imellem fliserne, som dog må forventes med belægningens alder.

Risiko

Der er ingen risiko forbundet med det observerede.

Udbedring

Ingen

Anbefaling

Det kan anbefales at få renset op imellem fliserne da rødderne fra f.eks. græs kan være årsag til at fliser kommer til at ligge ujævnt.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr





Sokler

Lokation

Langs bygningernes ydersider.

Bemærket

Mindre revnedannelse i fundament enkelte steder.
Soklerne fremstår flere steder med mindre afskalning af puds.
Der mangler mur pap imellem sokkel og mursten.

Risiko

Revnedannelserne i sokkel vurderes at være af ældre dato og skønnes at være i ro.

Den mindre afskalning af puds vurderes ikke at indeholde nogen risiko på nuværende tidspunkt.

Der er risiko for opfugtning af murværk.

Udbedring

Der er ikke behov for udbedring pt.

Anbefaling

Det anbefales at holde øje med afskalning i sokkel, skulle der opstå udvikling så er det væsentlig at kontakte murer for prisoverslag og udbedring.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr





Indvendige døre, gulve og lofter

Lokation

I bolig beliggende i Nr. 2.
Fælleshus.

Bemærket

Boligen er gennemgået og der er ikke fundet anledning til kommentarer.
Der er fundet enkelte klinker, i fælleshus, som har begrænset vedhæftning.
Tapet har buler/ manglende vedhæftning på lintræsbjælke i fælleshus.

Risiko

Klinker med begrænset vedhæftning er der risiko for at de vil løsne sig yderlig og der kan trænge vand ind i underliggende konstruktioner.

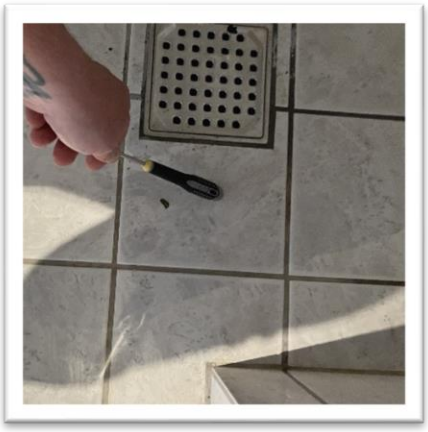
Udbedring

Ingen. Der er ikke fundet tegn på at klinkerne har løsnet sig på en sådan måde at der er risiko for vandindtrængning på nuværende tidspunkt.

Anbefaling

Det anbefales at gennemgå gulve og fuger, i vandbelastede områder, min. hvert andet år. Skulle der være revnedannelser i mørtelfuger eller elastiske fuger, da skiftes disse.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Gulve og fuger	Ingen	Hvert andet år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr





Facade og gavle

Lokation

På udvendig side af samtlige boliger Nr. 2- Nr. 78.

Bemærket

Murværk og fuger fremstår i god stand.
Den elastiske fuge imellem boligerne er enkelte steder begyndt at slippe en smule. (dilatationsfuge). Se f.eks. ved Nr. 36.
Der mangler insekt net i studsfuger forneden i murværk.

Risiko

Ingen.

Udbedring

Ingen

Anbefaling

Det anbefales at holde øje med fugerne og skulle der opstå større revner imellem fuge og murværk, da skiftes fugen.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr





Tagkonstruktion/Tagbelægning

Lokation

Taget er besigtiget fra stige enkelte steder i bebyggelsen og resterende steder fa jorden.
Tagkonstruktionen er besigtiget i Nr. 2, fra gangbro hvor muligt.

Bemærket

Der er mosdannelser på flere af tagfladerne, specielt mod Nord.
Sømplader der holder spærkonstruktionen sammen har mistet noget af sin vedhæftning flere steder.
Indvendig brandkam imellem beboelserne er ikke udført korrekt.

Risiko

Der er pt. Ingen risiko ved mosdannelsen på taget.
Der er risiko for at sømplader helt slipper og taget vil derefter kunne sætte sig.
Der er risiko for brandspredning Beboelserne imellem.

Udbedring

Spær konstruktioner i hele bebyggelsen efterses og hvor der er befæstelse som har løsnet sig, der eftermonteres der en hulplade.
Der laves korrekt udført tætning mod tag for at forebygge brandspredning.

Anbefaling

Det anbefales at få efterset spærkonstruktioner hurtigst mulig for derefter at få udbedret fejlene. Dette er et kritisk punkt. Prisestimat afspejler kun den ene beboelse der er besigtiget, det anbefales dog at få en tømrer til evt. på timebasis, at gennemgå alle loftsrum og rette op på evt. manglende befæstelse af sømplader.

Det vurderes at der er minimal fare for personskade ved brandspredning over loftsrummet idet der er tale om 1 plans huse.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Sømbeslag	Nu	Hvert andet år	Der skal gøres noget nu	2000,00 kr	3000,00 kr





Tagrender og nedløb

Lokation

På alle sider af huset.

Bemærket

Der er flere steder begyndende tæring af hætter mod jord ved nedløb.
Der er enkelt nedløbsrør med "knæk" ved Nr. 10.

Risiko

Der vurderes ikke at være stor risiko forbundet med de begyndende tæringer.
Knækket i nedløb har ikke nogen konstruktionsmæssig risiko.

Udbedring

Ingen.

Anbefaling

Hold øje med tæringen og udskift løbende hætter ved behov.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr





Yderdøre og vinduer

Lokation

Ved hver bolig samt ved tilhørende skur.

Bemærket

Hoveddøre og elastiske fuger fremstår flotte og velholdte.
Vinduer og elastiske fuger fremstår flotte og velholdte.
Der er enkelte døre i skurre som har lidt ud bøjning forneden.

Risiko

Ingen ud over at døren kan binde.

Udbedring

Ingen

Anbefaling

Det vurderes at dørene og vinduerne kan holde en del år endnu med den rette behandling og vedligehold.
Yderdøre tjekkes for funktion mindst en gang årligt, tætningslister samt fuger gennemgås, hængsler og låse smøres og dørblade justeres.
vinduer, tjekkes for funktion mindst en gang årligt, tætningslister samt elastiske fuger gennemgås, hængsler og låse smøres, vinduesrammer og dørblade justeres.

Elastiske fuger der er udsatte har som udgangspunkt en levetid på 5 år inden der er risiko for at de begynder at slippe underlaget eller tørre ud og sprække.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr





Afløb og kloak

Lokation

Afløb i bolig Nr. 2 og i fælleshus er inspiceret.

Bemærket

Intet bemærket.

Risiko

Ingen.

Udbedring

Ingen.

Anbefaling

Det anbefales at efterse afløb i boliger og kloaker hvert andet år og rense dem efter behov.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert andet år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr



El-installationer

Lokation

El i bolig Nr. 2 og i fælleshus er inspiceret.

Bemærket

Der er ikke bemærket nogen skader eller hvad der kan vurderes som fejlinstallationer.

Risiko

Ingen

Udbedring

Ingen

Anbefaling

Ingen

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr

Vandinstallationer

Lokation

VVS og varmeanlæg i bolig Nr. 2 og i fælleshus er inspiceret.
Uden for ved Nr. 56.

Bemærket

Der er kraftig belægning af ir på rør ved varmeanlæg.
Der er mindre vandskade under vask i bolig Nr. 2.
Der er spor efter udtrængende vand på jorden udenfor Nr. 56.

Risiko

Der er risiko for over tid at der kan ske gennemtæring af rør.
Det vurderes at vandskade stammer fra tidligere utæthed idet der ikke på besigtigelsestidspunkt er registreret utætheder.
Der er risiko for at der er en lækage.

Udbedring

Der graves ud, foran Nr. 56 og laves en undersøgelse af hvor vandet kommer fra.

Anbefaling

Der vurderes pt. Ikke at være risiko for gennemtæring – forholdet bør dog holdes øje med og hvis der sker udvikling, da kontaktes VVS'er for udbedring.
Prisestimat er på undersøgelse af forhold ved Nr. 56.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Undersøgelse	Nu	Hvert andet år	Der skal gøres noget nu	5000,00 kr	10.000,00 kr





Affaldskurre og carporte

Lokation

Er placeret midt i bebyggelsen

Bemærket

Intet

Risiko

Ingen.

Udbedring

Anbefaling

Det anbefales at vedligeholde træværket med maling og holde øje med at beklædningen altid sidder behørigt fast.

Emne	Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat fra -til	
Ingen emne	Ingen	Hvert femte år	Intet at bemærke	0,00 kr	0,00 kr



