



Drifts- & Vedligeholdelsesplan for

A/B Charlotte Amalie Have

Planen udarbejdet af Energhuset-Danmark den 16.11.2021



Indhold

Formål og forudsætninger	3
Omfang	3
Ejendommenes 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	8
Sokler	9
Sålbænke	10
Facader	11
Gavle	12
Skure	13
Tagkonstruktion	14
Tagbelægninger	15
Tagrender og nedløb	16
Yderdøre	17
Vinduer og terrassedøre	18
Udvendige trapper	19
Varmeanlæg	20
Afløb og kloak – <i>Ikke omfattet af denne rapport</i>	21
Elinstallation - <i>Ikke omfattet af denne rapport</i>	22
Vandinstallationer- <i>Ikke omfattet af denne rapport</i>	23
Ventilation- <i>Ikke omfattet af denne rapport</i>	24

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.

Ejendommenes stand generelt

Bygningerne fremstår i god stand. Der er løbende fornyet og forbedret på bygningerne.

- Taget er gennemgået for nyligt af Arne Pedersen a/s
- Varmecentral gennemgået og optimeret inden for det sidste år.
- Klimaskærm fremstår i god stand, dog ses flækkede sten og revner ved hjørner på bygningerne. Disse skader er fremkommet pga. af spændinger.

Overvejelser til foreningen

Da foreningens bygninger generelt er i god stand, er der ikke de store udskiftninger eller aktiviteter indenfor denne 10 års plan, udover maling af skure, lettere sokkelreparation, tætning af tagrender og den største post, endegavl samt hjørner på murværk.

Det bør derfor overvejes at samle pudsreparationer af sokkel, til der skal laves gavl og knækkede mursten (tegl) ved hushjørner. I forbindelse med udbedring af de knækkede tegl ved bygningshjørner på facaderne vil det anbefales at der skæres dilationsspalter i facaderne, som derefter fuges op med en elastisk dilationsfuge. Så problemet ikke opstår igen. Det er et kendt fænomen, der opstår grundet spændinger fra gavl og facade.

Vedligeholdelsesplanen

Referencen til detaljeret plan	Prioritet	Interval	Tilstand	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
				Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til	Fra	Til
Løbende årlige omkostninger til drift og vedligehold i tusinde kroner																							
Drift & vedligeholdelse																							
Belægnings på gård- og gadeside	Senere	Hvert 3. år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sotter	Nu-2 år	Hvert 2. år																					
Sålbænke	Nu	Hvert 2-3. år		0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1	0,8	1
Facader	Nu	Hvert 5. år		96	132																		
Gange	Nu	Hvert 5. år		200	250																		
Skure	1-2 år	Hvert 3-5 år				25	30														27,5	33	
Tagkonstruktion	Senere	Ved slæde		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tagbelægnings	Senere	Hvert 2. år				2,5	5					2,5	5			2,5	5			2,5	5		
Tagender og nedløb	Nu	Hvert år		3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5
Vinddøre	1-2 år	Hvert år				8	10															9	11
Vinduer og Terrassedøre	Senere	Hvert år																					
Udvendige trapper	Senere	Hvert 2-3. år																					
Aflob og kloak																							
El-installationer																							
Vandinstallationer																							
Varmeudlægs service	1 år	Hvert år		2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5	2,5	3,5
Sammenlægnings af omkostninger for rentabel vedligeholdelse				302,3	391,5	2,5	3,5	41,8	54,5	2,5	3,5	8,9	14,6	2,5	3,5	9	14,7	2,5	3,5	9	14,7	2,5	3,5

Struktur for D&V planen

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

- Findes ikke er på ejendommen – Skrives ikke relevant
- Kan/skal ikke inspiceres – her 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	X		
Sokler	X		
Kælder og fundament	X		
Kældergulv	X		
Indvendige døre i kælder / loft	X		
Etageadskillelser		X	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
Elinstallation				
Vandinstallationer				
Dørtelefon				
Varmeanlæg	X			
Sprinkleranlæg				X

Andre tilvalgsydelse

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

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

Lokation: Hele bebyggelsen

Bemærket: Intet at bemærke, ligger pænt

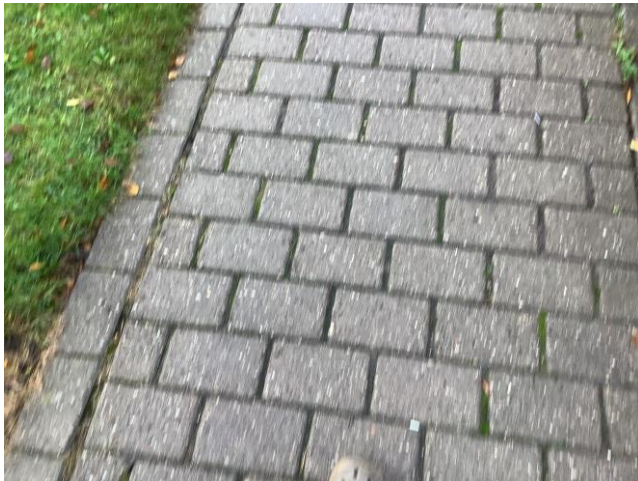
Risiko: Ingen

-

Udbedring: Ingen

-

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Senere	3 år	Grøn	0,00 kr.



Sokler

Lokation: Hjørne bygn. 44-56.

Bemærket: Pudsskader/sætningsrevner.

Risiko: Indtrængende fugt med frostsprængning til følge.

Udbedring: Pudses op, Sætningsskader forstærkes med 6mm. rustfrit rundstål.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu-2 år	2 år	Orange	4-6.000,00



Anbefaling: Sokler anbefales inspiceret og registret hvert 2. år

Sålbænke

Lokation: 57 stuen

Bemærket: Defekt samling.

Risiko: Vandindtrængende i bagvedliggende bygningsdele

Udbedring: Samling loddes

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu	2-3	Rød	800-1.000,00



Anbefaling: Sålbænke bør inspiceres hvert 2'- 3' år.

Facader

Lokation: Bygn. 44-66 og bygn. 49-59

Bemærket: Sætningsskader murrevner med flækkede sten

Risiko: Indtrængende fugt i bagvedliggende bygningsdele

Udbedring: Der skæres dilationsspalte i murværk, knækkede tegl udskiftes og dilationsfuger ilægges.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu	5 år	Rød	96-132.000,00



Anbefaling: Bør inspiceres / gennemgås hvert 5. år

Gavle

Lokation: Bygn. 36-42 og bygn. 49-59

Bemærket: Sætningsskader og nedbrydning af murværk.

Risiko: Indtrængende fugt i bagvedliggende bygningsdele.

Udbedring: Knækkede tegl udskiftes og Sætningsskader forstærkes med 6mm. rustfrit rundstål. Gavl udskiftes.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu	5' år	Rød	200-250.000,00



Anbefaling: Bør inspiceres / gennemgås hvert 5. år

Skure

Lokation: Alle skure

Bemærket: Begyndende afskalning af maling

Risiko: Indtrængende fugt, nedbrydning af træværk.

Udbedring: Renses, slibes og males.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
1-2 år	3-5 år	Orange	25-30.000,00



Anbefaling: Træværk inspiceres hvert 3-5 år. Forventes malet hvert 7-10 år.

Tagkonstruktion

Lokation: Tagrum: Intet tagrum, isoleret, ensidig taghældning med skråt gipsloft på indersiden.

Bemærket: Intet at bemærke, skjult konstruktion.

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
-	-		-

Tagbelægninger

Lokation: Alle bygninger

Bemærket Tagene er belagt med tagpap. Der var intet at bemærke. Det blev oplyst at taget for nyligt, var blevet gennemgået af Tømrerfirma Arne Pedersen. Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret nye fejl.

Risiko: Ingen PT.

Udbedring: Ingen PT.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Senere	2' år	Grøn	0,00

Anbefaling: Bør gennemgås hvert 2. år for at sikre, at tagets funktionsdygtighed opretholdes.

Forventes udskiftet i 2033

Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb er generelt i god stand og det vil dog være en god ide at få tilset samlingerne og repareret dem indenfor det næste år, da der sås dryppende samlinger (se tekst).

Det er vigtigt at tagrender renses mindst en gang årligt (efter løvfald/efterår), det anbefales dog at de renses 2x årligt.

Lokation: Alle bygninger

Bemærket: Utætte samlinger specielt bygning 44-62

Risiko: Lav, men et irritationsmoment for beboerne.

Udbedring: Samlinger renses og loddet

-

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Nu	Hvert år	Gul (gul)	3.000,00



Anbefaling: Tagrender og nedløb, inspiceres årligt og renses mindst en gang årligt.

Yderdøre

Yderdøre fremstår i god stand og det anses ikke som der vil opstå skader eller problemer indenfor de følgende 10 år. Undtaget de herunder beskrevne.

Lokation: Boligerne 49-59, Hoveddøre.

Bemærket: Hoveddørene i denne blok er synligt falmede og slidte i maling efter solens stråler.

Risiko: Fugtindtrængende med mulighed for nedbrydning af træværket.

Udbedring: Bør males indenfor de kommende 2 år.

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
0-2 år	Årligt	Gul (gul)	8-10.000,00



Anbefaling: Yderdøre tjekkes for funktion mindst en gang årligt, tætningslister gennemgås, hængsler og låse smøres, vinduesrammer og dørbåde justeres.

Vinduer og terrassedøre

Vinduer og terrassedøre fremstår i god stand og det anses ikke som der vil opstå skader eller problemer indenfor de følgende 10 år. Det er en stor fordel at det er træ/alu vinduer der er valgt i byggeriet.

Lokation: Alle lejligheder

Bemærket: Intet at bemærke ved denne gennemgang.

Risiko: Ingen PT

Udbedring: Ingen PT

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Senere	Årligt	Grøn	0,00



Anbefaling: Terrassedøre og vinduer, tjekkes for funktion mindst en gang årligt, tætningslister gennemgås, hængsler og låse smøres, vinduesrammer og dørblade justeres.

Udvendige trapper

Ståltrapper til 1' sals lejlighederne fremstår i god stand og det anses ikke som der vil opstå skader eller problemer indenfor de følgende 10 år

Lokation: Alle fremstår i god stand.

Bemærket: Intet at bemærke ved denne gennemgang.

Risiko: Ingen PT

Udbedring: Ingen PT

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
Senere	2-3	Grøn	0,00



Anbefaling: Ståltrapper inspiceres hvert 2 år. For evt. skader og stressbrud.

Varmeanlæg

Varmecentral gennemgået og optimeret inden for det sidste år. Varmecentral blev visuelt inspiceret ved gennemgangen og der var intet at bemærke.

Lokation: Varmecentral

Bemærket: Intet at bemærke ved denne gennemgang.

Risiko

Udbedring: Skal serviceres årligt

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
1 år	Årligt	Grøn	Årlig service udgift, samt der må påregnes løbende udskiftninger, ca. 3000,00. kr årligt.



Afløb og kloak – *Ikke omfattet af denne rapport*

Lokation

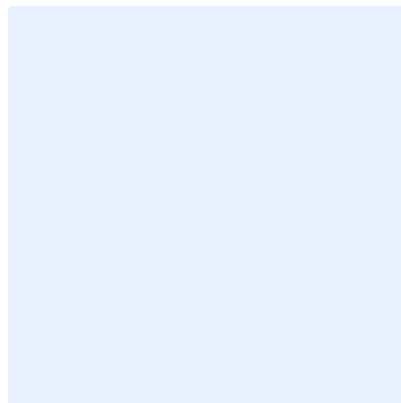
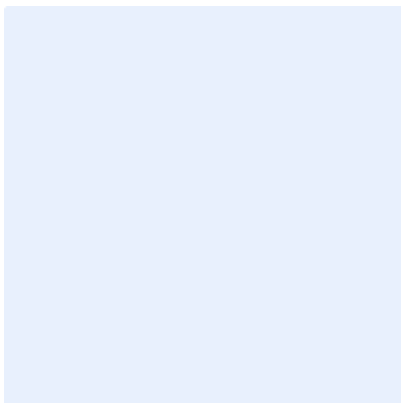
Bemærket

Risiko

-

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat



Einstallation - *Ikke omfattet af denne rapport*

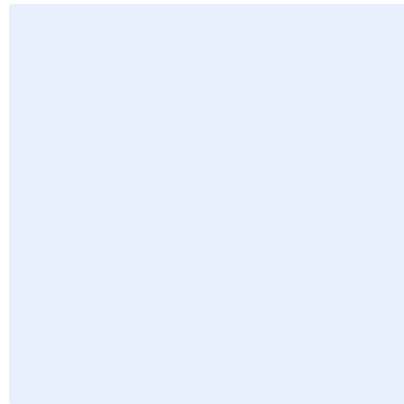
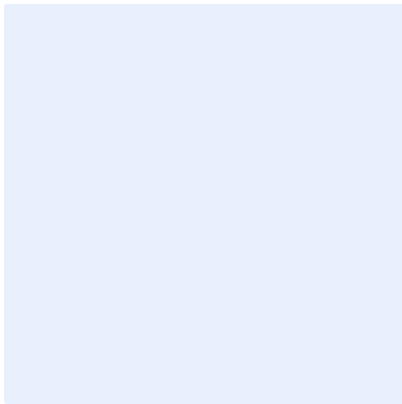
Lokation

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat
-	-	-	-



Vandinstallationer- *Ikke omfattet af denne rapport*

Lokation

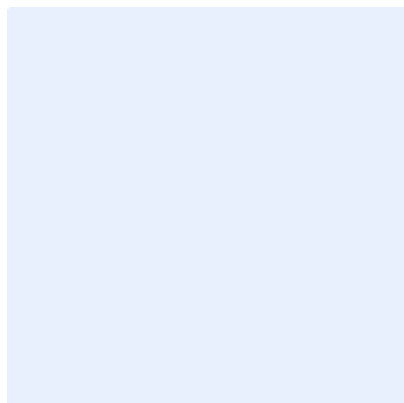
Bemærket

Risiko

-

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat



Ventilation- *Ikke omfattet af denne rapport*

Lokation

Bemærket

Risiko

Udbedring

Prioritet	Interval	Tilstand	Prisestimat

