

A/B ROAD
Roarsvej 21-25/Adilsvej 10

Drifts- og vedligeholdelsesplan



Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 2/21

Indholdsfortegnelse

Basisoplysninger	3
Budgetskema	4
01 Tagværk	5
02 Fundamenter og kælder	6
03 Facader og sokkel	6
04 Vinduer	7
05 Udvendige døre	7
06 Trapper	8
07 Portgennemgang	8
08 Etageadskillelse	8
10 Køkken	9
11 Varmeinstallation	9
12 Afløbsinstallation	10
13 Kloakinstallation	10
14 Vandinstallation	11
15 Gasinstallation	11
16 Ventilation	12
17 EL/Svagstrøm	12
18 Øvrige ombygningsarbejder	12

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 3/21

Basisoplysninger

Stamoplysninger

Ejerforhold A/B ROAD
Beliggenhed Adilsvej 21-25/Adilsvej 10

BBR oplysninger

Opført 1897 og med 40 beboelseslejligheder.

Bebygget areal: 604 m²
Bygningsareal: 2997 m²
Boligareal: 2997 m²
Samlet kælderareal: 604 m²

Ejendomsdata

Opførelsesår 1897
Ombygningsår 2009/2010

Rådgiver

Total rådgiver
OBH-gruppen
Falkevej 12
3400 Hillerød
Tlf. 70 21 72 60

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 4/21

Budgetskema, alle beløb er excl. moms, teknikerhonorar, byggeplads-og stilladsomkostninger.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01 Tag	7.000	7.000	7.000	7.000	22.000	7.000	7.000	7.000	7.000	1.100.000
02 Kld. fundamenter					5.000					5.000
03 Facader/ sokkel	150.000	6.000		6.000		6.000		6.000		6.000
05 Udvendige døre					20.000					20.000
06 Trapper		10.000		10.000		10.000		10.000		1.200.000
07 Porte/ gennemgange					5.000					15.000
08 Etageadskillelser										
09 WC/Bad										
10 Køkken										
11 Varmeanlæg	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
12 Afløb					5.000					5.000
13 Kloak inst.					10.000					25.000
14 Vand inst.	25.000		10.000			10.000			10.000	
15 Gas inst.					5.000					5.000
16 Ventilation										
17 El/ svagstrøm	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
18 Øvrige ombygningsarb.										
I alt	193.000	34.000	28.000	34.000	83.000	44.000	18.000	34.000	28.000	2.392.000

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 5/21

01 Tagværk

Beskrivelse

Københavnertag.

Tagbeklædning på flade del af tag er pap, kunstskeer på skrå tagflader.

Tilstand: Eksist. tag er af ældre dato. Restlevetid vurderes at være ca. 10 år incl. tilhørende komponenter(tagvinduer, aftrækshætte, inddækninger m.v.).

Brandkamme/skorstene står henholdsvis i blank mur/filtse.

Tilstand: pæn.

Tagbeklædning ikke udskiftet i.f.m. ombygningsarbejder.

Nye tagrender er monteret i zink.

Brandkamme og skorstene er istandsat.

Levetid

Kunstskeer/pap etc.

<10 år

Tagrender

ca. 30 år

Skorstene/brandkamme

ca. 30 år

Kontrolpunkter

Tagkonstruktion: Træværk eftergås for fugt og indtrængende vand.

Tagbeklædning: Eftersyn af tagflade for løse, knækkede og nedfaldne skifer, huller i pap

Murværk (skorstene, brandkamme mv): Løse fuger og revner i murværk mv. eftergås

Tagrender og nedløb: Undersøges for utætheder og forskydninger samt tilstoppede render og nedløb.

Tagvinduer: Undersøges for utætheder

Inddækninger, aftrækskanaler: Eftergås for utætheder

Udfaldskrav

Tagfladen skal være hel, fri for revnede, løse eller nedfaldne skiferplader, pap skal være intakt. Gennemføringer skal være tætte uden åbninger eller revner.

Inddækninger skal være intakte og fastsiddende uden fraslag, revner og tæring.

Tagvinduer skal lukke tæt, greb og hængsler skal være intakte og velfungerende og glas skal være intakte.

Vedligehold

Manglende, revnede/løse skiferplader udskiftes straks, huller i pap reparerer.

Revnede og tærede inddækninger, tagrender, nedløb m.v. udskiftes.

Inddækninger omkring vinduer samt tagrender renses for blade og lign. en gang årligt.

Hængsler og lukkebeslag på vinduer smøres efter behov, og mindst én gang årligt.

Revnet glas udskiftes.

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 6/21

Økonomi

Der afsættes kr. 5.500,- hvert år til rensning af tagrender og nedløb samt inddækninger omkring vinduer, inkl. leje af lift.

Der afsættes kr. 1.500,- hvert år til udskiftning af render og nedløb.

Der afsættes kr. 15.000,- hvert 5. år til reparation og udskiftning af diverse inddækninger m.v.

Der afsættes kr. 1.100.000,- om 10 år til udskiftning af tag.

02 Fundamenter og kælder

Ingen arbejder på fundamenter og i kælder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen. Kælder er fugtsikret for ca. 5 år siden. Ingen aktivitet.

Levetid

> 100 år

Kontrolpunkter

Eftersyn af indvendig side af kælderydervægge, samt øvrige indiv. vægge og gulve.

Udfaldskrav

Fundamenter/kældervægge over fugtspærre skal være tørre.

Vedligehold: Overflader efterses og skader repareres.

Økonomi

Der afsættes kr. 5.000,- hvert 5. år til pudsreparationer mv. i kælder.

03 Facader og sokkel

Beskrivelse

Gård- og gedefacaden er delvist omfugget og repareret, samt enkelte sten er udskiftet. Gesimsbånd og sålbænke er repareret.

Mørtel: Hydraulisk kalkmørtel KKh 35/65/500, korn 02.

Sten: Wienerborg A/S, type WT 311gule reducerede maskinsten massiv sværtet med kønrøg.

Sålbænke, opskæring af revner i 20mm. bredde, fuget med KKH 20/80/475. Ny overflademørtel Sika Monotop 723 N.

Tilstand: blank mur i fin stand, pudsede bånd og sålbænke har en hel del revner, specielt mod gårdside.

Kontrolpunkter

Facader og bånd/sålbænke efterses for revner og afskalninger eller manglende fuger. (Kontrol en gang om året).

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 7/21

Udfaldskrav

Facader skal være fri for revner og afskalninger.

Vedligehold

Evt. revner og fuger eftergås og repareres.

Økonomi

Der afsættes kr.150.000 til reparation af nuværende revner.

Der afsættes kr. 6.000,- hvert 2. år til reparationer m.v. af facader, ekskl. stillads/ lift.

04 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er beboeres eget ansvar/vedligeholdelse og er derfor ikke omfattet af nærværende.

Det bemærkes dog, at der konstateret rust på hængsler flere steder på vinduer, hvor termoglas er dateret 2009.

05 Udvendige døre

Beskrivelse

Udvendige døre er blevet maleristandsat og fuger udskiftet.

Fuger: Tjæret værk med mørtel KKh 35/65500(0-2) iblandet fæhår.

Maling: Sigma Tornorsatin 30-RAL 8019, malerbehandling i.h.t. MBK V 3647D1..

Levetid

Maling døre

ca. 5 – 10 år

Fuger

ca.10 - 15 år.

Kontrolpunkter

Døre eftergås ud- og indvendigt for afskallinger.

Hængsler, låsetøj mv. eftergås.

Kontrol af fuger og glas. (Kontrol en gang årligt).

Udfaldskrav

Døre/karme mv. skal være fri for revner og afskalninger, de skal lukke tæt, greb og hængsler skal være intakte og velfungerende og termoglas må ikke være punkterede, glas må ikke være revnede.

Fuger skal være hele med lukket overflade uden slip og revner.

Vedligehold

Døre spartles, slibes, afrenses, grundes og males ca. hvert 5. år.

Hængsler, lukkebeslag mv. smøres efter behov, mindst én gang årligt.

Fuger efterses mindst én gang årligt, og udskiftes hvis de er beskadiget eller har sluppet.

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 8/21

Økonomi

Der afsættes kr. 20.000,- hvert 5. år til malerstandsættelse af døre, incl. udskiftning af glas og eftergang af fuger.

06 Trapper

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.

Beskrivelse

Hovedtrapper står med linoleum og malet træværk.

Vægge træværk med nogle afskalninger, linoleum er slidt og trænger til plejemiddel.

Bitrapper står ligeledes malede og med linoleum på trin og reposer, alu.-plader på løb mod kælder..

Pæn stand.

Levetid

Hovedtrapper:

Linoleum < 15 år.

Træværk, maling <10 år.

Vægge, maling m.v.<10 år. 50 år.

Kontrolpunkter

Overflader eftergås for afskallinger og linoleum for huller.

Udfaldskrav

Lofter, vægge og belægninger skal være intakte. Huller/afskalninger sættes ud og malerbehandles, belægning eftergås for huller, der lappes.

Vedligehold

Eftergang hvert 2 år.

Økonomi

Der afsættes 1.200.000 om 10 år til total maling af træværk, reposer, vægge, lofter, udskiftning af linoleum m.v.

Der skal afsættes kr. 10.000,- hvert 2. år til malerreparationer og reparation af belægninger.

07 Portgennemgang

Beskrivelse

Vægge er blevet repareret og malede.

Porte og overpartier er blevet malet.

Vægge:

Puds Keim-porosan-tras-saneringspuds.

Maling: Sigma murmaling.

Port:

Maling: Sigma Tornorsatin 30-RAL 8019, malerbehandling i.h.t. MBK V 3647D1..

Levetid

Maling vægge

ca. 10 år

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 9/21

Maling port ca. 10 år.

Kontrolpunkter

Vægge eftergås for revner afskalninger, der repareres.
Porte eftergås ud- og indvendigt for afskallinger.

Hængsler, låsetøj mv. eftergås.
Kontrol af fuger og glas. (Kontrol en gang årligt).

Udfaldskrav

Vægge skal være hele uden revner/afskalninger.
Porte/karme mv. skal være fri for revner og afskalninger, de skal lukke tæt, greb og hængsler skal være intakte og velfungerende.

Fuger skal være hele med lukket overflade uden slip og revner.

Vedligehold

Vægge repareres og males ca. hvert 10. år.
Døre spartles, slibes, afrensnes, grundes og males ca. hvert 5. år.

Hængsler, lukkebeslag mv. smøres efter behov, mindst én gang årligt.

Fuger efterses mindst én gang årligt, og udskiftes hvis de er beskadiget eller har sluppet.

Økonomi

Der afsættes kr. 5.000,- hvert 5. år til malerstandsættelse af porte.
Der afsættes kr.10.000 hvert 10. år til maling af portvægge.

08 Etageadskillelse

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.
Evt. vedligehold påhviler den enkelte andelshaver.

09 WC/bad

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.
Vedligeholdelse henhører under den enkelte andelshaver.
Det bemærkes, at der er brusekabiner i flere af lejlighederne. Dette giver risiko for råd-og svampeskader.

10 Køkken

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.
Vedligeholdelse henhører under den enkelte andelshaver.

11 Varmeinstallation

Rør i kælder isolerede med Isogena Pack. Herudover ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 10/21

Beskrivelse

Ældre 1-strengt anlæg. Radiatorer overvejende ældre søjleradiatorer, enkelte pladeradiatorer. Står med nye termostatventiler. Fordampningsmålere.

Levetid

< 20 år.

Kontrolpunkter

Anlæg eftergås for utætheder. Ventiler funktionstest(åbne/lukke), pumper funktionstestes ligeledes uden for fyringssæsonen. Trykekspressionsbeholder kontrolleres for tryk. Isolering for evt. skader, der udbedres.

Udfaldskrav

Anlæg uden utætheder, ventiler og pumper funktionsduelige.

Vedligehold

Eftergang hvert 1 år.

Økonomi

Der skal afsættes kr. 10.000,- hvert 1. år til service, istandsættelse og reparation. Om 15-20 år må anlægget påregnes at være udtjent. Nyt ikke prissat, da det ligger uden for tidshorizonten af denne rapport.

12 Afløbsinstallation

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsreoveringen.

Beskrivelse

Overvejende skjulte installationer.
Faldstammer står i nyere støbejernsrør/rustfri stålør.

Levetid

< 20 år.

Kontrolpunkter

Faldstammer og afløbsrør efterses for utætheder og andre skader - der må ikke forekomme deformationer/revner. Ophæng kontrolleres. Ved tilstopning renses rør med spuling/split. Gulv afløb, sanitet er den enkelte andelshavers ansvar.

Udfaldskrav

Installation skal være uden utætheder og have intakte overflader.

Vedligehold

Eftergang hvert 5 år.

Økonomi

Der skal afsættes kr. 5.000,- hvert 5. år til reparationer.

13 Kloakinstallation

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsreoveringen.

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 11/21

Beskrivelse

Nyere installation.

Levetid

➤ 25 år.

Kontrolpunkter

Brønde eftergås og oprensnes, pumpebrønde funktionstestes, 1-2 gang årligt.
Rørsystem tv-inspiceres ca. hvert 10 år.

Udfaldskrav

Installation skal være uden utætheder og have intakte overflader.

Vedligehold

Tv-inspektion hvert 10 år..

Økonomi

Der skal afsættes kr. 10.000,- hvert 5. år til reparationer.
Der afsættes 15.000 hvert 10. år til tv-inspektion.

14 Vandinstallation

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.

Beskrivelse

Overvejende skjulte installationer.

De få steder, den har kunnet synes, er det nyere stigstrenge i galv. rør. Koblingsledninger i blandet kobber, rustfri stål, galv. rør.

Ved sammenblanding af metalliske materialer, skal der sikres mod galvanisk tæring ved etablering af ion-fælder.

Grundet vandet stigende aggressivitet i forhold til galvaniserede rør, må installationen forventes at have en levetid på under 15 år.

Levetid

< 15 år.

Kontrolpunkter

Hvert 3 år:Hovedledninger, stigledninger og fordelingsledninger efterses for skader på rørisolering og rørintallation. Endvidere kontrolleres ophængning. Ved evt. fugtskjolder på isolering kontrolleres underliggende rør.

Udfaldskrav

Installation skal være uden utætheder og have intakte overflader.

Vedligehold

Eftergang for utætheder og defekte ophæng. Funktionstest af ventiler 1-2 gange årligt.

Økonomi

Der afsættes kr.25.000 til etablering af ion-fælder.
Der skal afsættes kr. 10.000,- hvert 3. år til reparationer.

Sag	A/B RO-AD	Sags nr.	11571
Adresse	Roarsvej 21-25/Adilsvej 10	Dato	08-04-2013
Emne	Drifts- og vedligeholdelsesplan	Side	12/21

Udskiftning er ikke prissat, da det ligger udenfor rapportens tidshorisont.

15 Gasinstallation

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.

Beskrivelse

Installation med galv. rør på primær side og kobberør på sekundær side.
I rimelig stand..

Levetid

➤ 20 år.

Kontrolpunkter

Rør kontrolleres for tæring m.v..

Udfaldskrav

Installation skal være uden utætheder og have intakte overflader.

Vedligehold

Inspektion hvert 5 år..

Økonomi

Der skal afsættes kr. 5.000,- hvert 5. år til reparationer.

16 Ventilation

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.
Naturlig ventilation, recirkulerende emhætter, ventilatorer tilsluttet aftrækskanaler etc. – ingen aktivitet.

17 EL/Svagstrøm

Ingen arbejder er foretaget i forbindelse med bygningsrenoveringen.

Beskrivelse

Blandet oprindelse, de enkelte andelshaveres eget ansvar – ingen aktivitet.

18 Øvrige ombygningsarbejder

Ingen.

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 13/21

BILLED BILAG



Gade-og gårdfacade



Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 14/21



Slidt tagbeklædning med algedannelser



Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 15/21



Inddækning/fuge ved brandkam er revnet.



Revne i bånd/sålbænk

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 16/21



Afskallet puds på underfacade.



Revne i sålbænk/bånd

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 17/21



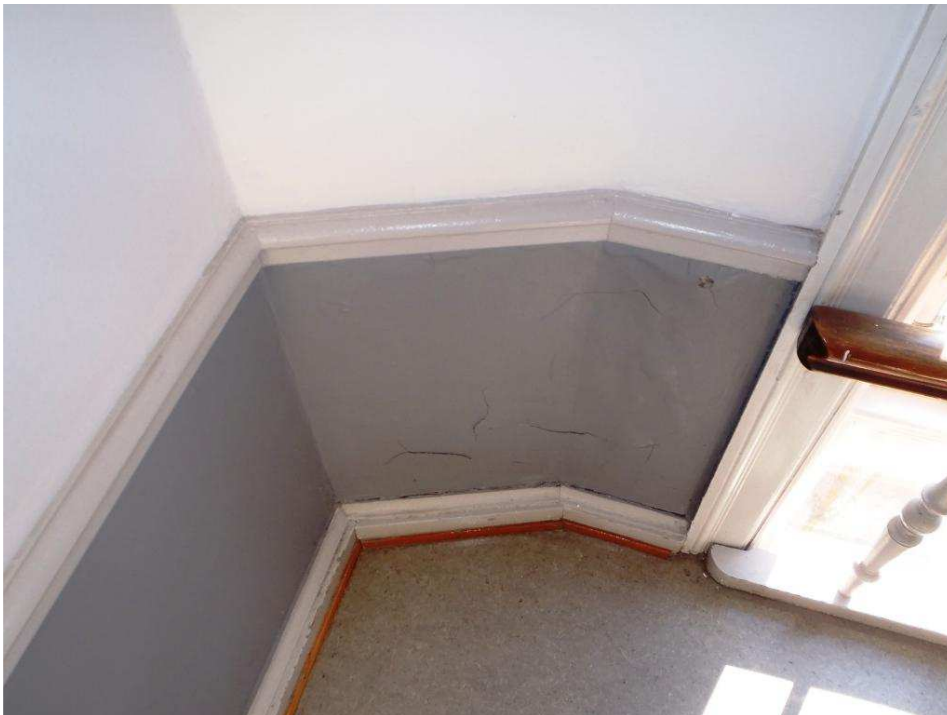
Rust på vindueshængsler

Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 18/21



Hovedtrappe slidt træværk, revner/afskalninger på vægmaling



Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 19/21



Badekabiner



Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 20/21



1-strengt anlæg med søjleradiatorer

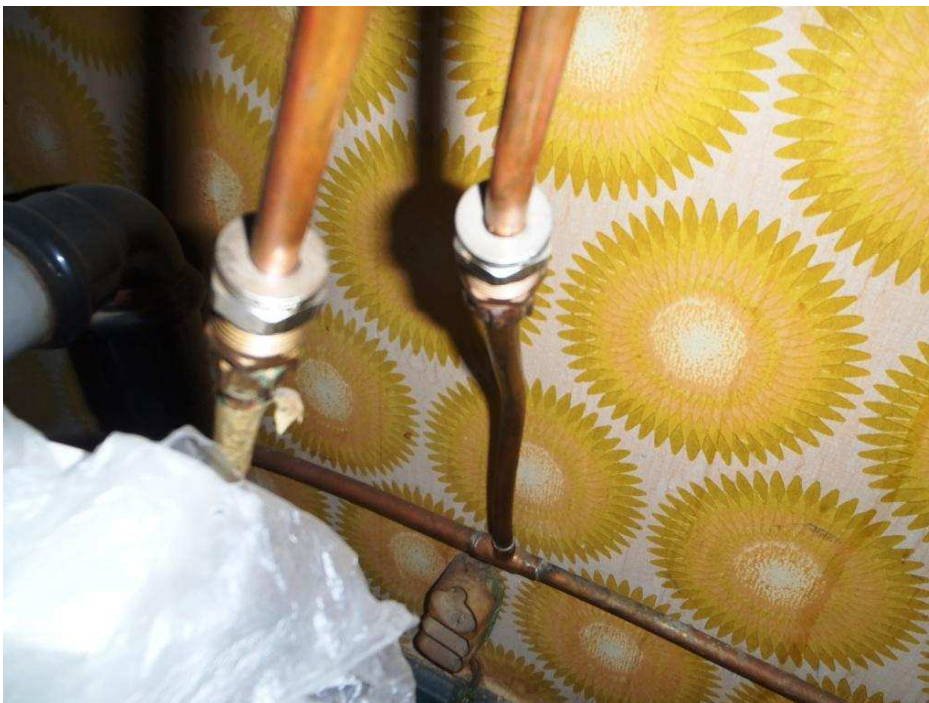


Sag A/B RO-AD
Adresse Roarsvej 21-25/Adilsvej 10
Emne Drifts- og vedligeholdelsesplan

Sags nr. 11571
Dato 08-04-2013
Side 21/21



Tvivlsom afløbssamling.



Kobberrørsinstallation på galv. rør.