



Drifts- & Vedligeholdelsesplan for

A/B Tørringvej 7

Tørringvej 7, 2610 Rødovre

Demoplan



Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Formål og forudsætninger	3
Omfang	3
Ejendommens stand generelt.....	3
Overvejelser til rapportmodtager	4
Økonomi.....	4
Belægninger på gade- og gårdside	6
Sokkelpuds med revner	8
Yderdøre	10
Tagrender og tagnedløb.....	11

Beskrivelse

Ejendommen er opført i 1970 i tidstypiske materialer.

facaderne er af gråt beton.

Etagedæk og lette skillevægge er udført i træ. Taget er udført som fladt tag.

Døre og vinduer er udført i træ.

Formål og forudsætninger

Undersøgelsens og gennemgangens formål er at afdække ejendommens generelle tilstand ud fra en objektiv vurdering samt at komme med udbedringsforslag baseret på en overordnet vurdering og drøftelser med repræsentanter for foreningen.

Formålet er at fremsætte forslag til forbedringer, der både imødekommer foreningens ønsker og økonomi, og som samtidig afspejler den byggesagkyndiges vurdering.

Omfang

Undersøgelsen er ikke destruktiv og er baseret på en rundring på husets etager samt de udendørs arealer.

hele bygningen blev inspiceret ved besigtigelsen.

Den generelle tilstand, herunder VVS-installationer, faldstammer og elinstallationer, er vurderet på baggrund af disse observationer.

Ejendommens stand generelt

Ejendommens generelle stand vurderes som middel til god, set i forhold til bygningens alder og byggeskik.

Bygningen er opført i materialer med relativt lille behov for vedligehold, men der er dog fortsat behov for løbende vedligeholdelse.

Det vurderes, at der på bygningen bør udbedres forhold inden for de næste 10 år, herunder væsentlige udskiftninger og større renoveringer af centrale bygningsdele som faldstammer og vandrør. Der kan være god økonomi i at udføre visse arbejder samtidigt.

Overvejelser til rapportmodtager

Det kan ofte være en hjælp at få kontorpersonalet til at holde øje med fejl og mangler, også uden for bygningen. Det kan eventuelt gøres ved at udarbejde en tjekliste over, hvad der vil blive udbedret, hvis de henvender sig – for eksempel nedbrudte fuger, vand, der ikke ledes korrekt væk fra altaner, osv.

Økonomi

Da der ikke foreligger serviceaftaler eller driftsregnskaber til konsulentens brug, er alle budgetterede poster baseret på skøn og estimer fra konsulenten.

Overslagene i drifts- og vedligeholdelsesplanen er inkl. moms og baseret på rådgivers erfaringstal, Energihuset-Danmarks erfaringer og kendte prisdata. Alle priser er oplyst som overslag og kan variere betydeligt afhængigt af blandt andet metode og materialevalg.

Det skal præciseres, at den endelige udførelsespris først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenører/håndværkere, og at Energihuset-Danmark i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for rigtigheden af prisvurderingerne.

Alle overslag på delpriser er ekskl. teknisk rådgivning og byggepladsetablering, medmindre andet tydeligt fremgår af prisoverslaget. Bemærk, at udgifter til byggepladsetablering og stillads afhænger af omfanget og varigheden af den enkelte entreprise/opgave.

Det anbefales, at der udarbejdes en mere konkret registrering af omfanget for det samlede reparationsarbejde under hver bygningsdel eller installationsarbejde. Dette giver et bedre overblik over både udførelse og økonomi. Det anbefales også, at der indhentes 2-3 tilbud på hver af de større arbejdsopgaver.

Referencer til detaljeret plan	Prioritet	Interval	Tilstand
Løbende årlige omkostninger til drift og vedligehold i tusinde kroner			
Løbende årlige driftsomkostninger er ikke oplyst. Budgettet er udarbejdet efter konsulentens skøn			
Bygning til kontor. -- Belægninger på gade- og gårdside	3-5 år	1 år	Mindre alvorlig
Bygning til kontor. -- Sockelpuds med revner	3-5 år		Mindre alvorlig
Bygning til kontor. -- Yderdøre			
Bygning til kontor. -- Tagrender og tagedløb	Nu max. - 1-2 år		Mindre alvorlig

Belægninger på gade- og gårdside

Bemærket

Parkeringsplads og fællesvej rundt bygningerne ses belagt med asfalt

2. Gang- og opholdsarealer ses belagt med betonfliser, herregårdssten eller ses som grusstier. Der ses en lunke i belægningen ved nedkørslen til bagindgangen.

3. Resterende områder dækket af beplantning og buske

Risiko

Der ses revner og skader i belægningen, der er oplyst at det udbedres.

2. Der ses ved besigtigelsen ingen risici.

3. Der ses ved besigtigelsen ingen risici.

Udbedring

Ingen (Belægningen friholdes for ukrudt og grus på grusstier suppleres ved behov).

Vedligehold

Visuel gennemgang og registrering af belægning hvert 3. år

Prioritet	Interval	Tilstand	Pris
3-5 år	1 år	Mindre alvorlig	kr.2.000 kr.

Billeder vedr.: Belægninger på gade- og gårdside



Sokkelpuds med revner

Bemærket

Soklen på forsiden af ejendommen er massiv teglmur med puds og grå maling. Sokkelpuds har flere steder med mindre revner.

Soklen på bagsiden er udført af granitsten og uden sokkelpuds.

Risiko

Ingen nærliggende risiko, men mindre udvikling forventes fremadrettet.

Udbedring

Revner samt løst puds skal afrenses og skader skal pudses op igen med afsluttende malerbehandling.

Vedligehold

Ingen

Prioritet	Interval	Tilstand	Pris
3-5 år		Mindre alvorlig	kr.20.000 kr.

Billeder vedr.: Sockelpuds med revner



Yderdøre

Bemærket

Hoveddøren mod vejen, og bagindgang er udført af metal og glas og er uden skader

Prioritet	Interval	Tilstand	Pris kr.0 kr.

Billeder vedr.: Yderdøre



Tagrender og tagnedløb

Bemærket

Tagrender er udført af zink og tagnedløb er udført af både zink samt plast. Tagrender og tagnedløb er fundet uden skader.

Tagnedløb på bagsiden benyttes også til faldstamme fra køkkener.

Der er dog registreret tagrender med en del bladfald, særligt mod vejen.

Risiko

Tagrender med løvfald, afvander ikke korrekt og der er øget risiko for opfugtning af facader m.m.

Udbedring

Ingen

Vedligehold

Rensning af tagrender bør udføres snarest og eventuelt sammen med reparation af inddækning på skorsten, således at en lejet lift benyttes effektivt og derved nedsætter de samlede omkostninger.

Prioritet	Interval	Tilstand	Pris
Nu max. - 1-2 år		Mindre alvorlig	kr.10.000 kr.

Billeder vedr.: Tagrender og tagnedløb

