

Til
AB Hyltevang

Dokumenttype
D&V Rapport

Dato
07. desember 2009
Rev. 27. marts 2013

BOBAKKEN 1-27

D&V PLAN.



D&V PLAN.

Revision **2013-03-27**
Dato **2009-12-07**

Udarbejdet af **SPN**

Ref. 8680173 / 1100003434

Rambøll
Teknikerbyen 31
DK-2830 Virum
T +45 4598 6000
F +45 4598 8520
www.ramboll.dk

INDHOLD

1.	Introduktion til vedligeholdsplanen	1
2.	Tilstandsvurderingen	2
2.1	Vurdering af udvalgte bygningsdele	3
3.	Vedligeholdsplanen	10
4.	Økonomi	11
4.1	Budget og hovedtal	11

BILAG

Bilag

A: Budget

B: Aktivitetsliste

C: Oversigt over bygningsdele

D: Bygningsdelskort

1. INTRODUKTION TIL VEDLIGEHOUDSPLANEN

Rambøll har for A/B Hyltevang i dec. 2009 udarbejdet en Drift & Vedligeholdsplan for ejendommen A/B Hyltevang, Bobakken 1 – 27.

I perioden fra dec. 2009 og frem til okt. 2012 har A/B gennemført en række forbedringer og vedligeholdsarbejder som ønskes indarbejdet i D&V planen. Rambøll har på denne baggrund i dec. 2012 for A/B foretaget en opdatering af D&V-planen.

D&V planen indeholder en prioritering af opgaverne og et budget over de næste ca. 10 år frem til omkring 2023.

Til udarbejdelse af budget over udgifter til drift og vedligehold af ejendommen er bygningen gennemgået med henblik på, at registre de relevante bygningsdele med tilhørende vurdering af tilstanden.

Følgende bygningsdele indgår i vedlighedsplanen:

- Terræn og belægninger
- Klimaskærmen (tag, facade, altaner, vinduer og døre)
- Fælles adgangsveje (trapper, opgange)
- Kælder, inkl. kældertrapper
- Installationer i fællesarealer samt varmecentral.

2. TILSTANDSVURDERINGEN

Ejendommen, Bobakken 1-27 er besigtiget, hvor udvalgte bygningsdele er gennemgået med henblik på registrering af tilstanden. Besigtigelsen er gennemført d. 11. november, 2009 og med en opfølgende besigtigelse d. 11. december 2012.

Registreringerne er foretaget som en visuel ikke-destruktiv gennemgang af de udvalgte bygningsdele.

Besigtigelse af bygningsdele som kræver brug af værktøj for inspektion, er således ikke registreret, hvorfor der tages forbehold for tilstanden af skjulte bygningsdele.

Tilstandsvurderingen af hver enkelt bygningsdel afgør datoen for hvornår den anbefalede vedligeholdelsesaktivitet skal udføres første gang.

Vurderingerne er efterfølgende overført til vedligeholdsplanen med oplysninger om vedligeholdelsesmetode, frekvens og omfang, tidspunkt for hvornår aktiviteten skal udføres næste gang, samt en skønnet pris for udførelsen.

For de aktiviteter som kræver brug af stillads eller lift er dette bemærket under den enkelte aktivitet og disse omkostninger er indregnet i priserne.

Vurderes aktiviteten at være vigtig, for at undgå følgeskader, er den i vedligeholdsplanen listet til udførelse i nær fremtid.

Der er ikke taget stilling til hvornår på året aktiviteten skal udføres. Aktiviteterne er fordelt til udførelse, efter bedste skøn.

Når datoen for en planlagt aktivitet er nået, bør tilstanden af den pågældende bygningsdel revurderes med henblik på en stillingstagen til om aktiviteten skal udføres eller om den skal eller kan udskydes.

2.1 Vurdering af udvalgte bygningsdele

Der henvises til bygningsdelskortene, jf. bilag D hvor de enkelte bygningsdeles tilstand er beskrevet og hvor vedligeholdsaktiviteterne er beskrevet.

Vores registrering af udvalgte bygningsdele er kort beskrevet i det følgende:

Terræn og belægninger

Belægning i gården

Belægninger i gården består af asfalt oven på et betondæk. Belægningen fremstår med revner i asfalten og en del sætninger og lunger i asfaltbelægningen. Der er mos og begroninger i revnerne.

Der er lunger i belægningen. Blandt andet ind mod facaden.

Der er lokalt i 2012 foretaget opretning af bagfald således at vandet ledes væk fra facaden.

På sigt ønsker AB belægningen renoveret eller udskiftet, blandt andet for at forbedre afvandingsforholdene så vand ledes væk fra facaden.

D&V aktivitet:

- Forsegling af revner og opretning af lunger



Belægninger på Bobakken 1-27

Der er i perioden 2011-2012 foretaget en omfattende renovering og omlægning af flise og asfaltbelægninger på Bobakken.

Der er etableret nye asfalterede parkeringspladser med skråparkering. Der er udlagt ny flisebelægning og ny chaussestensbelægning, samt etableret nye indgangs- og cykeløer.

Herudover er der ud mod fællesarealet på Bobakken etableret en række asfalterede skråparkeringer.

Ved gavlene er der udlagt ny flise- og chaussestensbelægning.

Alle granittrappesten ved indgangsdørene er udskiftet.

D&V aktivitet:

- Der forventes ikke større D&V - aktiviteter i perioden frem til ca. 2025.
- Der afsættes et mindre beløb til opretning af mindre skader.



Regnvandsbrønde i gården

Regnvandsbrøndene fremstår intakte og er funktionsmæssig i orden.

Brøndene er repareret i forbindelse med udskiftning af tagrender og nedløb, samt i forbindelse med etablering af de nye skure.

D&V aktivitet:

Der afsættes et mindre beløb til opretning af mindre skader på regnvandsbrøndene, primært på gårdsiden.

Tagfladen

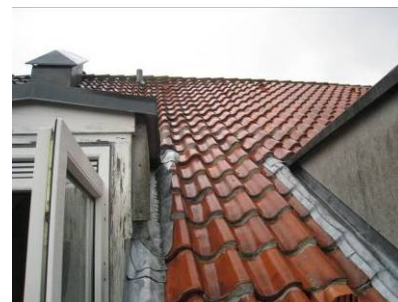
Tagfladen – røde teglsten fremstår i en rimelig stand. Det nederste af tagfladen svarende til lige op over boligen på 3 sal er perioden 2007-2009 blevet overstryget. Overstrygningen på tagfladen mod gårdsiden ved nr. 1 til 5, er udført i 2011.

Taggennemføringer som faldstammeudluftninger, ventilationskanaler, m.m. fremstår generelt intakt uden synlige tegn på defekter.

Fire udluftningshætter er udskiftet til tagsten.

Tagrender og tagnedløb er alle udskiftet i 2008/2009.

AB påtænker indenfor de næste 10-15 at gennemfører en udskiftning af tagdækningen og kvistene.

**Spidsloft**

Spidsloftet ved nr. 1 – 3 er besigtiget. Understrygninger er generelt intakte. Lokalt er der registreret to mindre huller mellem teglsten og taggennemføringer – Ventilations afkast nr. 1 og ved skakten i nr. 3. (Her er der mindre fugtaftegninger på gangbro.



Brandmuren ind mod nr. 5 fremstår intakt uden synlige tegn på skader.

Isoleringen (efterisolering med mineraluldsgranulat) er intakt, dog er en del af isoleringen faldet sammen eller er trådt ned.

Der er udlagt ekstra 20 cm isolering på loftet i 2011.

D&V aktivitet:

- Gennemgang af over og understrygningen. Tætning af evt. huller. Taggennemføringer tjekkes og udbedres.

Kviste

Kviste er renoveret i 2011 hvor nedbrudt træværk er udskiftet. Zinkinddækninger er udskiftet og tagpapdækningerne er udskiftet. De eksisterende eternitbeklædninger på flunkerne er ikke udskiftet.

Lokalt omkring kvistene er defekte tagsten udskiftet.

På sigt er det A/B's ønske at foretage udskiftning tagdækninger og kvistene.



D&V aktivitet:

- Inddækninger eftergås og defekte inddækninger oprettes og træværket overfladebehandles / malerrepareres.

**Facader og gavle**

Bebyggelse er fra 1939 udført i massivt murværk i gule teglsten.

Mod gaden er der de oprindelige betonaltaner med stål-rækværk og mod gårdsiden er der i 2008/2009 opsat nye alu-altaner fra Altan.dk.

Generelt fremstår facader og gavle i en rimelig stand uden større tegn på skader.

På indgangssiden af Bobakken er de lokale nedbrydninger på de nederste 4-5 skifter over terræn, (som følge af fugtpåvirkninger og tørsaltning) blevet udbedret i 2010 / 2011.

Disse skader ses stort set ikke på gårdsiden. Kun enkelte områder med forvitret og nedbrudte mørtel fuger. Er på nuværende tidspunkt ikke reparationskrævende.

Herudover er der registreret mindre revner i murværket, blandet over vinduer. En del af disse revner er udbedret på 3. sal ifb. med udskiftning af tagrenderne.

På østgavlen ses en mindre revne under det ene vindue som skal holdes under observation.

Betonaltanerne fremstår intakte uden tegn på synlige skader.

Der er udført hulmursisolering i 2011 ved 2. og 3. sal.

D&V aktivitet:

- Lokal reparation af mørtelfuger, revner og udskiftning af sten.

**Vinduer:**

Vinduerne er plastvinduer af type Primo vinduer fra sidst i 80'erne. fremstår i en god stand alderen taget i betragtning.

Udvendigt fremstår vinduerne uden skader. Den elastiske fuge omkring vinduer er generelt intakt, men fugen viser tegn på nedbrydning idet fugen er meget hård. Vil på sigt forvitte og slippe.

Vinduerne er besigtiget i enkelte lejligheder.



Nr. 1, st. tv – Nr. 3, 2. tv, Nr. 23 1 th., Nr. 27 2. tv, Nr. 27, 3 tv.

Generelt er vinduerne intakte, vinduesliste er intakte og funktionsmæssig er vinduerne i orden.

Dog er der flere vinduer hvor håndtaget går stramt og hvor de store vinduespartier hænge lidt i hængselsiden. Skyldes almindelig slidtage – kan til dels afhjælpes med smøring og mindre justeringer.

Vinduer i opgange

Adskiller sig generelt ikke fra de øvrige vinduer. Håndtag går stramt.

D&V aktivitet:

- Justering og smørelse af håndtag og hængsler.



Kældervinduer

Kældervinduer er plastvinduer som fremstår intakte uden tegn på skader. Fuge omkring vinduerne er udført med tykpen illmod fugebånd som er intakt

D&V aktivitet:

- Tjek af vinduesfuger og udskiftning af defekte fuger.



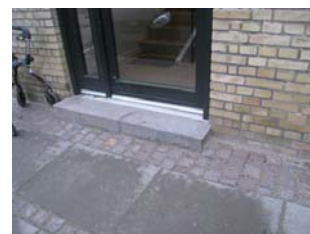
Døre i facaden

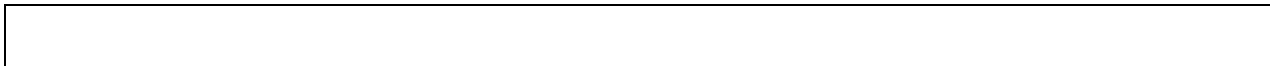
Opgangsdøre og døre ved kældertrapper er trædøre og fremstår i en god stand og er funktionsmæssig i orden

Trappestene ved opgangsdørene er udskiftet til nye granitsten. I forbindelse med udskiftningen er stålprofil under døren fjernet således korrosionsskader minimeres.

D&V aktivitet:

- Justering og smørelse af hængsler.





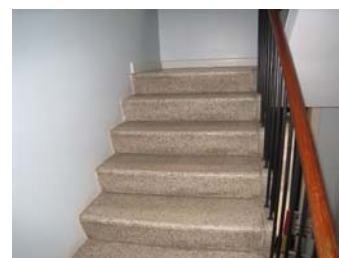
Hovedtrapper

Opgangstrapper. Vægge og underside trapper er malede betonflader. Der er udført opmaling af vægge i trappeopgange i 2009-2010.

Balustre er malet og håndlister er lakerede i 2010.

Overflader fremstår i en pæn stand. Håndlister er intakte og er i en god stand uden skader.

Trapper er i en god stand, dog ses mindre skader i form af slidtage, specielt på de nederste trappe løb, hvor der er huller / afskalning i terrezzo belægningen. (Bla. Nr. 25)



Kældertrapper

Ved kældertrapper ses en del pudsafskalninger på kælder-vægge og på trappevægge.

På trappevægge / vangen ses, på to af trapperne større pudsafskalning på oversiden af trappevæggen

Der er en del revner i trappevæggen med udfældninger, samt revner i trappe bunden.

To af kældertrapperne ved nr. 3 og ved nr. 17 er blevet udvidet i forbindelse med altanprojektet, for at give tilstrækkelige frihøjde under altanpladerne.

Ved den ene trappe mangler lukning af fuge mellem asfalt og trappetrin.

Rækværk er intakt. Overfladebehandling er nedbrudt med tegn på mindre korrosion og afskalninger. Funktionsmæssig i orden

D&V aktivitet:

- Udbedring af revner, udfældninger og puds- og dæklagsskader. På sigt skal trappebunden udskiftes, inden for de næste 5-10 år.



Overflader i kælder, cykelkælder, vaskekælder, m.m.

Der ses områder med fugtpåvirkninger på ydervæggene med puds og malingsafskalninger til følge.

Der ses en del reparationer af fugtskader på ydervæggene.

Samtlige tørrerum er malet

Generelt fremstår kælderens rimelig tør.

D&V aktivitet:

- Puds og malerrepræparation af afskalninger og misfarvninger.



Installationer

Gl. fyrrum nr. 5

Der er foretaget oprydning af løse kabler som har hængt på væggen uden, at være fastgjort forskriftsmæssigt.

Faldstammer og afløb fra lejlighederne er udskiftet og fremstår intakte og funktionsmæssigt i orden.

Øvrige installationer fremstår intakte og funktionsmæssigt i orden, i relation til bygningens alder og brug.

Belysning i opgange:

Er udskiftet til PIR styring 2008/2009 og fungerer tilfredsstillende.

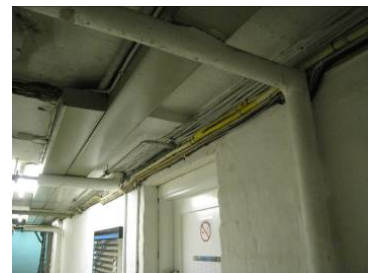
Udvendig belysning:

Den udvendige belysning ved kældetrapper er udskiftet og fungerer tilfredsstillende.

Belysning i kælder virker tilfredsstillende. I cykelrum er belysningen udskiftet til PIR styring.

Tørrerum:

I tørrerum er der fra tørretumblerne etableret nyt afkast til dampbrønde i cykeløerne.



D&V aktivitet:

- El-tjek, af installationer, herunder den udvendige belysning.
- Afkast fra tørretumbler eftergås og dampbrøndene tjekkes og tømmes blade mv.

Varmecentral

Fremstår uden synlige tegn på skader.

Isolering på rørene er eftergået og udbedret.

De driftsmæssige forhold for varmecentralen er ikke vurderet i denne opgave.

D&V aktivitet:

Jf. opdateret "Energimærket"-2013



Kloak

I forbindelse med renovering af terrænbelægninger i 2011-2012 er der foretaget TV-inspektion af regnvandsledninger på Bobakken.

Der blev foretaget lokal reparation revnet ledning med en strømpeforing. Herudover blev nedløbsbrøndene langs facaden udskiftet

Højvandslukke i varmecentralen og teknikrum



D&V aktiviteter

Beplantning

På Bobakken er der plantet nye træer ved indgangspartierne og ved nyetableret parkering ved fælles arealet er der plantet nye bøgehække.

På gårdsiden er opsat nye plantekasser og ind mod naboejendommen er der etableret et fælles bed med forskellige planter. Bedes er dækket med barkflis.

D&V aktiviteter

Beplantning og træer eftergås for skader, beskæres og gødskes, min en gang om året.



3. VEDLIGEHOUDSPLANEN

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet ud fra den forudsætning, at ejendommens fysiske tilstand bevares intakt, og er i forsvarlig god stand med hensyntagen til foreningens specifikke ønsker.

Vedligeholdelsesplanen indeholder følgende hovedelementer:

- Bygningsdelskort med informationer om de enkelte bygningsdele.
- Komponentkort som indeholder oplysninger om vedligeholdelsesaktivitet, interval, og budget.
- Vedligeholdelsesbudget for en ca. 10-årig periode frem til omkring 2023.

Vedligeholdelsesplanen bør ajourføres med et passende interval, som kan sættes til 2-3 år, i forhold til den normale prisudvikling og såfremt der registreres væsentlige ændringer af tilstanden på ejendommens bygningsdele. Dette kunne for eksempel være i forbindelse med stormskader eller skybrud.

Hermed sikres at det kommende års vedligeholdelsesaktiviteter altid bygger på "friske" og opdaterede observationer. Opdateringen bør varetages af person med byggeteknisk indsigt.

Større aktiviteterne bør udbydes til en hovedentreprenør, f. eks. renovering eller udskiftning af tagdækningen kunne være en mulighed. Hovedentreprenøren kan gennemføre flere fagentrepriser hvilket vil kunne forenkle administrationen af arbejderne.

Idet der fra A/B's side er ønske om på sigt at gennemfører en totaludskiftning af tagdækningen og kvistene, bør der ikke igangsættes større tagreparationsarbejder førend der er foretaget en teknisk og økonomisk vurdering om reparationerne er rentable ift. en totaludskiftning af tagdækningen.

Rambyg

Alle data er inddateret i Rambyg, som er et internetbaseret system til at holde styr på alle aktiviteter og byggesager på en ejendom.

Nærværende rapport indeholder udskrifter fra systemet.

4. ØKONOMI

4.1 Budget og hovedtal

Der er udarbejdet et budget over en periode på 15 år frem til 2025, jf. bilag A

Priserne er budgettet ud fra dels erfaringstal og fra V&S-prisbogen.

Den tidligere indregnede renovering af kvistene er trukket ud af budgettet idet der er foretaget en delvis renovering af kvistene hvor inddækninger og tagdækning er udskiftet. Frem til ca. 2023 forventes der således ikke gennemført større reparationer på kvistene.

Hovedtal fra budgettet frem til ca. 2023.

Som det fremgår af budgetoversigten forventes der under de nuværende forhold ikke gennemført større vedligeholdsaktivitet frem til omkring 2023 udover normal vedligehold.

Hovedtallene for de væsentligste vedligeholdsaktiviteter over de næste ca. ti år er som følger:

	kr. ekskl. moms prisniveau dec. 2012
• Terrænbelægning	50.000,-
• Facader og gavle	24.000,-
• Tagfladen	45.000,-
• Vedligehold af kældertrapper	60.000,-

Øvrige vedligeholdsaktiviteter fremgår af bilag B.

Den planlagte renovering og udskiftning af belægninger langs Bobakken 1-27 og ved gavlene er gennemført i 2011-2012. D&V aktiviteterne vedr. belægningerne omfatter alene gennemførelse af mindre skader som opstår ved normal brug af arealerne.

BILAG

OVERSIGT

A: Budget

B: Aktivitetsliste

C: Oversigt over bygningsdele

D: Bygningsdelskort