

R283-2024 -
Møllemarksvej 1 1-61, 4681 Herfølge

DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN



NORCA
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Norca ApS
Farimagsvej 69, 4700 Næstved
Tlf.: 60514788
csm@norca.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	3
Data for drift- og vedligeholdelsesplan	4
Ejendomsoplysninger	4
Ejendomsbeskrivelse	4
1. Tagværk	6
3. Facader/sokkel	8
4. Vinduer	12
11. Varmeanlæg	14
13. Kloak	16
Budget	17

LÆSEVEJLEDNING

Drift- og vedligeholdelsesplanen anviser og prioriterer vedligeholdelsesopgaver og skader på din bygning.

Planen er en aktuel skadesoversigt for bygningen med forslag til udbedring og løbende vedligehold, og skal ikke ses som en komplet bygningsregistrering.

Vi anbefaler at gennemføre udbedring og vedligehold med øje for energibesparelser - for eksempel via energimærkning af bygningen.

Denne plan dækker over en 10-årig periode og følger 20-punktslisten.

Tilstand

Hver bygningsdel eller installations aktuelle tilstand angives i tre kategorier:

   Under middel

   Middel

   God

Tegnforklaring



Placering af den registrerede bygningsdel eller installation samt beskrivelse af eventuelle skader



Præcisering af en skades placering

Priser

Priserne i planen er med udgangspunkt i år 2024, og reguleres i budgettet årligt med 3 %.

Alle priser er inkl. moms.

Genopretning

Når skaden er sket – eller er overhængende – skal der ske en genopretning.

Eksempel: Hvis et vindue er punkteret, skal det udskiftes, eller hvis der er hul i taget, skal det repareres.

Løbende drift og vedligehold

Opgaver der bør gennemføres regelmæssigt, så nye skader undgås eller for at optimere brugen af bygningen.

Eksempel: Årlig rensning af tagbrønde og tagrender, for at undgå skader ved sokkel eller i tagkonstruktion.

DATA FOR DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

Sag	R283-2024 -	Udførende firma	Norca ApS
Sted		Konsulent	Chris Skaarup
Adresse	Møllemarksvej 1 1-61, 4681 Herfølge	Telefon	Tlf.: 60514788
Kunde	Senior Andelsboligforeningen Møllebækvej / Lissie Kirk	E-mail	csm@norca.dk
Dato for besigtigelse	13-12-2023	Godkendt af	Chris Skaarup
Dato for rapport	30-05-2024		

EJENDOMSOPLYSNINGER

Møllemarksvej 1

Opført år	2004	Bebygget areal	2690,0 m ²
EM gyldighedsperiode	19-02-2014 til 19-02-2024		

EJENDOMSBESKRIVELSE

Senior Andelsboligforeningen Møllebækvej

Senior Andelsboligforeningen Møllebækvej består af 30 etplans rækkehuse (2690m² boligareal) opført i 2004 samt et fælleshus

Boligerne varierer lidt i størrelse mellem 65 og 110 kvadratmeter.

Derudover er der til flere boliger en integreret carport (under samme tag som bolig).

Konstruktioner

Terrændækket består af betongulvene med gulvarme.:

- Stampede lecanødder - 400mm
- Varmeslanger i beton
- Beton 15 - 100mm, armering ø6 net 150x150mm
- Lamelparket op membran i køkken, stue og værelser.

Ydervæggene består af isolerede hule konstruktioner med gasbeton indvendigt og mursten udvendigt.:

- Tegl - 108mm massive facadesten, Slotstegl Wewers, Gul
- Mineraluld, murbats A kl39, 125mm
- Murpap og sokkelpuds
- Letbetonelementer - 100mm
- Murbindere i rustfri stål



Tagkonstruktionerne er udført i træ i form af tagspær og er opbygget som følgende.:

- Tagsten - Danflock dobbelt-s, rød
- Lægter - T1 38x56mm
- Gitterspær - 30 grader fabriksfremstillede
- Rem - 38x100 - T1 32mm tyk

Tagets oplægningstidspunkt er 2004.

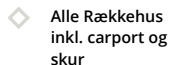
ENERGIMÆRKNING

Der foreligger energimærker på en del af boliger men de udløber 19.02.24.

1. TAGVÆRK



Nuværende tilstand



Alle Rækkehus
inkl. carport og
skur

Beskrivelse af Tagbelægningen:

Tagbelægningen består af Danflock dobbelt-s tagsten i levende rød, alle lagt omkring 2004. Disse tagsten er valgt for deres holdbarhed og modstandsdygtighed mod vejrforhold. Med deres karakteristiske bølgeform og farvevalg tilføjer de ikke kun beskyttelse, men også æstetisk appel til ejendommen. Trods deres alder forbliver de pålidelige og bidrager til ejendommens karakter.

Tilstanden for tagstenene er generelt god, da de alle blev lagt i 2004.

Vedligeholdelsesplanen indebærer:

Årlige inspektioner: Udfør årlige inspektioner af taget for at identificere skader, revner eller tegn på forringelse.

Skades reparation: Straks reparer eventuelle skader, der opdages under inspektionen for at forhindre yderligere forværring.

Regelmæssig rengøring: Fjern mos, alger og organisk materiale fra taget regelmæssigt for at bevare dets tilstand.

Overvågning af tagets tilstand: Hold løbende øje med tagets generelle tilstand og søg professionel vurdering af ældre tagsten efter behov.

Professionel hjælp: Få professionel hjælp til større reparationer eller udskiftninger

Tagstenene har en forventet levetid på 100 år, så det er vigtigt at pleje dem godt for at forlænge deres levetid.

Der er enkelte udfordringer med fygesne i nogle få boliger. Problemer er identificeret men er ikke videre problematisk. Det forventes at kunne afhjælpes med lukning af mindre huller mellem tegl inde fra tagrummet. Bør lukkes med materiale som ikke suger vand evt. egnede skumkloder eller bitumen.

Forventet levetid: Mere end 20 år

1.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

1.2.1. Inspektion af tagflader og inddækninger. Inspektionen udføres fra stige

Omkostning fra 2027:
5.500 kr. hvert 2. år



Alle Rækkehus inkl. carport og skur Løbende inspektion af tagflader, inddækninger og taghætter for mangler og defekter.

Derudover bør tagrum besigtiges af ejerne selv for at sikre at der ikke er utætheder.

Opgaven kan formentlig udføres af foreningen selv men der afsættes alligevel lidt midler som evt. kan bruges på mindre vedligeholdelses opgaver.

1.2.2. Forebyggende algebehandling af tagflader

Omkostning fra 2024:
35.500 kr. hvert 3. år



Alle Rækkehus inkl. carport og skur, Alle Rækkehus inkl. carport og skur Forebyggende algebehandling af tagflader og fjernelse af uønskede mosbegroninger.



3. FACADER/SOKKEL



Nuværende tilstand

◆ Alle rækkehuse

Facaderne på boligerne er primært murede, mens et enkelt redskabsskur og skurene tilhørende hver bolig har træfacader malet i hvid eller naturtræ med træbeskyttelse. Generelt er facaderne i god stand og bidrager til et æstetisk udtryk for ejendommen.

Sålbænke

Sålbænke er udført i skiferplader og tilstanden er god uden behov for vedligeholdelse

Generel tilstand af facaderne:

De murede facader er generelt i god stand, med kun mindre vedligeholdelsesbehov. Dog er der identificeret mindre problemer med fuger på én af facaderne på det fælleshus, som kræver opmærksomhed og handling for at forhindre eventuel skade på murværket og indre strukturer.

Nødvendige tiltag ved vedligeholdelse:

Inspektion og reparation af beskadigede fuger:

Gennemfør en detaljeret inspektion af den berørte facade på det fælleshus for at identificere områder med porøse og beskadigede fuger. Fjern løse dele af de beskadigede fuger, rens området grundigt, og påfør ny fugemasse for at forhindre vandindtrængning.

Vandafvisende behandling:

Efter reparation af fugerne kan det være hensigtsmæssigt at anvende en vandafvisende belægning eller imprægnering på den berørte facade for yderligere at beskytte mod vandindtrængning og forlænge levetiden for fugerne.

Forebyggende vedligeholdelse:

Implementer en plan for regelmæssig vedligeholdelse, der omfatter årlig inspektion af facaderne. Tidlige tegn på fugtskader eller beskadigede fuger skal løses straks for at forhindre større skader.

Professionel assistance:

Ved større reparationer eller hvis problemet er omfattende, anbefales det at søge rådgivning fra en professionel bygningsinspektør eller entreprenør for at få de mest passende løsninger og sikre, at reparationerne udføres korrekt.

Det er vigtigt at handle hurtigt på de identificerede problemer med fuger på facaden af det fælleshus for at opretholde dets integritet og forhindre fremtidige skader. De øvrige facader på rækkehuse og skuret synes at være i god stand og kræver ikke umiddelbar handling.

Soklen er udført i beton og afsluttet med et pudslag, der giver en ensartet og glat overflade. Betonen sikrer soliditet og stabilitet, mens pudslaget giver en æstetisk finish. Soklen fungerer som fundamentet for bygningen og beskytter væggene mod fugt og skader fra jordkontakt. Den glatte overflade gør det nemt at rengøre og vedligeholde soklen.

Soklerne tilstand er generel rigtig god.

Der er enkelte boliger med synlige revner i sokkel. Blandt andet nr. 19

Vedligeholdelse af betonsokler med pudsoverflade kræver regelmæssig rengøring for at fjerne snavs og pletter.

Inspektion af soklen for skader som revner eller afskalninger bør udføres regelmæssigt, og eventuelle små skader bør repareres straks. Overvej beskyttende belægning for at

Forventet levetid: Mere end 20 år

Forventet levetid: Mere end 20 år

forhindre fugtindtrængning og forbedre holdbarheden.

Regelmæssig vedligeholdelse forlænger soklens levetid, bevare æstetik og forebygger strukturelle problemer. Følg producentens anbefalinger og brug passende materialer og metoder for optimal vedligeholdelse.

◇ **Skurer, Carporte og udhæng:
Facader i træ**

Facader på skurer og carporte samt udhæng er udført som let konstruktion. Udvendigt er facader beklædt med brædder. Træværket er malerbehandlet.

Generelt er træværket i god stand. Træet malerbehandles. Enkelte steder sidder brædder meget tæt på jord og står opfugtet på redskabsskur. Der kan være behov for at udskifte brædder løbende efter en periode.

Vedligeholdelse af træbeklædte skure kræver regelmæssig inspektion for tegn på forrådnelse, skader eller insektangreb. Rens overfladen for snavs, skimmel og alger med en blid børste og mildt rengøringsmiddel.

Påfør træbeskyttelse eller træolie årligt for at forlænge levetiden og beskytte mod vejrforhold. Reparer eller udskift beskadigede trædele, herunder revner eller rådne områder, hurtigt. Tæt huller i træbeklædningen for at forhindre insektangreb.

Overvej at male eller genbehandle træet efter behov for at opretholde dets udseende og beskyttelse.

Gennemfør regelmæssig vedligeholdelse for at sikre skurenes langsigtede holdbarhed og æstetik.

Forventet levetid: Mere end 20 år

3.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

3.2.1. Løbende inspektion af facader og opfyldning af fuger

Omkostning fra 2028:
7.500 kr. hvert 2. år

◇ **Alle rækkehuse** Løbende inspektion:

Planlæg en årlig inspektionsrutine for alle facader.
Identificer tegn på skader såsom revner, afskalning af maling eller løse fuger.

Opfyldning af fuger:

Efter behov, udfyld eventuelle revner eller huller i fugerne med passende fugemateriale.
Vær særligt opmærksom på områder, hvor vand kan trænge ind, såsom omkring vinduer og døre.
Udfræsning og genfugning:

Om nødvendigt, udfør udfræsning af gamle eller beskadigede fuger.
Påfør ny fugemasse efter udfræsning for at sikre en tæt forsegling.

3.2.2. Gennemgang og løbende små reparationer af sokkelpuds

Omkostning fra 2026:
7.100 kr. hvert 2. år

◇ **Alle rækkehuse** Årlig inspektion:

Gennemfør en årlig inspektion af soklen for revner og skader.

Reparation af synlige revner:

Identificer boliger med synlige revner af en hvis størrelse
Udfør grundig reparation af revnerne med egnet materiale.
(fjern løst puds og lav ny op pudsning af sokkel)

Overvågning og vedligehold:

Hold øje med revners udvikling og reparer efter behov.

- ◆ Foretag forebyggende tiltag for at forhindre fugtindtrængning.

Dokumentation:

Registrer alle inspektioner og udførte reparationer.

Opdater dokumentationen løbende for soklens tilstand.

3.2.3. Maling af facader og udhæng

Omkostning fra 2025:
4.800 kr. hvert 3. år

- ◆ Skurer, Carporte og udhæng: Facader i træ Foreningen stiller maling til rådighed og beboere maler egne facader og udhæng
Inden maling udføres, skal det sikres, at eventuel tidligere, løs maling fjernes, inden der påføres ny maling. Det forventes at foreningen selv udfører en del af malerarbejdet.





4. VINDUER



Nuværende tilstand

Alle rækkehuse	Vinduer er fra opførelstidspunkt og består af træ/alu med energiruder Vinduerne, som er fra 2004 og udstyret med energiruder i træ/alu, befinder sig i en fremragende tilstand uden synlige tegn på nedbrydning eller forringelse. Der er ingen mærkbare tegn på skader, råd eller andre lignende problemer. Træværket, Alu og energiruderne fremstår intakte og velholdte, hvilket indikerer omhyggelig vedligeholdelse og solid konstruktion. Den generelle tilstand er positiv, uden behov for øjeblikkelig reparation eller udskiftning. Fortsat regelmæssig inspektion og vedligeholdelse vil bidrage til at bevare vinduernes eksisterende gode tilstand og forlænge deres levetid. Fugerne omkring vinduerne fremgår i god stand og er stadig bløde og fleksible. Der er dog krakelerede og hårde fuger omkring de fleste elskabe	Forventet levetid: Mere end 20 år
Rækkehuse uden carporte	Elastiske fuger omkring elskabe er hårde og med revnedannelse	4.1.1

4.1 GENOPRETNINGER

4.1.1. Udskiftning af fuger ved elskabe (som ikke er placeret i carporte)

Omkostning år 2024:
3.900 kr. én gang

- Alle rækkehuse, Rækkehuse uden carporte Eksisterende fuger omkring vinduer fjernes. Der udføres bagstopning og ilægning af ny elastisk fuge.

4.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

4.2.1. Løbende inspektion af vinduer

Omkostning fra 2024:
1.700 kr. hvert 3. år

- Alle rækkehuse Løbende inspektion af alle vinduer for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smøres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Vinduer og døre eftergås med henblik på overfladebeskyttelse.





11. VARMEANLÆG



Nuværende tilstand

◆ **Varme - Decentrale gasfyr**

Boligerne opvarmes med naturgas og der er placeret gasfyr samt tilhørende varmtvandsbeholder i hver bolig af mærket Vaillant. Gasfyr og varmtvandsbeholdere er omkring 20 år gamle og levetiden for et gasfyr må forventes omkring 20-30 år.

Tilstanden på gasfyr og varmtvandsbeholdere af mærket Vaillant, som er omkring 20 år gamle, er bekymrende. Da levetiden for et gasfyr typisk forventes at være omkring 20-30 år, indikerer deres alder sandsynligvis en øget risiko for nedbrud og funktionsfejl. Hyppige reparationer og udskiftninger af komponenter indikerer yderligere en forringet tilstand og øget omkostninger for foreningen. Det anbefales at overveje en plan for udskiftning af de ældre gasfyr og varmtvandsbeholdere for at undgå uforudsete nedbrud og reducere driftsomkostningerne på .

Forventet levetid: 5-10 år

11.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

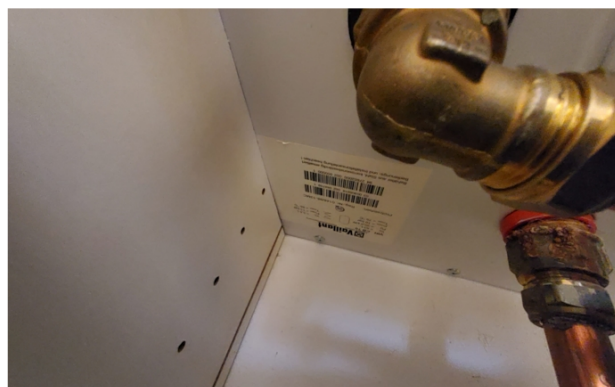
11.2.1. Eftersyn af varmeinstallationer

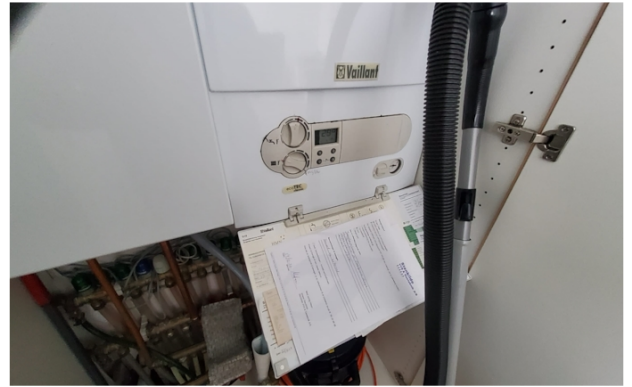
Omkostning fra 2024:
36.100 kr. hvert år

◆ **Varme - Decentrale gasfyr** Vedligeholdelsesinstruks for varmeinstallationer

Årlig inspektion af gasfyr og varmtvandsbeholdere med fokus på at identificere slitage og lækager. Forebyggende vedligeholdelse indebærer regelmæssig udskiftning af filtre i henhold til producentens anbefalinger. Overvågning af ydeevnen er vigtig for at opdage eventuelle ændringer i driftsforholdene. Ved problemer eller uregelmæssigheder bør en tekniker tilkaldes straks for at inspicere og reparere lækager eller fejl. Det anbefales at udarbejde en udskiftningsplan for ældre enheder, og budgetter bør afsættes til udskiftningsprojekter. Gennemførelse af disse skridt vil sikre, at varmeinstallationerne fungerer effektivt, forlænge deres levetid og minimere risikoen for uforudsete driftsproblemer.

Service udføres efter aftale hvert andet år, men udskiften er svarende til pr. år.





13. KLOAK



Nuværende tilstand

◇ Kloak	Kloakkerne er formetning etableret med opførselstidspunktet og derfor udført i plast med lang levetid.	Forventet levetid: Mere end 20 år
	Ukendt	

13.1 GENOPRETNINGER

13.1.1. TV-inspektion af kloakker for at bestemme tilstanden af disse og evt. planlægge en løbende inspektion

Omkostning år 2027:
9.800 kr. én gang

◇ Kloak -

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
1. Tagværk ★★★											
1.2.1 Inspektion af tagflader og inddækninger. Inspektionen udføres fra stige	0	0	0	5.500	0	5.800	0	6.200	0	6.600	24.100
1.2.2 Forebyggende algebehandling af tagflader	35.500	0	0	38.800	0	0	42.400	0	0	46.400	163.100
Tagværk i alt	35.500	0	0	44.300	0	5.800	42.400	6.200	0	53.000	187.200
3. Facader/sokkel ★★★											
3.2.1 Løbende inspektion af facader og opfyldning af fuger	0	0	0	0	7.500	0	8.000	0	8.500	0	24.000
3.2.2 Gennemgang og løbende små reparationer af sokkelpuds	0	0	7.100	0	7.500	0	8.000	0	8.500	0	31.100
3.2.3 Maling af facader og udhæng	0	4.800	0	0	5.300	0	0	5.800	0	0	15.900
Facader/sokkel i alt	0	4.800	7.100	0	20.300	0	16.000	5.800	17.000	0	71.000
4. Vinduer ★★★											
4.1.1 Udskiftning af fuger ved elskabe (som ikke er placeret i carporte)	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.900
4.2.1 Løbende inspektion af vinduer	1.700	0	0	1.800	0	0	2.000	0	0	2.200	7.700
Vinduer i alt	5.600	0	0	1.800	0	0	2.000	0	0	2.200	11.600
11. Varmeanlæg ★☆☆											
11.2.1 Eftersyn af varmeinstallationer	36.100	37.100	38.200	39.400	40.600	41.800	43.000	44.300	45.700	47.000	413.200
Varmeanlæg i alt	36.100	37.100	38.200	39.400	40.600	41.800	43.000	44.300	45.700	47.000	413.200

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
13. Kloak ★★ ★											
13.1.1 TV-inspektion af kloakker for at bestemme tilstanden af disse og evt. planlægge en løbende inspektion	0	0	0	9.800	0	0	0	0	0	0	9.800
Kloak i alt	0	0	0	9.800	0	0	0	0	0	0	9.800
I alt	77.200	41.900	45.300	95.300	60.900	47.600	103.400	56.300	62.700	102.200	692.800

Alle priser er inkl. moms.