

VEDLIGEHOLDELSESPLAN FOR A/B Rørmosen II

Rørmose Parkvej 22-40 & Rørmosevej 35-63, 3520 Farum



Indholdsfortegnelse

Formål	3
Grundlag og forudsætninger	3
Konklusion/sammenfatning	4
Tilstandsvurdering af bygningen:	5
01. Tag	5
02. Funderment	7
03. Facade / sokkel	8
04. Vinduer	9
05. Udvendige døre	10
06. WC / Bad	11
07. Køkken	12
08. Varmeanlæg	12
09. Afløb	13
10. Vandinstallationer	13
11. Kloak	14
12. Gas	14
13. Ventilation	14
14. El installation	15
15. Postkasse	15
16. Energimærkning	15
17. Udenoms arealer	16
Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan	16

Formål

Denne vedligeholdelsesplan giver overblik over tilstand og vedligeholdelsesopgaver i ejendommene tilhørende AB Rørmosen II, den er et værktøj for bestyrelsen, så den kan varetage opgaven med at sikre foreningens største aktiv: Ejendommene og deres almene vedligeholdelse. Dette overblik skal hjælpe bestyrelsen til at prioritere budgettet for ejendommenes drift og vedligehold de næste 10 år.

Vedligeholdelsesplanen er en gennemgang af ejendommen. Det vil sige, at hele ejendommen fra fundament til tag gennemgås – bl.a. tagkonstruktionen, facader, vinduer samt tekniske installationer o.lign. Planen skal mindst hvert 3. år visuelt gennemgås, så vedligeholdelsesplanen afspejler den aktuelle tilstand af ejendommene.

Vedligeholdelsesplanen sikrer det nødvendige overblik over vores ejendommers vedligeholdelsestilstand, og præsenterer konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for, at ejendommen er et godt sted at bo, lever op til gældende lovgivning og optimerer ejendomsværdien.

Vedligeholdelsesplanen kan også bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle tilskudsmidler.

Udført af: Annette Fisker Jensen

Udført d.: 16-februar-2025

Grundlag og forudsætninger

- BBR-meddelelse
- Energimærkning, EMO rapport
- Andet: Drift plan fra Lind og Risør.
- Input fra bestyrelsen for A/B Rørmosen II

Konklusion/sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal ejendomme	Antal etager
2005	25	2 (stue og 1. sal)

Ejendommen er opført med ydervægge i blødsrøgne røde mursten, som fremstår med blankt murværk. Bagmur er opført med 100 mm helvægselementer. Tagkonstruktionen er udført som saddetag med taghældning på 45 gr. Tagkonstruktionen er belagt med brune/sorte betontagsten, som er udført med undertag.

Vinduer er fra producenten Rationel og er ren trækonstruktion monteret med 2-lags energi termoruder. Ejendommen er forsynet med naturgas, via BAXI gasfyr. Stueetager er forsynet med termostatstyret gulvvarme. Der er yderligere monteret varmegenvindingsanlæg.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommen fremstår i en meget god stand, med ydervægge, vinduer og tagværk i intakt tilstand.

Beskrivelse af fællesarealerne:

Fællesarealer består af enkeltvis grønne arealer, samt flisebelægning til hver bolig. Der er asfalteret fælles veje, hvor der også indgår fælles parkeringsarealer.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand. Denne bruges som en

Vurdering	Betydning
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes.
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.
Normal	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
God	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt og fremstår i pæn stand.
Meget god	Konstruktionen er ny eller har løbende været vedligeholdt og fremstår ny eller nyistandsat.
Ingen bemærkning	

Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tag			
Kort konklusion			Sammenfatning Tagværk fremstår i god stand. Det anbefales 1. gang årligt at foretage visuel gennemgang.
Ingen bemærkninger	Normal	X	
Dårlig	God		
Mindre god	Meget god		
Beskrivelse: Tagkonstruktion er udført som saddeltag med 45 gr. hældning. Tagbelægning er udført i betontagsten med undertag.			
Registreringer			Vurderinger og anbefalinger
1. Tagbelægning			Tagbelægning er udført i betontagsten. Tagbelægning fremstår intakt. 1 gang årligt kontrolleres tagbelægning visuelt for evt. defekter. Skadede tagsten udskiftes. Nuværende belægning forventes at kunne holde mellem 40-50 år endnu.

	
2. Foto viser Velux rende, som bør renses. 	Velux ovenlys kontrolleres 1. gang årligt for rene render. Blade og skidt renses væk, så regnvand frit kan ledes væk. Foretages på fælles arbejdsdag i AB II.
3. Tagrender, nedløb. 	Tagrender efterses og renses ca. hvert 2. år. Evt. utætte samlinger udbedres. Foretages på fælles arbejdsdag i AB II.

4. Rygning 	Rygning fremstår intakte. Evt. fremtidige defekter i rygning bør udskiftes ved første registrering.
5. Tagflader 	Nordvendte tagflader kan være mere udsatte for alge belægning. Med tiden kan der foretages rensning for alger. Selve algebelægningen er ikke nedbrydende for tagbelægning, med kan danne grobund for udvikling af mos. Denne mos begroning bør bekæmpes. Dette kan udføres af firmaer inden for tagrensningsområdet.
6. Tagudhæng 	Sternbræt ved tagrende fremstår intakt og er malet i 2022. Malerbehandling foretages generelt med et interval på 6-8 år. Næste malerbehandling anbefales igen om 6-8 år.
7. Udhængsbrædder 	Udhængsbrædder er forbehandlet inden opsætning, de er efterfølgende malet hvide i 2015, og malet i 2022. Udhængsbrædder er beskyttet mod vejrliget og behovet for malerbehandling fremadrettet er mere hvis der ønskes en visuel opfriskning.

8. Taghætter 	Aftrækshætter fra gasfyr er forsynet med afslutningshætte. Hvis hætten blæser af, bør den monteres igen, da evt. regnvand i aftræk kan forårsage stop/fejl på gasfyr. Alle aftrækshætter blev skiftet i forbindelse med installation af nye gasfyr i 2021, og fremstår intakte.
---	--

02. Fundament			
Kort konklusion			Sammenfatning Sokkel fremstår intakte ved besigtigelsen.
Ingen bemærkninger	Normal	X	
Dårlig	God		
Mindre god	Meget god		
Beskrivelse: Fundament er udført i beton.			
Registreringer			Vurderinger og anbefalinger
1. Sokkel/fundament			Sokler fremstår pæne og intakte. Der kan som vist med tiden forekomme svindrevner i sokkelpuds. Dette er normalvis ikke nedbrydende for konstruktionen. Hvis der opstår større revner i sokler, bør dette vurderes og efterfølgende udbedres. Bestyrelsen sørger for årlige gennemgang af udvendigt murværk inkl. sokler, og eventuelle revner udbedres.

03. Facade			
Kort konklusion			Facader fremstår intakte.
Ingen bemærkninger	Normal	X	Mindre svindrevner ved fuger kan forekomme.
Dårlig	God		Større revner i murværk undersøges altid nærmere.
Mindre god	Meget god		
Beskrivelse:			
Facader er opført i røde mursten og fremstår som blankt murværk, med skrabet fuge.			
Registreringer		Vurderinger og anbefalinger	
1. Gavlside af facader			
2. Sålbenke			
3. Dilatationsfuger i murværk			

04. Vinduer			
Kort konklusion			Sammenfatning
Ingen bemærkninger	Normal	X	Det anbefales generelt at malerbehandle trævinduer hvert 6-8 år. Vinduerne er malet i 2013 og i 2022.
Dårlig	God		
Mindre god	Meget god		
Beskrivelse: Ejendommen er forsynet med trævinduer fra producenten Rationel. Vinduer er monteret med energiglas. Registreringer Vurderinger og anbefalinger.			
Registreringer			Vurderinger og anbefalinger
1. Vinduer i facade			Vinduer fremstår generelt pæne og intakte i overfladen. Det anbefales generelt at malerbehandle trævinduer hvert 6-8 år. Det anbefales at male vinduerne indenfor 6-8 år.
			
2. Elastiske fuger			Elastiske fuger fremstår intakte. Det anbefales at fuger kontrolleres visuelt ca. hvert andet år, for evt. defekter. Bestyrelsen sørger for årlige gennemgang af elastiske fuger, og eventuelle skader udbedres.
			

05. Udvendige døre		
Kort konklusion Ingen bemærkninger Normal X Dårlig God Mindre god Meget god		Sammenfatning Døre fremstår generelt pæne og intakte i overfladen. Dørene er malet i 2013 og i 2022.
Beskrivelse: Ejendommen er forsynet med trædøre fra producenten Rationel. Døre er monteret med energiglas. Registreringer Vurderinger og anbefalinger.		
Registreringer		Vurderinger og anbefalinger
1. Hoveddøre 		Døre fremstår generelt pæne og intakte i overfladen. Det anbefales at male udvendige døre indenfor 6-8 år.
2. Bundstykker 		Bundstykker i facadedøre er udført i aluminium og derved er risiko for rådskade ikke til stede. Bundstykkerne fremstår intakte
3. Elastiske fuger		Elastiske fuger fremstår intakte. Det anbefales at fuger kontrolleres visuelt ca. hvert andet år, for evt. defekter. Bestyrelsen sørger for årlige gennemgang af elastiske fuger, og eventuelle skader udbedres.

06. WC / Bad		
Kort konklusion Ingen bemærkninger X Normal Dårlig God Mindre god Meget god		Sammenfatning Vedligeholdelse af badeværelser henhører under den enkelte andelshaver.

07. Køkken			
Kort konklusion			Sammenfatning
Ingen bemærkninger	X	NormalDårlig	Vedligeholdelse af køkkener henhører under den enkelte andelshaver.
Mindre god		God Meget god	

08. Varmeanlæg			
Kort konklusion		Sammenfatning	
Ingen bemærkninger	Normal	Gasfyr har en forventet levetid på ca. 12-15 år. Nye ELCO THISION S2 gasfyr blev installeret i alle boliger i 2021. 2023: A/B Rørmosen II ligger i område, hvor der er planlagt fjernvarmeudruling. Bestyrelsen følger løbende med i Farum Fjernvarmes og Furesø Kommunes kommunikation på området. Bestyrelsen vil informere foreningens medlemmer i god tid.	
Dårlig	God		
Mindre god	Meget god		
Beskrivelse:			
Ejendommen er forsynet med gasfyr som er placeret individuelt i hver enkelt bygning. Gulvvarme forsyner stueetagen og badeværelse med opvarmning, samt radiatoranlæg på 1.sal Registreringer			
Vurderinger og anbefalinger			
Registreringer		Vurderinger og anbefalinger	
1. Gasfyr			
ELCO THISION S2 gasfyrene er kondenserende med høj virkningsgrad (op til 97,7%). Der er tilkøbt "Total Tryghed" (garanti) for 4 år sammen med gasfyrene. Garantien på fyrene udløber i 2025. Herefter tegnes en serviceaftale med eftersyn hvert andet år (2021 pris: 2.185 kr./fyr).			
2. Central overvågning af drift af gasfyr		Der er mulighed for central overvågning af gasfyrenes drift. Beboerne opfordres til at downloade REMCON app og tilslutte fyret til WIFI, således Gastech kan overvåge driften af fyret elektronisk.	
			

3. Drift af fyret 	Fyret kan slukkes i sommersæsonen. Det anbefales, at andelshaver tænder fyret 1 gang ugentligt i sommersæsonen for, at tænderen ikke stopper til og det bliver svært at tænde fyret når fyringssæsonen starter. Ved opstart af fyringssæson tilses varmeanlæg for korrekt vandstand. Dette kan kontrolleres på manometer nedenunder fyret (se foto). Vandstand bør være i område 1,0 – 2,0 bar.
4. Gulvvarme 	Gulvvarme reguleres via termostater fra de enkelte rum. Motorventiler er placeret i bryggers under gasfyr. Hvis gulvvarme ikke kan reguleres til det ønskede temperaturvalg, kan det være signalet mellem motorventil og termostat der er problemet.
5. Radiatorer 	Radiatorer er forsynet med termostatventiler. Ved manglende varme på enkelte radiatorer kan følerelement afmonteres og "stift" på ventilen kontrolleres for frigang. Denne lille "stift" kaldet en pakkåse, kan specielt efter sommerperioder sidde fast inde i ventilhuset. Radiatorer er en del af boligernes varmeanlæg, som AB II er ansvarlig for. Radiatorerne må IKKE fjernes af beboerne. Der forventes ikke udskiftninger af radiatorer i denne 10- års plan.

09. Afløb			
Kort konklusion Ingen bemærkninger Normal X Dårlig God Mindre god Meget god			Sammenfatning Der forventes ikke udskiftninger på hovedafløbsledninger i denne 10-års plan. Der kan være behov for rensning af afløb.
Beskrivelse: Afløb er udført i pvc.			
Registreringer		Vurderinger og anbefalinger	
1. Afløb i vaskeskab. 		Afløb er udført i pvc. Der forventes ikke udskiftninger på hovedafløbsledninger i denne 10-års plan. Der kan være behov for rensning af afløb.	

10. Vandinstallationer			
Kort konklusion Ingen bemærkninger Normal X Dårlig God Mindre god Meget god			Sammenfatning Der forventes ikke udskiftninger på vandinstallationer i denne 10-års plan. Udskiftning af evt. armaturer henhører under den enkelte andelshaver.
Beskrivelse: Vandinstallationer er fremført i gulv/vægge. Installation er udført i pex-rør uden skjulte samlinger.			
Registreringer		Vurderinger og anbefalinger	
1. Aflæsning af forbrug 		Vandmåler er placeret i bryggers ved under gasfyr. I 2024 blev der installeret elektroniske vandmålere, så beboerne ikke længere skal aflæse forbrug manuelt.	
2. Stikledning		Afspærringsventilen var ikke til at finde ved gennemgangen. Det anbefales at de lokaliseres.	

11. Kloak			
Kort konklusion			Sammenfatning
Ingen bemærkninger	X	NormalDårlig	
Mindre god		God Meget god	

12. Gas				
Kort konklusion		Sammenfatning		
Ingen bemærkninger	X			NormalDårlig
				God
Mindre god		Meget god		
Beskrivelse:				
Ejendommen er forsynet med naturgas.				

13. Ventilation				
Kort konklusion				Sammenfatning Service på varmegenvindingsanlæg foretages årligt efter anvisninger fra producenten.
Ingen bemærkninger	Normal	X		
Dårlig	God			
Mindre god	Meget god			
Beskrivelse: Foreningens boliger er forsynet med Nilan ventilationsanlæg.				
Registreringer			Vurderinger og anbefalinger	
1. Ventilationsanlæg			 Bygningerne er forsynet med varmegenvinding fra producenten NILAN. Denne benyttes også i forbindelse med opvarmning af varmt brugsvand. Det anbefales at foretage service efter producentens anbefalinger. Forventet levetid på dette system er 20-30 år. Anslået omkostning ved udskiftning af system 1-1 er ca. 60.000 kr. i 2023. Det bliver mere ved evt. overgang til fjernvarme, da tekniker her anbefaler at man får det varme vand via fjernvarmen. Der skal så installeres et nyt ventilationsanlæg, overslag 30.000 kr.	
2. Kanaler			Ventilationskanaler er fremført i lofter/vægge og afsluttet med indstilleligt luftudtag.	
				

14. El installation			
Kort konklusion			Sammenfatning
Ingen bemærkninger	X	Normal	Der forventes ikke større udskiftninger på elinstallationer i denne 10-års plan.
Dårlig		God	
Mindre god		Meget god	

15. Postkasse. – Skal tilnærmelsesvis være ens			
Kort konklusion			Sammenfatning
Ja	X	NEJ	Hvis ja:
			Postkasserne opsat i forbindelse med opførelsen af andelsboligerne er i grå metal. Ved behov for udskiftning har bestyrelsen vedtaget, at den enkelte andelshaver må beslutte hvilken model, der indkøbes og opsættes. Der kan f.eks. være brug for en postkasse, hvor modtagelse af pakker er muligt. Farverne holdes i grå metal eller sort. Model præsenteres for bestyrelsen inden opsætning.

16. Energimærkning			
Kort konklusion			Sammenfatning
Ja	Nej	X	Hvis ja:
			Ingen bemærkning
			Hvis nej:
			Situationer, der udløser energimærkning Der skal udarbejdes en energimærkningsrapport ved overdragelse / salg af andel og regelmæssigt hver 5 år.

17. Udenoms arealer			
Kort konklusion			Sammenfatning Ingen bemærkninger.
Ingen bemærkninger	Normal	X	
Dårlig	God		
Mindre god	Meget god		
Beskrivelse:			
Gangarealer er belagt med belægnings sten, samt grønne arealer.			
Registreringer			Vurderinger og anbefalinger
1. Udenoms arealer.			Gangarealer med belægnings sten. Med tiden kan der være behov for afrensning. Højtryksrenser til afrensning frarådes generelt fra producentens side, da den øverste del af "huden" på stenen kan tage skade. Algerens kan påføres og renses herefter med stiv kost og vand. (Andelshavers ansvar)
			
2. Asfaltbelægning på fællesvej.			Ansvar for asfaltbelægning hører under OG – G/F Rørmose Park, som er ansvarlig for vejfond (opsparing til ny asfalt).
			
3. Fælles parkeringsplads.			På Rørmosevej streges båsene op ved behov og skilte med registreringsnumre udskiftes efter behov. (Bestyrelsens ansvar)
			

18. Ladestander til elbil	
Beskrivelse: Installation af ladestander til elbil er den enkelte andelshavers ansvar. Forudsætningerne for installation af ladestander er forskellige på hhv. Rørmose Parkvej, hvor boligerne har egne indkørsler og på Rørmosevej, hvor der er fællesparkering.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
	Andelshaver skal indhente bestyrelsens godkendelse inden installation påbegyndes jf. foreningens vedtægter. Arbejdet skal udføres af autoriserede håndværkere. Der er ingen krav til design af ladestander, den må dog ikke være til gene for andre brugere af eksempelvis tilstødende parkeringspladser. Når først ladestanderen er installeret, så betragtes den som en forbedring af andelsboligen, dette tages der højde for i forbindelse med vurdering i forbindelse med salg.