

Vedligeholdelsesbudget for

AB Lersøgaard

Hothers Plads 1-35, Midgårdsgade 5-15 og
Borgmestervangen 10-22



Ejd. nr. 641

Juli 2018

Indhold

Indledning.....	3
Stamdata.....	4
Sammenfatning	4
Vurdering.....	4
Økonomi	5
Fremgangsmåde	5
Bemærkninger til de enkelte bygningsdele	6
12 - Fundamenter/sokkel	6
21 - Ydervægge	7
22 - Indervægge.....	8
23 - Etageadskillelser	9
24 - Trapper, ramper udv.	10
27 - Tage	11
31 - Vinduer og døre udv.....	12
34 - Trapper indv.	13
51 - Affald	14
52 - Afløb og sanitet	15
53 - Vand.....	16
56 - Varme	17
57 - Ventilation	19
58 - Øvrige VVS-anlæg (vaskeri)	20
61 - El-installationscentraler (forsyning)	21
63 - Belysningsinstallationer	22
64 - Kommunikationsinstallationer (dør-tlf.)	22
72 - Tavler, skilte, skærme og postkasser	23
73 - Køkken og skabsinventar.....	23
82 - Belægninger i terræn	24

Bilag

- 1 Budget, vedligeholdelsesplan



Indledning

Denne vedligeholdelsesplan indeholder forslag til budget for de kommende 10 års større vedligeholdelsesopgaver for Andelsboligforeningen Lersøgaard, beliggende Hothers Plads 1-35, Midgårdsgade 5-15 og Borgmestervangen 10-22, 2200 København N.

Ejendommen består af 5-etagers boligblokke omkring et lukket gårdanlæg, hvor andelsboligforeningens beboerhus er placeret.

Ejendommen indeholder 356 lejligheder, og har udover de beboede etager fra stueetage til 5. sal, uopvarmet loft og kælder. Kælder til teknik- og pulterrum. Loft åbent lokale efter taget er skiftet – uden depotrum.

Vedligeholdelsesplanen er udfærdiget som et internt arbejdsblad for bestyrelsen, til brug for planlægning af forestående vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Opmærksomheden henledes på, at budgettetallene er anslåede håndværkerudgifter inkl. 25 % moms, tillagt 10 % til uforudsete udgifter og 10 % til teknikerhonorar.

Hvor intet andet er nævnt er budgettetallene inkl. nødvendige følgearbejder, som opstilling af stillads, leje af skurvogne o. lign.

Der tages forbehold for evt. skjulte fejl, mangler og andre defekter, der ikke er konstateret ved gennemgangen af ejendommen.

Alle arbejderne er tildelt en teknisk prioritering fra 1 - 5, hvor 1 er akutte arbejder og 5 er arbejder af kosmetisk karakter:

1. Akutte arbejder

Arbejder, der skal udføres, idet der er risiko for personskade, såfremt de ikke udføres det anførte år, eller hvor der allerede er risiko for personskade. Desuden arbejder, hvor der allerede er risiko for personskade. Desuden arbejder, hvor der er registreret væsentlige følgeskader på tilstødende bygningsdele.

2. Myndighedskrav

Arbejder, der skal udføres, idet der er påbud fra fx arbejdstilsyn, veterinærmyndigheder m.m., eller der er risiko for påbud inden for kort tid.

3. Væsentlige følgeskader

Arbejder, der skal udføres, idet der er risiko for væsentlige følgeskader, væsentlige forringelse, eller at bygningen ikke kan bruges, såfremt arbejderne ikke udføres det anførte år.

4. Forebyggende arbejder

Arbejder, der udføres for at forebygge forhøjede vedligeholdelsesomkostninger, svarende til normal vedligeholdelse.

5. Æstetik/komfort

Arbejder, der udføres af æstetiske hensyn, eller ønsker, der igangsættes for at forbedre komforten for beboerne. Er ikke forebyggende vedligeholdelse

Hvilke arbejder der bør igangsættes først, hvis der skal prioriteres mellem arbejderne, fremgår af den tekniske prioritering, som de enkelte arbejder har fået. Således vil arbejder med prioritet 1 skulle igangsættes før arbejder med prioritet 2 osv

Den tekniske prioritering er udtryk for vigtigheden af at igangsætte arbejdet, set fra et teknisk synspunkt. Ejer kan naturligvis vælge at prioriterer arbejderne anderledes.



Stamdata

Matr. nr:	5245 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Opførelsesår:	1927
Bebygget areal:	4.205 m ²
Samlet bygningsareal:	25.230 m ²
Samlet areal tagetage:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Samlet kælderareal:	4.205 m ²
Samlet boligareal:	24.880 m ²
Samlet erhvervsareal:	Uoplyst m ²
Antal lejligheder:	356 stk.
Antal erhverv:	1 stk.
Antal etager:	5 ekskl. kælder- og tagetage

Sammenfatning

Vedligeholdelsesplanen er en oversigt over forslag, registreret som vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen de kommende 10 år.

Eventuelle anbefalede eftersyn/kontrol af bygningsdele er medtaget som en aktivitet i vedligeholdelsesplanen.

Arbejderne i budgettet er angivet som stikord og opstillet i rækkefølge efter SFB koder.

Alle arbejder er forsynet med en prioritering fra 1 til 5, hvor 1 er akutte arbejder og 5 er arbejder af mere kosmetisk karakter.

Vurdering

Ejendommen er opført i 1925/1927 og fremstår generelt i vel vedligeholdt stand. Tagudskiftning afsluttet i 2018.

Der er forhold på ejendommen, der skal tages hånd om inden for de nærmeste år. Omhandler nye rørinstallationer, vedligehold af vinduer, fuger m.m.

Ejendommens vinduer fra 1993 trænger til nye sideglaslister.

Taget er mansard med mange kvistpartier, hvor alt er skiftet i 2017/18. I tagetagen er pulterum fjernet, så større områder etableret.

Tekniske installationer på ejendommen fremstår i god stand. Faldstammer er udskiftet til LORO-X på bad/toilet. Resterende oprindelige køkkenfaldstammer anbefales udskiftet.

De to varmecentraler på ejendommen er renoveret, komplet i 2013. Ny styring og rørvekslere for varme og varmt brugsvand.



Ejendommens varmeanlæg er et 2-strengsanlæg med veldimensionerede tre-lags radiatorer placeret under vinduespartier.

Der er etableret omfangsdræn med drænbrønde placeret i kælder.

Ved gennemførelse af de i vedligeholdelsesbudgettet anbefalede arbejder, vil ejendommen også fremover, fremstå som en pæn og vel vedligeholdt ejendom.

Økonomi

Ved prioritering af arbejderne er ikke taget hensyn til gældende belåning på ejendommen, eventuel låneomlægning o.l. hensigtsmæssig finansiering af arbejderne kan bevirke at arbejderne må udskydes eller fremrykkes, hvilket kan ændre på de tekniske prioriteringer.

Fremgangsmåde

Rapporten er udarbejdet af CEJ Ejendomsadministration A/S
Ejendomsinspektør: Kristian Gomard/Flemming Ingstrup.

Besigtigelser på ejendommen er foretaget med deltagelse af ejendomsmester Annika Christensen ved første gennemgang.

Gennemgang er udført som en besigtigelse fra terræn af facader, tag, loft og kælder.

Udgifterne er baseret på prisniveau 1. kv. 2018.

Tidspunkt for igangsætning af arbejderne bør vurderes en gang årligt i forbindelse med en bygningsgennemgang foretaget af en byggekyndig person/ejendomsinspektør.

Herudover er medregnet en grundig bygningsgennemgang hver 3 år med en revision af rapporten.



Bemærkninger til de enkelte bygningsdele

12 - Fundamenter/sokkel

Registrering:

Fundament er støbt i beton med udvendig sokkel af pudset murværk.

Tilstand:

I forbindelse med drænprojekt er fundament eftergået i 2007.

Den pudsede sokkel fremstår med sin malerbehandling uden store synlige skader.

Mod gårdsiden ses enkelte afskalninger.

Vedligeholdelse:

Sokkelpuds og maling eftergås for skader på årlig basis.

I forbindelse med fugt i kælder skal vurderes, om nedbankning af cementpuds på indvendige kældervægge og oppudsning af væggene med en renoveringsmørtel, som kan afgive fugt og optage salte - og derfor ikke må males, vil være en god løsning for ejendommen, kombineret med øget ventilation af kælder.

Ej i budget. Pudsskader og maling af sokkel, udbedres løbende over driften, årligt.



21 – Ydervægge

Gadeside

Registrering:

Facader er opdelt i over- og underfacade. Underfacaden er på gadesiden pudset med refrainfuger, afsluttet med gesimskant mod overfacade. På gårdsiden er underfacaden opmuret i røde tegl. Overfacaden er opmuret i gule tegl. Sålbenke er i skiffer, og gesims mod gade er pålagt skiffer i 2011.

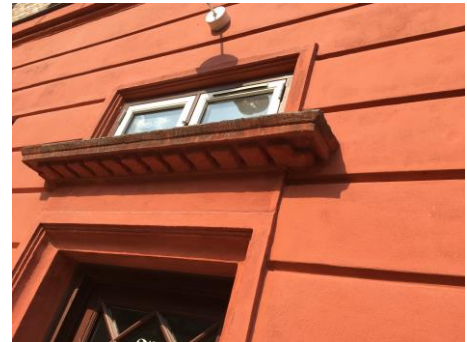


Tilstand:

Ud over revner og skader i puds ved gadesidens dørpartier, er de pudsede underfacader generelt i god stand.

Gårdsidens underfacade har områder med udvaskede fuger.

Gesims – afdækning over hoveddøre, er nedbrudt på overflade samt kanter.



Vedligeholdelse:

Facadepuds omkring dørpartier repareres, og eftergås for skader på årlig basis.

Større underfacadepartier med udvaskede fuger omfuges som et samlet projekt.

Hvor der opstår sætningsskader udbedres de ved udfræsning af fuger, ilægning af rustfri armeringsstål, T8 på tværs af revnedannelsen, og efterfølgende omstøbning og omfugning.



Mindre skader udbedres løbende over driften, årligt.

Der er medregnet en større renovering af underfacaden omkring bygningen opdelt i etaper. Puds, fuger og maling, så underfacade fremstår i pæn vedligeholdt stand. Desuden skal findes en løsning på beskyttelse af inddækninger over opgangene.



22 - Indervægge

Registrering:

I kældre opdeles depotrum af træskillevægge. Teknik- og nedlagte vaskerum har vægge af pudset murværk.

Tilstand:

Træskillevægge er i fin stand, dog med en del mærker efter opbrud af låse og beslag.

Vedligeholdelse:

Tilstrækkelig ventilation af kælderen kan sikres ved etablering af tværventilation (mellem gård- og gadeside). Jævnlig kontrol af at kældervinduers friskluftventiler er åbne, kan medvirke til dette.

Desuden anbefales at de nederste 10 cm af træskillevægge fjernes, hvor det mangler. Ny understøtning etableres med galv. Hulplade, stålben e.l.

Sikre bedre ventilation i kælder.

Skorstene kan med fordel anvendes til udluftning af kælder, som naturligt aftræk, hvor disse ikke er i drift. Dette kræver, at skorstene stadig har afkast over tag.



23 - Etageadskillelser

Registrering:

Etageadskillelse mellem kælder og stueetage er udført som bjælkelag med lerindskud.

Tilstand:

Etageadskillelse er i fin stand.

Vedligeholdelse:

Udførelse af efterisolering af etageadskillelsen jf. EMO-rapport af 10. august 2010, er ikke medtaget i budgettet, og prioriteres lavt, da en effektiv udført efterisolering inkl. følgearbejder ikke vurderes at være rentabel.



24 - Trapper, ramper, porte udv.

Registrering:

Udvendige støbte betontrapper i gården fører til køkkentrapper, toiletter, samt foreningens serverrum placeret i kælderen.

Stålporte virker, men er tunge og larmer i de omkringliggende lejemål når de lukker.

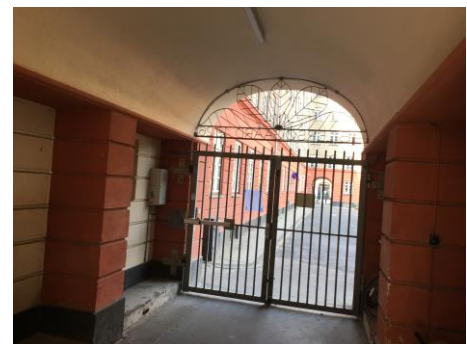
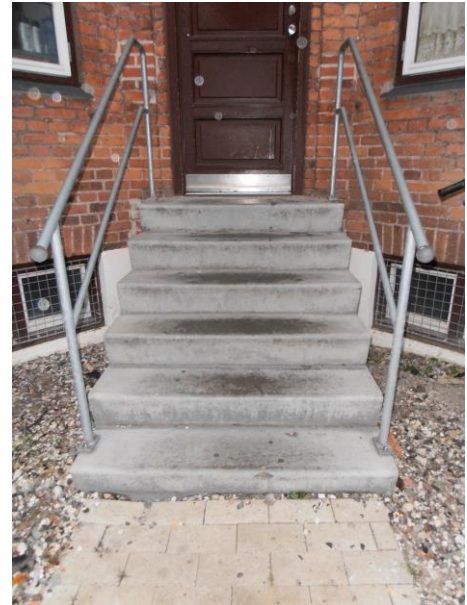
Tilstand:

Trapper er nyere og i god stand.

Vedligeholdelse:

Ingen i 10 års perioden.

Efterfølgende skal afsættes beløb til en forebyggende beskyttelse af beton mod carbonatisering.



27 - Tage

Registrering:

Tag er skiftet til nyt tegltag med fast undertag. Afsluttet i 2018. Udført som et mansardtag, med tagdækning i røde vingetegl, svarende til eks. forhold. Nye taghætter, tagrender m.m.

Tilstand:

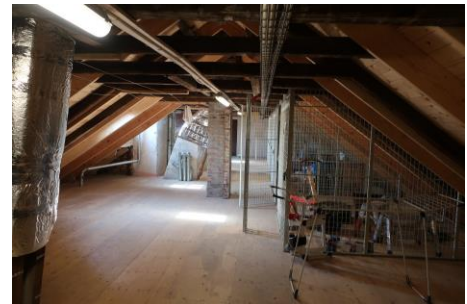
God stand.

Enkelte steder mangler lukning af puds i brandvægge mod trappe. Huller skal lukkes og brandtættes som en del af reklamationen inden 1-årsgennemgangen.

Vedligeholdelse:

Der skal medregnes et årligt tageftersyn, så vi sikre, at taget er velfungerende og intakt i mange år.

Frem til 5-årseftersynet anbefales, et årligt syn med notat, så arbejdet kan dokumenteres ved eventuelle fejl og følgeskader.



31 - Vinduer og døre udv.

Registrering:

Vinduer er udskiftet i 1993. Alle malerbehandlet i 2004/2005. Udvendigt på ejendommen i Borgmestervangen og Midgårdsgade er vinduer malet i 2013 og 2014. 2 af i alt 6 etaper. Vinduer er hvidmalede, sprossede 2-fags sidehængte trævinduer med alubundglaslister.

Opgangsdøre mod gade og gård er udskiftet i 1996.

Døre er malede fyldningsdøre med glaspartier mod gadesiden.



Tilstand:

Vinduer er i god stand, dog trænger sideglaslister til at blive udskiftet.

Sideglaslisterne er fra fabrikkens side monteret i direkte kontakt med alubundglaslisterne, resulterende i en øget fugtbelastning. Dette har medvirket til en øget nedbrydning af listerne.

Opgangsdøre er mærket af almindeligt brug. Bundstykker mangler olie.

Elastiske fuger omkring vinduer og døre er ud-tjente og porøse, og enkelte steder uden vedhæftning til trærammen.



Vedligeholdelse:

I forbindelse med maleristandsættelse af vinduer, eftergås og isættes nye sideglaslister. Glasmonteringslister og tætningslister efterses. Hængsler smøres og vinduer eftergås for skader.

Bundstykker olieres. Låse og hængsler smøres og døre eftergås som en del af driften. Opgangsdøre anbefales malet hvert 3.år.



Elastiske fuger udskiftes samtidig med maleristandsættelse af vinduer og døre.



34 - Trapper indv.

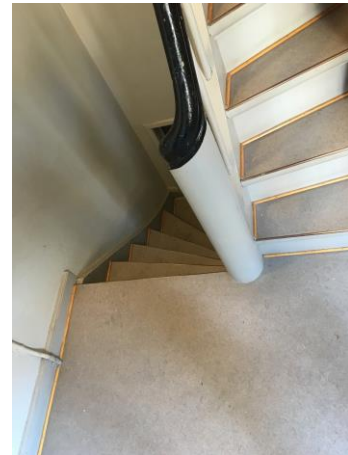
Trapper, hoved- og bagtrapper

Registrering:

Trappeopgange er med trapper, gelænder og balustre i træ. Trin er belagt med linoleum. Vægge og lofter er med malet puds og væv. Indgangspartier mod gade er udført med terrazzo. Bagtrapper med linoleum og beton trin mod kælder.

Tilstand:

Trapper fremstår i pæn vedligeholdet stand. Renoveret i 2012-13. Terrazzobelægning er udskiftet i forbindelse med dræn/kælder projekt i 2007, og er i fin stand.



Vedligeholdelse:

Det anbefales, at der hvert 2. år udføres en pletvis malereparation af opgangene, således at Der kan holdes et højt niveau på vedligeholdelsen. Beløb afsat i budget.



51 - Affald

Registrering:

Håndteres af gårdlauget som ejendommen er en del af.

Tilstand:

Ingen bemærkninger.

Vedligeholdelse:

Ingen bemærkninger.



52 - Afløb og sanitet

Registrering:

Hovedparten af faldstammerne på ejendommen er skiftet til forzinkede LORO-X rør, monteret med Blücher rottestop med renseadgang.

De oprindelige støbejerns køkkenfaldstammer er ikke skiftet.

Udluftningsstammer er udført i støbejern, plast og rustfrit stål.

Der er foretaget en TV-inspektion af kloakledninger på det meste af ejendommen.

Kloakledninger i gården er skiftet/repareret i forbindelse med gårdsammenlægning i 2014.

Der er registreret 2 dykpumper på ejendommen.



Tilstand:

Tilstand af faldstammer er god. Det skal undersøges om der er problemer med tilstopning af faldstammerne. Enkelte steder kan ses, at toiletgrene er tilsluttet hovedfaldstammen via t-stykke. Må kun være en 45/89 graders bøjning, af hensyn til driften.

Vedligeholdelse:

Det anbefales at igangsætte udskiftning af faldstammer/coatning af faldstammer hvor disse ikke er skiftet.

Selvom der er anvendt LORO-X rør til faldstammer ved udskiftning, anbefales at der fremover benyttes almindelige faldstammer i støbejern som MA-rør eller SML-rør, af hensyn til støj.



Anbefales at der bliver udført en TV-inspektion som en del af 5-årsgennemgang for gårdprojektet og brønde løbende rense, min. 1 gang pr. år som en del af driften.

Pumpebrønde renses og kontrolleres 1 gang årligt, som en del af driften. Ingen alarmer opsat.



53 - Vand

Registrering:

Vandrør er hovedsageligt udført i varmforzinkede stålrør, med en del koblingsledninger i kobber. Der er i mindre omfang udskiftet til rustfri stålrør.

Ejendommen er påbegyndt udskiftning af stigestrange til nye rør i alu-pex.

Der er monteret termostatiske cirkulationsventiler på det varme brugsvand. Ventiler af typen Rossweiner er monteret.

For afspærring er monteret kuglehaner som fabr. EGO.

Varmt brugsvand leveres fra ejendommens to varmecentraler, med veksler løsning fremfor beholderne.

Vekslerne er rensset/udsyret og forsynet med bimålere og elektrolyseunits for korrosionsbeskyttelse.

Tilstand:

De varmforzinkede vandrør er ca. 15 år gamle og har tegn på tæring. De skal skiftes snarest muligt. Der er for mange steder med kobber rør uden ion-fælder.

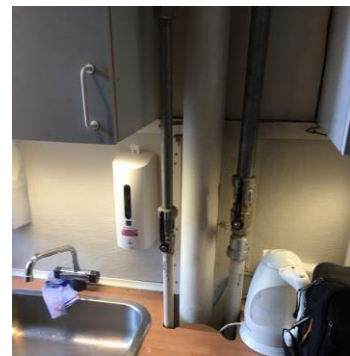
Forsøg med etablering af ultralydsvandbehandling har indledningsvis ikke påvist større problemer med kalkudfældning i rør.

Der er konstateret rørstrækninger på det varme vand, hvor temperaturen er for lav. Det skal undersøges – ventilindstillinger eller for lavt pumpetryk på varmtvands-cirkulationen?

Vedligeholdelse:

Det bør sikres, at alle afspærringsventiler er funktionsdygtige.

Alle stigestrange anbefales udskiftet inden for 5 år. Projekt igangsat skal fortsætte.



56 - Varme

Varmecentral

Registrering:

De to fjernvarmeforsynede varmecentraler er udstyret med rørvarmevekslere. Der er konverteret fra opvarmning via fjernvarmedamp til fjernvarmevand i 1991, og centraler er senest ombygget i 2001. Der er etableret udetemperaturkompensering, spædevandsarrangement og fjernaflæsning.

Ombygget på ny i 2012, til løsning med rørvekslerne også til varmtvandsproduktion.

Tilstand:

God.

Vedligeholdelse:

Ekspansionsbeholderne vurderes som lidt i underkanten. Hvis der ingen problemer er med svingende tryk, luft, så er det nok med en kontrol af fortryk hvert 3. år.

Automatik har en forventet levetid på 15 år og skal regens udskiftet i perioden.

CTS på anlæg som kan aflæses på kontoret.

Varmeanlæg

Registrering:

Varmefordelingsanlæg for lejligheder er udført som 2-strengs med lodret fordeling.

I forbindelse med badeværelsesrenoveringen for 10-15 år siden er supplerende stigstreng ført på køkkentrapper. Oprindelig rørføring er udført i sorte gevindrør. Nyere stigstreng er udført i tyndvæggede rør med kompressions-samling.

Stigstreng er monteret med trykdifferensregulatorer for sikring af optimal varmfordeling.

Fælleshuset har gulvvarme og supplerende opvarmning via klimaanlæg.



Vedligeholdelse:

Varmeanlæggenes indreguleringsstilstand bør eftergås i 10 års perioden - efter varmecentraler er ombygget.

Udførte reparationsarbejder må ikke efterlade rør og komponenter uisolerede.

Varmevekslere skal renses/afsyres i 10 års perioden.



Gasanlæg

Registrering:

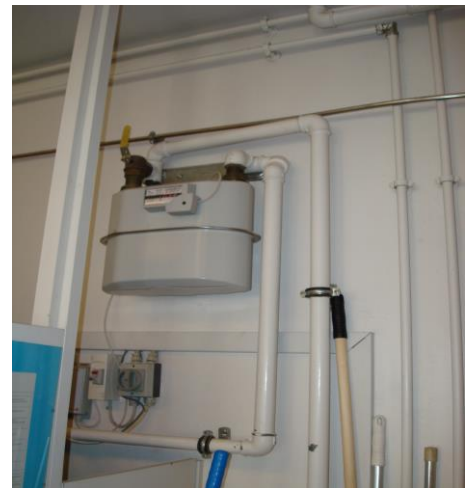
Mange lejligheder er udstyret med individuelle gasmålere.

Fællesvaskeriet er udstyret med tre stk. gastørretumblere og separat måler.

I loftets nedlagte vaskerum er registreret mindst en ubenyttet gasvandvarmer.

Tilstand:

Målere og rørføring virker velfungerende.



Vedligeholdelse:

Ikke benyttede installationer skal nedtages.



57 - Ventilation

Registrering:

Luftskifte i lejligheder sikres ved naturlig ventilation via aftrækskanaler og friskluftventiler, enkelte steder suppleret med vinduesventilatorer.

Varmecentraler har manuel betjent mekanisk udsugning.

Gastørretumblere har aftræk ledt til fælles afkast med jethætte placeret i gården.

Køkken i fælleshus er udstyret med emhætte og kontroludsugning,

Tilstand:

Nyere separate aftrækskanaler, udført i forzinkede spirorør, er ført over tag fra lejlighedens køkken og bad. På loft er etableret renseadgang.

Vedligeholdelse:

Aftrækskanaler for naturlig ventilation anbefales renses hvert 10. år.

Aftræk for tørretumblere renses efter behov.

For at højne effekten af den naturlige ventilation, bør kanaler i uopvarmede loftsrum isoleres.



58 - Øvrige VVS-anlæg (vaskeri)

Registrering:

Det fælles vaskeri er bestykket med seks vaske-maskiner og tre tørretumblere.

Maskiner betjenes via Saniva vaskesystem.

Vaskemaskiner forsynes med behandlet vand.

Tørretumblere opvarmes med gas.

Tilstand:

God, velfungerende.

Vedligeholdelse:

I budget er afsat beløb til udskiftning af maskiner, betalingspanel m.m. efter 10 år. Tumblerne har forventet levetid på 15 år.



61 - El-installationscentraler (forsyning)

Registrering:

Der er nyere aflåste eltavler opstillet på hovedtrapper.
Solceller på tag for forsyning af ejendommen fællesinstallationer.
Nyere eltavler og forsyning til alle boliger.

Tilstand:

Tavler er opdaterede og vurderes at være i god stand.
El omlagt i kælder/loft for optimering af drift med solceller.

Vedligeholdelse:

Det skal kontrolleres, at el-tavler er intakte og aflåste.

Det skal sikres, at alle installationer er beskyttet med HPFI-relæer.

Vask af solcellepaneler skal vurderes om 3-5 år.

Elforbrug, besparelsen anbefales kontrolleret for de nye installationer.



63 - Belysningsinstallationer

Registrering:

Belysning på loft skiftet i forbindelse med udskiftning af tag.

Belysning i kældre styres ved almindelige lustryk.

Trappebelysning aktiveres ved almindelige lustryk og tappeautomater.



Tilstand:

Installationer er funktionsdygtige.

Vedligeholdelse:

Kun afsat til løbende rep.

64 - Kommunikationsinstallationer (dør-tlf.)

Registrering:

Dørkaldeanlæg vurderes at være ca. 30 år gamle.

Tilstand:

Tableauer er præget af tidens tand, men er velfungerende ved alm. vedligeholdelse.

Vedligeholdelse:

Skal skiftes i 10 års perioden, og der anbefales opsat nyt system med brikløsning samt video i dørstation.

Alternativt kan foretages alm. løbende udskiftning af dørstationer.



72 - Tavler, skilte, skærme og postkasser

Registrering:

Alle opgange har postkasseanlæg fra 2008.

Tilstand:

Postkasser er velholdte og velfungerende.

Vedligeholdelse:

Almindelig rengøring og kontrol af tilstand kan foretages på månedlig basis.



73 - Køkken og skabsinventar

Registrering:

Hvidevarer i fælleshusets køkken er fra 2004. Hvidevarer omfatter ovn, mikrobølgeovn, stegeplade, komfur, fryser, køleskab og opvaske-maskine med blødgøringsanlæg. Fælles emhætte styres manuelt. Fedtudskiller er ikke lokaliseret.

Tilstand:

Hvidevarer synes velholdte og velfungerende.

Vedligeholdelse:

Der bør føres løbende kontrol med hvilken tilstand, de mange brugere efterlader køkkenet i.

Plan for udskiftning afhænger af brug, og der er ikke afsat midler for dette i budgettet.



82 - Belægninger i terræn

Registrering:

Gård er renoveret som en del af gårdsammenlægning. Vedligeholdelse af gårdlaug.

Gade fliser med asfalt.

Tilstand:

Ingen bemærkninger

Vedligeholdelse:

Asfalt på gadeside anbefales forsynet med nyt slidlag i 10 års perioden. Det skal afklares om der er ejendommen eller Københavns Kommune som har ansvar for vedligehold i gaden.

