



ARI Byggerådgivning
ARKITEKTER · INGENIØRER · ØKONOMI

Vedligeholdsplan

AB Thor

Sags nr.: 1116



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Formål	3
Hovedkonklusion	3
17. El/svagstrøm.....	3
Ejendomsoplysninger:.....	4
01. Tagværk.....	5
02. Kælder/fundering	6
03. Facade/sokkel.....	7
04. Vinduer.....	9
05. Døre	10
06. Hoved & bitrapperne	12
07. Porte/gennemgange	15
11. Varmeanlæg	16
12. Afløb.....	17
17. El/svagstrøm.....	18
19. Private friarealer.....	19
20. Byggeplads & uforudsete udgifter.....	20

Følgende pkt. på - 20 punkt planen - er ikke besigtiget i forbindelse med denne vedligeholdelsesplan. Den overordnede vurdering er, at der ikke er tegn på vedligeholdelsesbehov inden for de nedenstående hovedpunkter.

- 08. Etageadskillelser – fremstår uden anmærkninger
- 09. Bad og toilet – fremstår uden anmærkninger
- 10. Køkken – der findes ingen fællesfaciliteter
- 13. Kloak - Vi anbefaler, at der hvert 5 år, for foretages en tv-inspektion.
Samt opmærksomhed på behovet af stormsikring.
- 14. Vandinstallationer - Vi anbefaler eftergang og rensning af rør, filtre og tætninger
Samt justering af varmtvandssystem.
- 15. Gasinstallationer – fremstår uden anmærkninger
- 16. Ventilation - Eftergang og rensning af ventilationsskakter
- 18. Øvrige bygningsdele. - fremstår uden anmærkninger

Formål

Det har været vores opgave, at udfærdige en vedligeholdsplan for ejendommen A/B Thor

Vurderingen er foretaget ved en visuel gennemgang af ejendommen, sammen med repræsentant fra bestyrelsen/vicevært – Ejler.

Bygningssagkyndige har til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi, samt estimere tidspunkt og udgifter for vedligehold 10 år frem.

Den bygningssagkyndige kan bruge enkelte tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men foretager ikke destruktive indgreb i bygningen, uden at der foreligger en særlig aftale med bestyrelsen. Derfor kan nogle skader være skjulte for den bygningssagkyndige og således ikke fremgå af rapporten.

Hovedkonklusion

Der er konklusioner for hver bygningsdel, men nedenfor er opstillet de primære fokusområder for den nærmeste fremtid.

05. Døre

Døre fremstår generelt i middel stand, og trænger flere steder til mindre reparationer.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Hoveddøre fremstår lettere slidt. Skal malerbehandles.
2. Sokkelmaling skaller ved de fleste hoveddøre. Skal udbedres.
3. Gårddøre fremstår lettere slidt samt enkelte skader der skal udbedres. Skal malerbehandles.
4. Kælderdøre fremstår lettere slidt. Skal malerbehandles.

06. Trapper.

Trapper fremstår generelt i middel stand, og trænger flere steder til renovering og vedligehold.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Renovering af mindre pudsskader på overflader - 60 m².
2. Renovering/ udskiftning af belægning på Hovedtrappeopgange - 19 stk.
3. Renovering/ lakering af belægning på bagtrappeopgange - 21 stk.
4. Gitre for vinduer på bagtrapper eftergås for mindre mangler.
5. Gård trapper til bagdøre har flere betonskader på trin.

17. El/svagstrøm.

Gadebelysning ved gadedøre er utilstrækkelig og dørtelefonsystemet er forældet og bør udskiftes.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Udskiftning af Columbustryk.
2. Opsætning af belysning ved hoveddøre.
3. Udskiftning af dørtelefoner.
4. Installering af Brand og gas alarmer.

Ejendomsoplysninger:

Adresse iht. BBR:

**Høsterkøbgade 9 - 17
2200 København N**

Besigtigelse:

05.02.2016

Besigtiget af:

ARI Byggerådgivning
v. Jakob Kirkegaard, Arkitekt

Bestyrelses repræsentant:

Vicevært

Ejendom (iht. BBR):

Etage boligbebyggelse (flerfamiliehus) i Københavns Kommune.

Høsterkøbsgade 9:

Matrikel nr.:	5106
Opførelses år:	1925
Samlet boligareal:	5010 m ²
-	
Antal boliger med køkken:	75 stk.
Bebygget areal:	1002 m ²
Samlet bygningsareal:	5010 m ²

Høsterkøbsgade 17:

Matrikel nr.:	5107
Opførelses år:	1925
Samlet boligareal:	6708 m ²
-	
Antal boliger med køkken:	98 stk.
Bebygget areal:	1376 m ²
Samlet bygningsareal:	6766 m ²

Bevaringsklasse:

Ejendommen er af Københavns Kommune klassificeret som en bevaringsværdig bygning.

Bevaringsklasse

5 af 9

(for nærmere beskrivelser af bevaringsklasser se kategorierne på:
<https://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>)

01. Tagværk

Opbygning.

Taget er bygget som klassisk tegltag over en.

Nuværende tilstand:



Tagdækning syntes overordnet sundt, og giver ikke anledning til bekymring.



Fra loftetagen fremstår taget i god stand.

Konklusion:

Taget fremstår i god stand og der forventes ingen vedligeholdelses arbejder de næste 10 år.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Tagværk fremstår i god stand.
2. Rensning af tagrender samt visuel inspektion af tagflader.

02. Kælder/fundering

Opbygning.

Ejendommen er funderet med støbt fundament. Der er støbte gulve.

Ejendommen har fuld kælder, der generelt fremstår tør og uden fugtproblemer.

Nuværende tilstand



Kælderen trænger overordnet til en renovering af de murede overflader.



Kælder fremstår overordnet i god stand og generelt tør.

Konklusion:

Kælderen fremstår konstruktivt i rimelig stand, men med mangler på den almindelige vedligehold (Overfladebehandling af murede og støbte overflader).

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Renovering af ydermur i kælder. Hovedsagelig overfladerenovering/oppudsning.

03. Facade/sokkel

Opbygning.

Facaderne er opbygget af teglsten. Gadefacade er pudset og malet. Gårdfacade er i blankt murværk med malet murbånd.

Nuværende tilstand.



Facade strukturen fremstår velholdt.



Gårdfacade fremstår generelt i god stand.



Facadebånd fremstår med mange svind revner.



Maling skaller af sokkel ved hoveddøre.

Konklusion:

Facaderne fremtræder med alder og patina, men det er ikke vores vurdering at en omfugning af det resterende murværk er nødvendigt på nuværende tidspunkt.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Facadebånd fremstår med mange svind revner – (udbedres ifm. 5 års fejl- og mangeludbedring af facadeprojekt).
2. Maling af sokkel samt mindre reparationer

04. Vinduer

Opbygning.

Ejendommen har vinduer i træ/alu fra først i 90'erne. Vinduer fremstår generelt i god stand og med en forventet levetid på 40 år bør det ikke blive nødvendigt, at skifte dem de næste 10 år. Fugerne omkring vinduer har dog kun en norm levetid på mellem 10-20 år – hvilket betyder, at der skal budgetteres med en udskiftning af disse inden for de næste 10 år.

Nuværende tilstand.



Vinduer fremstår i god stand.

Fugerne bør eftergås yderligere for præcisering af gennemsnitslige stand på ejendommen.



Defekt kældervindue.
Håndtag knækket af og åbningsssnor er brændt over.

Konklusion:

Vinduerne er i generelt i god stand og forventes, at holde deres tid ud.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Reparation/udskiftning af kældervindue.
2. Eftersyn af vindues fuger.
3. Udskiftning af vinduesfuger.

05. Døre

Opbygning.

Der er hoveddøre og bagdøre i træ og glas. Kælderdøre er udført som solide.

Nuværende tilstand.



Hoveddøre fremstår slidte og trænger til renovering.



Bagdøre fremstår alle slidte og trænger til renovering.



Kælderdøre fremstår slidt. Trænger til malerbehandling.

Konklusion:

Hoveddøre fremstår slidte og trænger til renovering.

Bagtrappedøre bør renoveres inden for de næste par år:

De anbefales at overfladebehandle alle trædele hver 5-7 år samt smøre alle gående dele hvert år.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Overfladebehandling af hoveddøre.
2. Overfladebehandling af gårdøre samt enkelte reparationer.
3. Overfladebehandling af kælderdøre
4. Udbedring af sokkelmaling ved hoveddøre.
5. Udskiftning af låsesystem til fælles arealer.

06. Hoved & bitrapperne

Nuværende tilstand.



Hovedtrapperne fremstår slidte, Trinene bærer præg af slid og alder og trænger til udskiftning af linoleum.



Opgangene har mindre pudsskader flere steder.



Mindre puds skader ved gulv ved indgangsdør.



Bagtrapper meget slidt i lakken.
Trappetrin er lakeret træ.



Gård trapper til bagdøre har flere
betonskader på trin.



Kældernedgang med flere skader på betonen.

Konklusion og forbedringsmuligheder:

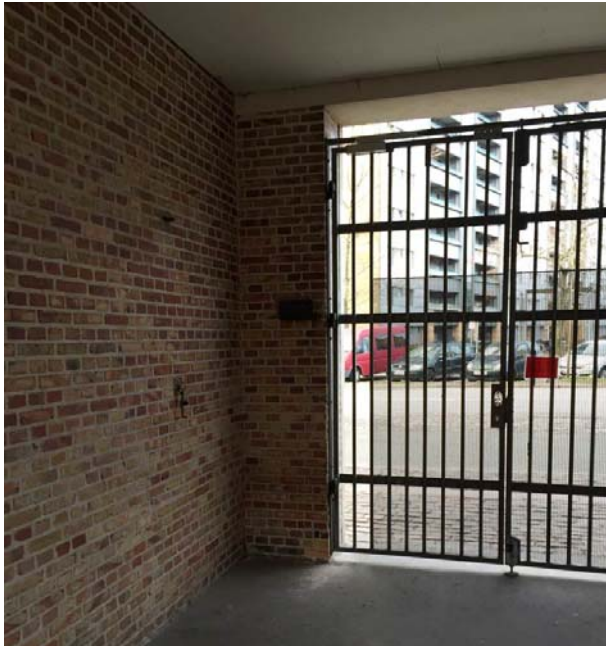
Trapper fremstår generelt slidt.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Renovering/maling af træværk trappeopgange
2. Renovering/udskiftning af belægning på hovedtrappeopgange
3. Renovering/lakering af belægning på bagtrappeopgange
4. Renovering af mindre pudsskader overflader – ca. 60 m².
5. Renovering af gårdtrapper til bagdøre der har flere betonskader på trin.
6. Kældernedgange fremstår slidt med flere betonskader.
7. Gitre for vinduer på bagtrapper eftergås for mindre mangler.

07. Porte/gennemgange

Nuværende tilstand.



Gitter port til gård.



Mindre skader ved port.



Mindre skader ved port.

Konklusion og forbedringsmuligheder:

Porte fremstår i god stand med enkelte skader og almindeligt slid.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Mindre skader ved port.

11. Varmeanlæg

Nuværende tilstand.



Varmeanlæg fremstår i god stand.

Konklusion og forbedringsmuligheder:

Anlæg fremstår i god stand. Forening kan eventuelt får kalibreret varmeanlægget.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Eftergang og rensning af rør, filtre og tætninger

12. Afløb

Nuværende tilstand.

Afløb fremstår i god stand.



Afløb bør efterses for utætheder/sammenstyrtninger. Der er observeret sænkninger omkring flere brønde.

Konklusion og forbedringsmuligheder:

Vi anbefaler, at man hvert 5 år, foretages en tv-inspektion – inkl. nødvendig spuling - af sine afløb.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Afløb i kælder skal efterses.
2. Brønde og afløb i gård skal efterses for utætheder
3. Tv-inspektion og spuling

17. El/svagstrøm.

Vi anbefaler, at der ved salg af lejligheder får udført et el-tjek på den enkelte lejlighed.



Columbustryk trænger til udskiftning. Ca. 30% er defekte.



Vi anbefaler, at der installeres Brand og gas alarmer.

Konklusion og forbedringsmuligheder:

Gadebelysning ved gadedøre er utilstrækkelig og dørtelefonsystemet er forældet og bør udskiftes.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

5. Udskiftning af Columbustryk.
6. Opsætning af belysning ved hoveddøre.
7. Udskiftning af dørtelefoner.
8. Installering af brand- og evt. gasalarmer.

19. Private friarealer

Opbygning.

Ejendommen har to 'gård' arealer, begge befæstet.

Nuværende tilstand.



Gårdbelægning ligger ujævnt.

Konklusion og forbedringsmuligheder

Der vurderes kun, at være problemer med afledning af regnvand som følge af ujævn belægning.

Følgende bør tilses inden de næste par år:

1. Belægning oprettes til korrekt hældning.

20. Byggeplads & uforudsete udgifter.

Generelt:

Indretning af en byggeplads skal fuldføres således, arbejdet kan udføres fuldt forsvarligt. Det kræver, at sikkerheden på og omkring byggeriet allerede tages med i projekteringen.

Det bør fx planlægges, hvordan man kan:

- Sikre at tekniske hjælpemidler kan anvendes
- Opstille midlertidige rækværker (både på etagedæk og tag)
- Sikre huller i dæk og tag mod nedstyrtning
- Ophænge sikkerhedsnet i bygningskonstruktionen farefrit
- Fastgøre stilladser
- Sikre orden og ryddelighed i bygværket
- Indrette sikre elinstallationer og god belysning – især i fællesområder for flere entreprenører
- Sikrer farefri montering af bygningselementer, fx betonelementer, tagkassetter og trapezplader
- Etablere gode tilkørsels- og lagerforhold
- Opstille kraner m.m. hensigtsmæssigt.

Ikkebudgetteret forudsete udgifter og økonomistyring under byggeriet

Uanset hvor nøje et byggeri er planlagt og budgetteret i projekteringsfasen, vil der kunne opstå uforudsete udgifter under selve byggeriet, særligt når det drejer sig om større og/ eller komplicerede projekter.

I projekter med renovering og ombygning kan man ikke altid være sikker på, hvordan visse skjulte konstruktioner og installationer i huset er lavet, eller hvilken tilstand de er i. Det kan give ubehagelige overraskelser, når taget åbnes, gulve brydes op og vægge rives ned.

Når der lægges et byggebudget i forbindelse med projekteringen, vil man normalt afsætte et beløb svarende til 15 % af byggesummen til uforudsete udgifter.

Ændringer undervejs i byggeriet og ekstraarbejde

Ændringer er dyre og skal søges minimeret ifm. projektering. Når de optræder, kræver det som regel forhandling og check af priser

Ekstraarbejder bør altid aftales skriftligt.