

Vedligeholdelsesplan A/B Kronborggade 7-9

Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er tænkt som et dynamisk dokument, der anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-20 års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 5. år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes er hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Fornyelse (F). Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Drift:

Drift omfatter eftersyn, inspektion og check, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varme anlæg, ventilation og lignende.

Vedligehold:

Vedligeholde omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende og afhjælpende vedligehold. Begge dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelenes levetid, udseende og funktioner.

Fornyelse:

Fornyelse omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.

Grundlag for vedligeholdelsesplan

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler via eksternt konsulentfirma; arkitekter fra A4 som har leveret en tilstandsrapport for bygningen – langt hovedparten af de behandlede områder i denne vedligeholdelsesplan bygger på denne tilstandsrapport.

Konklusion

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder. Enkelte arbejder vurderes mere presserende end andre og er markeret med ”F” for fornyelse og overført til vedligeholdelsesplanens byggebudget.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedr. ejendommen ligger omkring tagkonstruktion samt vedligeholdelse af bærejern i forbindelse med første terrændæk. Det anbefales der iværksættes en gennemgang og registrering af bærejern i særlig dårlig stand og derefter udarbejdes en ny

afhjælpende konstruktion evt. ved hjælp af murer og smed. Tagkonstruktionen er i dårlig stand for selve tagbelægningens vedkommende, hvorfor denne anbefales udskiftet. Selve træværket i tagkonstruktionen viser tegn på forvitring og er generelt udpint samt udviser tegn på tidligere påvirkning af fugt. Derfor anbefales det også undertaget udskiftes.

Noter til vedligeholdelsesplan

I prioritetsrækkefølgen er der ikke taget stilling til ejers økonomiske budget. Det anbefales at ejendommens ejere laver en løbende vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af et stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler til udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt.

Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Art	Dato
01 (F)	Rende+nedløb+brønd	06-04-2014
02 (V)	Fortrapperne	06-04-2014
03 (F)	Vinduer	15-03-2011
04 (F)	Tagbelægning	15-03-2011
05 (F)	Fælles døre	06-04-2014
06 (F)	Pumpebrønd	06-04-2014
07 (V)	Bærejern af stål	15-03-2014

01 Rende og nedløb

Tagrende i pvc skal skiftes på gårdsiden – nedløb på gårdsiden skal flyttes i forbindelse med altan projektet som allerede er projekteret og iværksat. Indeholdt i dette budget ligger allerede flytningen af nedløb. Disse skal dog kobles på nuværende drænbrønd hvilket ikke er indeholdt i projektet

02 Fortrapperne

Fortrapperne er i generel dårlig stand. Puds nedfalder fra trappeloft og linoleum trænger til udskiftning. El-installationer utidssvarende

03 Vinduer

Alder på vinduer anslås til ca. 20 år. Termoglasset er efterhånden ikke tidssvarende hvilket udmønter sig i dårlig isoleringsevne – trænger til malervedligeholdelse

04 Tagbeklædning

Alder på tagbeklædningen vurderes til ca. 25 år – anslået restlevetid ca. 5-10 år. Tagbeklædning af tagpap er udskiftningsparat. Undertag anbefales udskiftet i samme moment.

05 Fælles døre

I forbindelse med fortrappe-renovering kan der med fordel skiftes hoved- og bagdøre med bedre isoleringsevne.

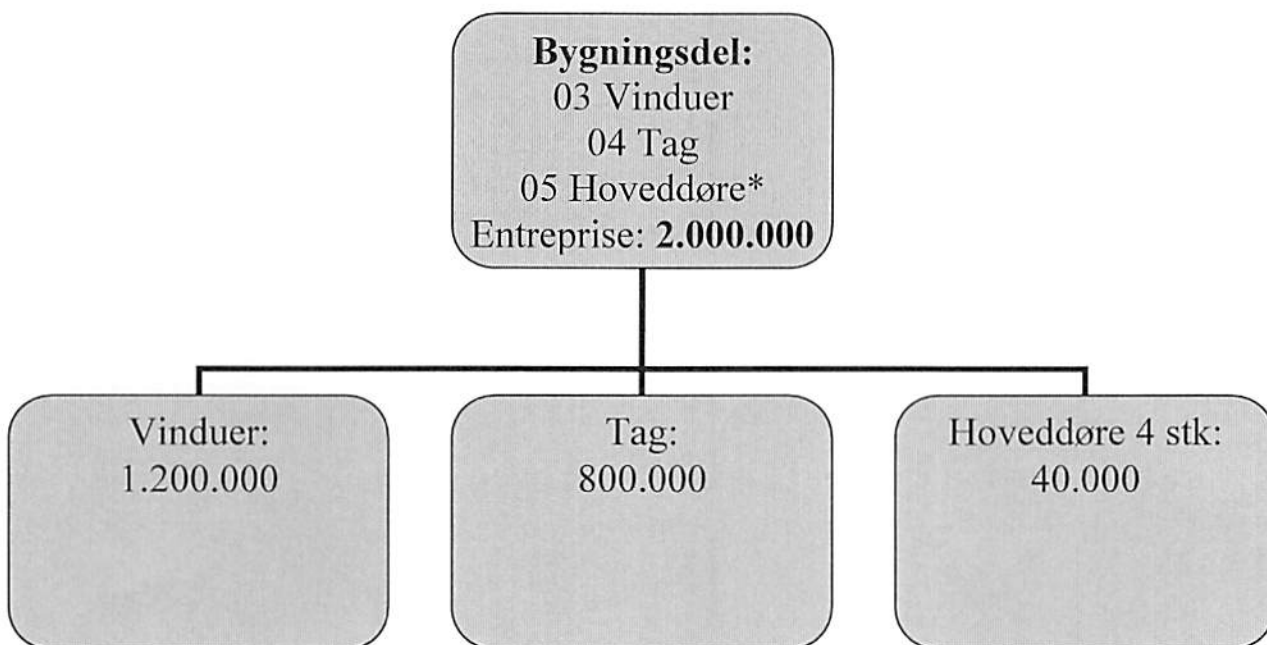
06 Pumpebrønd

Kan med fordel udgraves yderligere samt monteres med ekstra-pumpe og overflyde-alarm således den er sikret mod fremtidens større vandmængder.

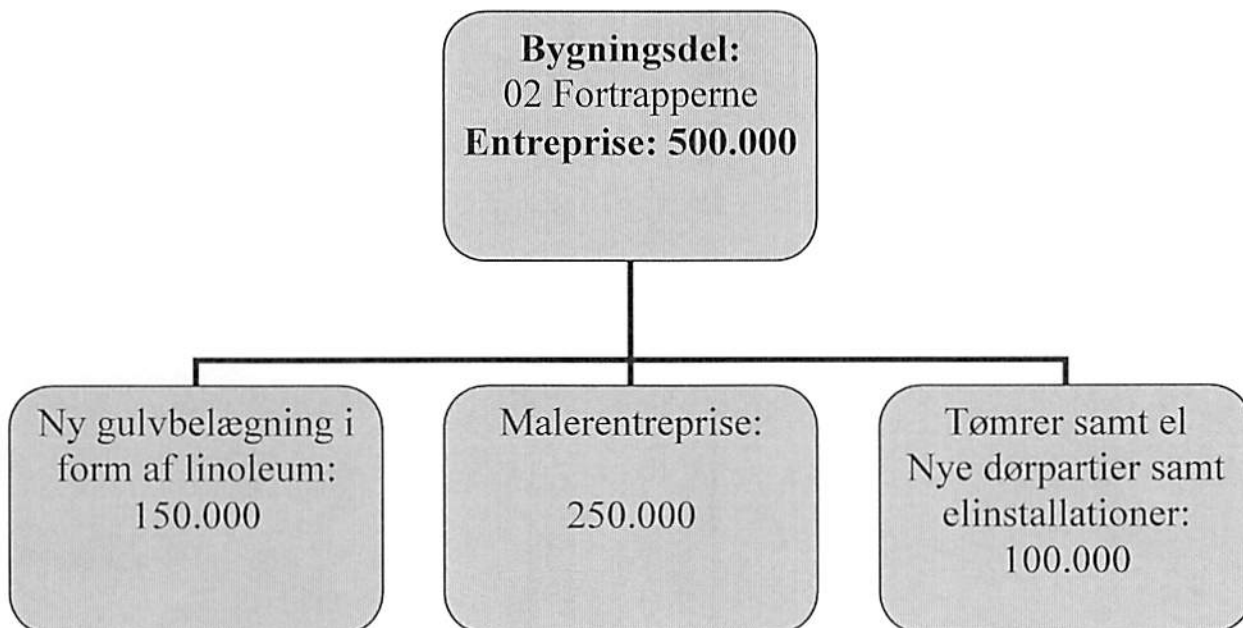
07 Bærejern af stål

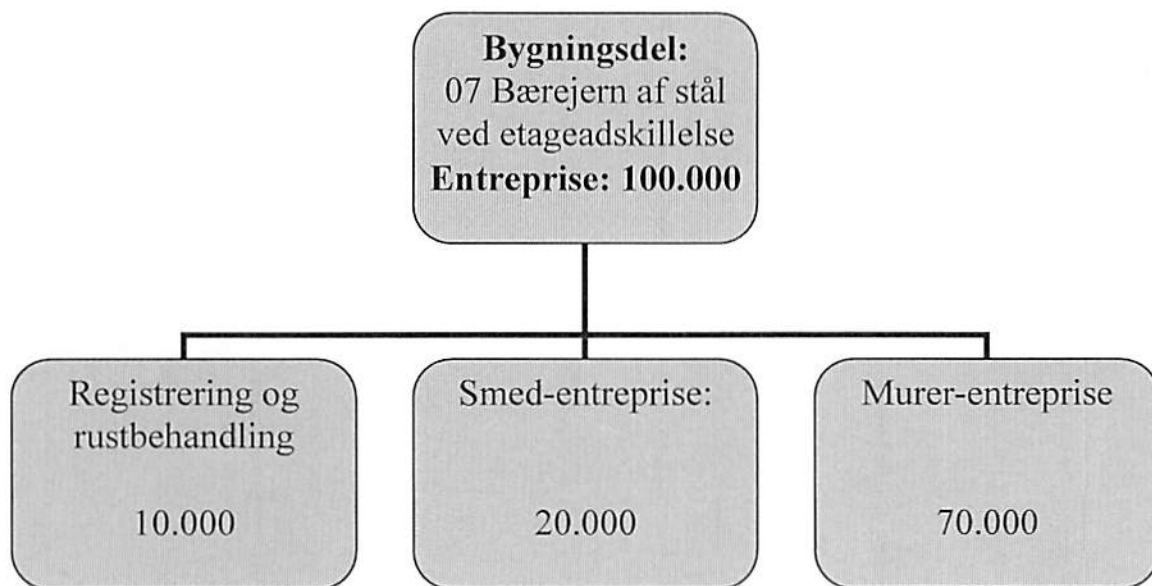
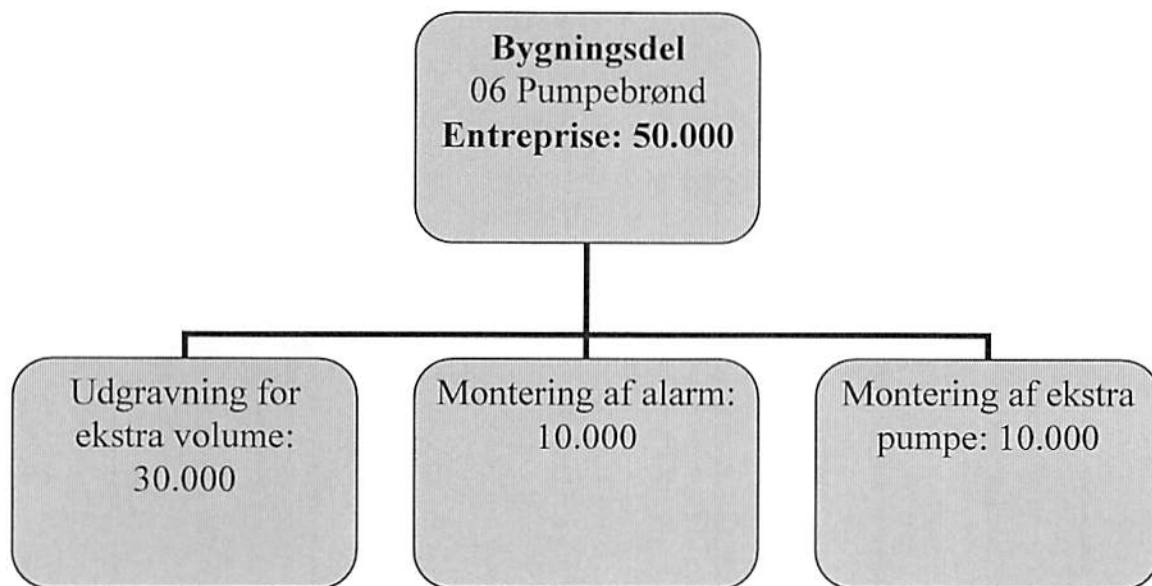
Første terrændæk bæres af ståldragere som ligger af på ydermur samt tværgående midtermur. Dragerne har enkelte steder pådraget sig skader efter fugtpåvirkning. Se evt. notat fra A4 for yderligere detaljer.

Budget:



*ved sammenlægning af ovennævnte projektet kan en besparelse på omkring 100.000 kr. opnås





På baggrund af ovenstående anbefales det at foreningen overvejer hvordan den ønsker at finansiere et samlet entreprise beløb på 2.650.000 inden for en periode på 10-15 år