

ANDELSBOLIGFORENINGEN SKOVGAARDEN



VEDLIGEHOELDESEPLAN FOR 2016 - 2025

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Generelt	3
Bygningsdele.....	5
(121) Fundamenter.....	5
(211) Teglfacader/ ydervægge.....	7
(220) Indervægge.....	12
(231) Etagedæk.....	14
(232) Terrændæk.....	15
(240) Trapper (udvendige) og ramper.....	16
(242) Lyskasser.....	17
(261) Altaner.....	18
(270) Tage.....	19
(311/ 312) Ydervægge, kompletterende.....	21
(340) Trapper indvendige.....	24
(370) Tage kompletterende	25
(520) Afløb.....	27
(560) Vand- og varmeinstallation.....	28
Resume/ tidsplan.....	29

Generelt

Beliggende: Prins Christians Gade 10/ Skovbrynet 2, 8900 Randers

Matrikelnummer: 964aø

Bygget: 1934

Ejer: Andelsboligforeningen Skovgaarden.

Bebygget areal: 402 m².

Etageareal: 1848 m² fordelt på 5 etager.

Ejendommen består af

Der er 4 boliger på hver etage fra stue til 4 sal. Der er varmecentral/ fyrrum, vaskerum, barnevognsrum, cykelrum, toilet, et mindre værksted samt små depotrum til hver lejlighed i kælderen.

Der er port/ mellemgang i kælderetagen der forbinder gården med gaden. Ejendommen har 2 hovedtrapper og 2 bi-/ bagtrapper.

Ejendommen er opført som

Grundmuret teglstensbygning og med mansardtag.

Facademure mod gade og gård er med blankt murværk. Sokkel mod gade og gård er med strukturpuds.

Altaner til gårdside er åbne altaner med stålbæringer i sider og front samt rækværker i stål eller alu.

På tagets top er der tagpap. De skrå sider på mansardtaget er med tagsten.

På brandkamme er der tagsten.

Skorsten er i blankt murværk.

Større bygningsarbejder

Det er oplyst, at der er udført følgende:

Renovering af facader mod gade herunder karnapper i 2009.

Udskiftning af vinduer (Velfac) mod gade i 2009, og mod gård 2011 – dog ikke vinduer i trappeopgange og kælder.

Nyt tagpap tagbelægning på toppen mod gade i 2009, og gård 2011.

Ny tagstensbelægning på de skrå sider på mansardtaget mod gade i 2009.

Ny afdækning over kviste og karnapper samt inddækning ved kviste i zink mod gade i 2009 og gård 2011.

Nye tagrender og tagnedløb mod gade i 2009 og gård i 2011.

Nye altaner i 2015.

Vedligeholdelsesplan 2016

Gennemgang blev foretaget torsdag d. 25. februar 2016.

Følgende blev besigtiget: Tage, facader, altaner, trappeopgange, kældre, afløb samt vand- og varmeinstallationer i kældere.

De af rapporten omfattede bygningsdele er klassificerede efter SfB-systemet, hvor bygningsdelene nummereres efter SfB-bygningstabellen.

Rapporten indeholder en beskrivelse af bygningens tilstand samt forslag til afhjælpninger og anbefalede udførelsesfrister. Samtlige registreringer er foretaget visuelt.

Ifølge aftale omfatter rapporten ikke de enkelte lejligheders tilstand, da disse forhold hidrører under den enkelte andelshaver.

Rapporten indeholder ikke svampeundersøgelser, udvendige belægninger, TV-inspektion af kloakker, el-check af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenede jord eller asbestholdige materialer.

Der foretages endvidere ikke destruktive undersøgelser. Der foretages ikke vurdering af el-installationer. Der er ikke vedlagt bilag.

Registreringen er udført af Ole Hansen. Ved gennemgangen på ejendommen deltog beboer Martin Møller.

Bygningsdele

(121) Fundamenter

Der er stedvis revner og skruk puds der mangler fuld vedhæftning til underlaget på sokkel og underfacader til gade og gårdside. Revnedannelse og skruk puds giver risiko for fugt- og frostskafer.

Der er enkelte revner i sokkel som fortsætter op i murværk på facaden Skovbrynet 2. Revnerne vurderes at være mindre sætnings-/ bevægelsesrevner der efter husets alder vurderet til at være i ro, og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter reparation kan dog forekomme.



Revne og skruk puds på sokkel mod Prins Christians Gade 10



Revnet og skruk puds på underfacade mod gård.



Revne og skruk puds på sokkel mod gård.



Sætningsrevne i sokkel mod Skovbrynet 2



Sætningsrevne i sokkel mod Skovbrynet 2 som fortsætter op i murværk



Sætningsrevne i sokkel mod Skovbrynet 2 som fortsætter op i murværk

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revner og skruk puds på sokkel og underfacade	Afhugning af skruk/ defekt puds med efterfølgende svumning/ evt. pensling og påføring af nyt cementpudslag.	2018/ 2019	

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af sætningsrevner i murværk	Udskiftning af revnede mursten og fuger.	2018	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Sokkel/ fundament og underfacade	Revner/ skader på sokkel/ fundament over jord og underfacade	Visuel gennemgang hvert år.	

(211) Teglfacader/ ydervægge

Kældervægge

Kælderydervægge er fugtskadede p.g.a. fugtgennemtrængning i kælderrum under nr. 10. Fugtindtrængning fra lyskasser har medført en opfugtning af kælderydervægge med bl.a. løst og afskallet puds, samt begyndende saltudfældning. Forholdet er uhensigtsmæssigt, idet periodisk opfugtningen giver grobund for skimmel- og svampevækst samt lugtgener.

Årsagen til fugtskaden – se punkt (242) Lyskasser.



Fugtskadede kælderydervæg under lyskasse.



Fugtskadede kælderydervæg under lyskasse.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af fugtskadede kælderydervæg.	Afrensning af løst/ defekt vægpuds og evt. teglsten. Reparation af murværk og efterfølgende berapning med egnet mørtel. BM: Det forudsættes, at årsagen til fugtskaderne d.v.s. skader og mangler ved lyskasser – se punkt (242) Lyskasser – er udbedret, samt at væggen er helt tør inden skadesudbedring.	2017	

Facader

Generelt fremstår facader mod gade pæne og uden de helt store skader.

Facader mod gade er ved renoveringen i 2009 holdt i den oprindelig stil, og de mange detaljer er bibeholdt, hvilket medvirker til ejendommens attraktive fremtoning.

Mod gade er der stedvis lidt revnedannelse i murværk både mod Christians Gade 10 og Skovbrynet 2 som f.eks. i området mellem fordør og vindue i karnap Prins Christians Gade 10. Der er revnedannelse og rustudtræk på kanter og bund af begge karnapper. Det bør undersøges, om det kun er overfladerust på de bærende stålprofiler, eller det er tæring herunder også på karnapbundens armeringsjern.

På facade mod Skovbrynet 2 er der desuden enkelte revner i murværk som fortsætter ned i sokkel. Revnerne vurderes at være mindre sætnings-/ bevægelsesrevner, der efter husets alder vurderet til at være i ro, og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter reparation kan dog forekomme.



Pæne og indbydende facader mod gade.



Revnedannelse i murværk mellem fordør og karnapvindue



Revnedannelse i pudset kant under karnap.



Revnedannelse i bunden af karnap samt rustudtræk.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revnedannelse og manglende fuger på facademur.	Udhugning/ -skiftning af revnede mursten samt udfræsning og omfugning af revnede fuger. Manglende fuger opfuges.	2018	
Reparation af karnapbunde.	Bunden af begge karnapper gennemgås systematisk for en afklaring af renoveringsbehovet, hvor skaderne på de enkelte karnapbund er bestemmende for omfanget af nedennævnte skadesudbedring: Borthugning af revnet og løst/ forvitret puds/ beton, evt. frilægning af armeringsjern. Bærejernene frilægges og sandblæses. Hvis der konstateres større tæringsskader på bærejernene, skal der udføres en beregning af bæreevnen inden renoveringsarbejdet færdiggøres. Afrensning af overflader. Bærejern grundes og malerbehandles. Påstøbning af ny beton på karnapbund. Pudsreparation af karnapbund. Malerbehandling af karnapbund.	2017	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Facader mod gade.	Alt murværk på facader mod gade.	Visuel gennemgang hvert andet år.	

Der er en del udfaldne/ manglende fuger i murværk under de støbte sålbænke både til gade- og gårdside. Ligeledes ses, at der tidligere er foretaget reparation af fuger under flere sålbænke. Da udfaldne/ manglende fuger under sålbænke normalt kun ses under sålbænke med revner/ revnedannelse p.g.a. fugtgennemtrængning, bør det undersøges, om de støbte sålbænke efterhånden er blevet så porøse, at fugten trænger ned igennem dem, selv uden revner/ revnedannelse. Når fugten trænger gennem sålbænkene, er der stor risiko for fugt- og frostskaader på underliggende murværk.



Udfaldne/ manglende fuger under sålbænke.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Overfladebehandling af sålbænke.	Se (311/ 312) Ydervægge, kompletterende – sålbænke og baldakiner.		
Reparation af murværk/ defekte fuger under sålbænke.	Udfræsning og omfugning af fuger under sålbænke.	2016	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Sålbænke og murværk under sålbænke	Sålbænke og murværk under sålbænke	Visuel gennemgang hvert andet år.	

Generelt fremstår facader mod gårdside rimeligt pæne, dog med flere mindre skader som f.eks. revnedannelse under nr. 2, 2. sal th.



Facade til gårdside nr. 10



Facade til gårdside nr. 2



Revnedannelse i murværk under vindue mod gård.



Revnedannelse i murværk under vindue mod gård.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revnedannelse og skader på facademur til gårdside.	Udhugning/ -skiftning af revnede og afskallede mursten samt udfræsning og omfugning af revnede, løse og defekte fuger.	2019	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Facader mod gård.	Alt murværk på facader mod gårdside.	Visuel gennemgang hvert andet år.	

(220) Indervægge

Kældervægge.

Der er stedvis revnedannelse samt afskallet og skruk vægpuds med mangelfuld vedhæftning på indvendige kældervægge.

Der er en revne i nordøstlig hjørne i cykelkælder mod naboejendom. Revnen er ældre sætningsrevner der vurderes at være i ro, og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter reparation kan dog forekomme.

Da disse skader primært er af visuel karakter, kan en udbedring af skaderne uden risiko udsættes på ubestemt tid.



Sætningsrevne i nordøstlig hjørne i cykelkælder.



Revnedannelse og afskallet puds på kældervæg..

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revnet og skruk puds på indv. kældervægge.	Reparation af revner. Afhugning af skruk vægpuds med efterfølgende svumning og påføring af nyt pudslag.	2025	

Trappeopgange.

Der er generelt en del revnedannelse, løst og afskallet puds på vægoverflader på både for- og bagtrapper. Ligeledes er der stedvis lidt løst og afskallet strukturpuds på vægoverflader på fortrapper. Vægoverflader på både for- og bagtrapper har en del mindre slaghuller/ -mærker.

Da disse skader primært er af visuel karakter, kan en udbedring af skaderne uden risiko udsættes på ubestemt tid.

Stedvis har man påbegyndt reparation af disse skader. Enkelte reparationerne er dog for overfladiske, hvorfor skaderne hurtigt vil opstå igen, og enkelte mangler færdiggørelse.



Revnedannelse i vægoverflader fortrappe nr. 10



Revnedannelse i vægoverflader bagtrappe nr. 2



Afskallet strukturmaling på vægoverflader fortrappe nr. 2



Revnedannelse i vægoverflade fortrappe nr. 2

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revnet og afskallet vægpuds og strukturmaling.	Spartling af revner og slaghuller ved fast vægpuds. Afhugning af løst vægpuds med efterfølgende svumning og påføring af nyt pudslag. Der opsættes glasfilt på alle glatte vægoverflader. Løs strukturmaling fjernes med spartel, og der påføres nyt strukturmaling. Alle vægoverflader malerbehandles. Det kan stedvis være hensigtsmæssigt at opsætte helgipsplade i stedet for reparation af puds, som f.eks. øverst i trappeopgang nr. 2 - se billede 4 herover.	2021	

(231) Etagedæk

Der er generelt en del revnedannelse på pudsede loftoverflader på både for- og bagtrapper.

I kælderrum er der stedvis revnedannelse, nedfalden puds og huller i lofter.

Da disse skader primært er af visuel karakter, kan en udbedring af skaderne uden risiko udsættes på ubestemt tid.



Revner i loft i trappeopgang.



Revnet og afskallet loftspuds i kælderrum.

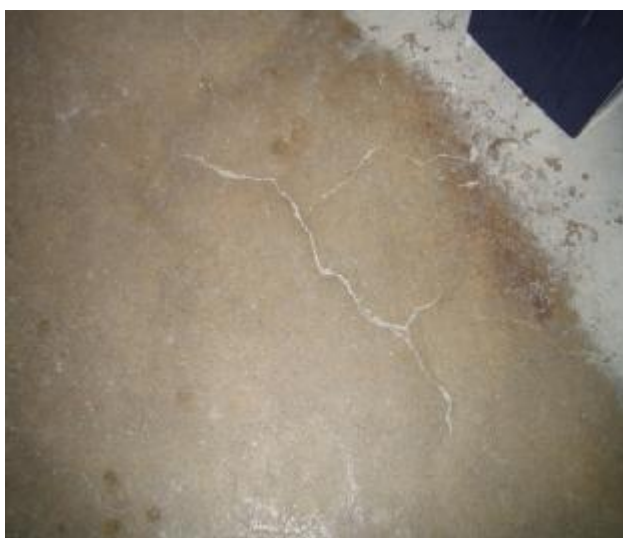
Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revnet loftspuds i trappeopgange.	Spartling af revner i loftspuds (se billede herover). Afhugning af evt. løst loftspuds med efterfølgende svumning og påføring af nyt pudslag. Der opsættes glasfilt på alle loftsoverflader. Alle loftsoverflader malerbehandles. Hvis der er større mængder løst loftspuds kan det være hensigtsmæssigt at opsætte helgipsplade i stedet for rep. af puds.	2021	
Reparation af skader på lofter i kælder.	Reparation og spartling af revnet og nedfalden loftspuds (se billede herover). Afhugning af evt. løst loftspuds med efterfølgende svumning og påføring af nyt pudslag. Alle loftsoverflader malerbehandles.	2025	

(232) Terrændæk

Terrændæk i kælder vurderes overordnet som god og sund. Dog er der stedvis mindre revner/revnedannelse samt lidt skruk slidlag med mangelfuld vedhæftning til underlaget som f.eks. i fyr- og vaskerum (se billede 1 herunder). Revnerne skønnes primært at være af visuelt karakter, da de ikke udsættes for større fugtpåvirkning.

Terrændæk og rampe i port/ mellemgang mellem gade og gård har en del skader i form af revnedannelse, løst, afskallet og skruk slidlag med mangelfuld vedhæftning til underlaget (se billede 2 herunder).



Revner og skruk slidlag på gulv i vaskekælder.



Revnet, afskallet og skruk gulv i port/ mellemgang.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af skadet slidlag på terrændæk og rampe i port/ mellemgang mellem gade og gård.	Afhugning af revnet og defekt slidlag med efterfølgende svumning og påføring af nyt slidlag. Nyt slidlag/ cementmørtel tilsættes evt. betonklæber.	2020	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Terrændæk i kælder.	Samtlige kældergulve.	Visuel gennemgang hvert andet år.	
Terrændæk og rampe i port/ mellemgang mellem gade og gård.	Det samlede gulv- og rampeareal.	Visuel gennemgang hvert år.	

(240) Trapper (udvendige)

Der er revnedannelse og skruk puds med dårlig vedhæftning på begge udvendige fortrapper. Revnet og skruk puds på udvendige fortrapper giver risiko for fugt- og frostskeer.



Fortrappe Prins Christians Gade 10

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af revner og skruk puds på udvendige trapper.	Afhugning af skruk/ defekt puds med efterfølgende svumning og påføring af nyt cementpudslag.	2020	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Udvendige fortrapper.	Udvendige fortrapper efterses.	Visuel gennemgang hvert andet år.	

(242) Lyskasser

Lyskasser mod Prins Christians Gade er generelt i dårlig stand med kraftig revnedannelse og manglende afløb (se billede herunder taget fra kælderrum). Specielt den østligste lyskasse er i meget ringe stand. Lyskassernes tilstand har medført fugtskader på underliggende kælderydervægge.



Lyskasse med kraftig revnedannelse set fra kælder.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Reparation af skader på lyskasser.	Eksisterende lyskasser nedbrydes og fjernes. Der støbes nye lyskasser incl. ny bund hvorfra der etableres afløb. Husk rist over afløb.	2016	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Lyskasser.	Renholdelse af lyskasser.	Visuel gennemgang samt oprensning af lyskasser og afløb 4 – 5 gange årligt.	

(261) Altaner

Altaner er nye og i meget fin stand.



Fine nye altaner til gårdside.

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Altanbæringer/ fastholdelse.	Systematisk gennemgang af altanernes fastholdelse, d.v.s. beslag, bolte m.v. Evt. behandling med rustbeskyttende midler.	1 gang årligt.	
Altanbund og gelænder	Alm. rengøring/ afvaskning samt kontrol af overfladebehandlingen.	1 gang årligt.	

_(270) Tage

Tagbelægninger er primært besigtiget fra terræn, sekundært fra altan Prins Christians Gade 10, 4. th. Tagbelægninger ser på afstand ud til at være i god stand.

Isolering i tagrum er ført helt ud mod tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum og langs mansardtagets skrå sider. Der er tydelige spor efter periodisk opfugtning og målt forhøjet fugt i spær og lægter ved loftslem. Ved sidste besigtigelse af tagrum i februar 2011, blev der målt forhøjet fugt i tagkonstruktionens træværk jævnt fordelt i hele tagrummet, og det vurderes ikke, at der er sket ændringer desangående, eftersom årsagen til opfugtningen ikke er ændret.

Tagkonstruktionens træværk har tydelige tegn på fugtskader i form af fugtskjolder og begyndende mug-/ skimmelvækst. Det må påregnes, at der stedvis i tagrum er begyndende trænedbrud/ råd i tagkonstruktionens træværk nok primært i skjulte konstruktioner som f.eks. ved mansardtagets skrå tagflader p.g.a. opfugtning gennem en længere årrække.

Det vurderes dog, at en del af de synlige fugtaftegninger på træværket er helt eller delvis udtørrede, da opfugtning af træværket p.g.a. mangelfuld ventilation oftest er periodisk.

Efter etablering af nødvendig ventilation af tagrummet, vurderes det, at træværket efterfølgende langsomt vil tørre ud.

Der mangler helt eller delvis gangbro i tagrummet for inspektion. I forbindelse med tidligere besigtigelsen, hvor jeg kravlede rundt i isoleringen, stødte jeg muligvis på noget, der godt kunne være en delvis gangbro, men denne er i givet fald helt dækket af isoleringen.



Fugtskjolder samt mug-/ skimmelvækst på spær, lægter og skiffertagplader i tagrum.



Fugtskjolder samt mug-/ skimmelvækst på lægter og skiffertagplader i tagrum.



Isolering ført helt ud mod spærfod.



Fugtskjolder samt mug-/ skimmelvækst på lægter og skiffertagplader i tagrum.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Udbedring af skader i tagkonstruktionens træværk.	Udskiftning af træværk med trænedbrud/ råd samt fjernelse af mug-/ skimmelvækst.	2017	
Etablering af nødvendig ventilation af tagrum.	Der etableres et passende antal ventilationshætter i tagflader samtidig med, at isolering ved spærfod tilrettes, så den ikke gå mod tagflade, men i stedet giver adgang til nødvendig ventilation langs mansardtagets skrå tagflade. Min. krav 1/500 del af bebygget areal.	2017	
Gangbro	Der etableres en nødvendig gangbro i hele tagrummet for inspektion. Hvis der forefindes delvis gangbro, hæves denne, så den ligger over isoleringen.	2017	

(311/ 312) Ydervægge, komplettering

Vinduer og døre.

Lejlighedsvinduer mod gade er fra 2009, og lejlighedsvinduer og altandøre mod gård fra 2011. Alle er af fabrikat Velfac og typen træ/ alu.

Generelt fremstår lejlighedsvinduer og altandøre i meget fin stand.

Vinduer i trappeopgange mod gade og gård, kældervinduer og udv. kælderdøre er ældre trævinduer og -døre med enkelt lags glas. Alle er besigtiget fra terræn og bærer præg af en del malingsafskalling, stedvis defekt/ mangelfuld kitning og enkelte vinduer er med revnet glas.



Vindue i trappeopgang med kraftig malingsafskalling.



Kældervindue med kraftig malingsafskalling.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris oversl.
Behandling af ældre vinduer i trappeopgange mod gade og gård samt kældervinduer og -døre.	Vinduer og døre slibes. Vinduer og døre eftergås for evt. skader på træværk og kitning, som udbedres. Vinduer og døre grundes, pletspartles, slibes og males 2 gang. Udskiftning af revnet glas. Fuger om vinduer og døre eftergås og udskiftes efter behov.	Mod gade 2017 Mod gård 2018	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Beslag på lejlighedsvinduer og altandøre.	Alle døre og vinduer eftergås, herunder justering og smøring af beslag, låse m.v.	1 gang hvert andet år.	
Tætningslister på lejlighedsvinduer og altandøre.	Alm. rengøring, og tætningslisterne påføres lidt silikoneplejemiddel med en blød klud.	1 gang hvert år.	

Ældre vinduer i trappeopgange mod vej og gård samt kældervinduer og -døre.	Nødvendig kitning og malerbehandling.	1 gang hvert 6 år.	
Fuger	Fuger om lejlighedsvinduer og altandøre.	Visuel gennemgang hver 5 år. Om 5 – 10 år må forventes en begyndende nedbrydning mod gade med bl.a. slip og revner.	

For- og lejlighedsdøre.

Hoveddørene er sandsynligvis de oprindelige hoveddøre med enkelt lags glas. Dørene er i rimelig god stand. Begge hoveddøre er skæv/ vrider sig, så de er meget utætte. Dørpumper er træge/ trænger til justering.

Lejlighedsdøre til hoved og bitrappe er i rimelig god stand. Kun hoveddørene er funktionsafprøvet.



Fordør mod Prins Christians Gade



Fordør mod Prins Christians Gade vrider sig.



Lejlighedsdør til hovedtrappe.



Lejlighedsdør til bitrappe.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Hoveddøre.	Begge hoveddøre nedtages og rettes. Dørpumper justeres for korrekt lukning.	2018	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Hoved- og lejlighedsdøre.	Alle døre eftergås, herunder justering og smøring af beslag, låse m.v.	1 gang hvert andet år.	
Hoved øre.	Nødvendig malerbehandling.	1 gang hver 6 år.	
Lejlighedsdøre	Nødvendig malerbehandling	Efter behov.	

Sålbænke, og baldakiner over fordøre.

Betonsålbænke mod gade er besigtiget fra terræn, og ser herfra ud til at være i generel god stand.

Betonsålbænke mod gårdside er besigtiget fra terræn og altan Prins Christians Gade 10, 4. th, og ser herfra ud til at være i generel god stand, dog er der enkelte sålbænke med mindre revner. Revner i betonsålbænke giver risiko for fugtindtrængning og frostskafer på underliggende murværk.

Betonbaldakiner over fordøre er i rimelig god stand, dog er der enkelte fine revner i begge baldakiner.



Betonsålbænk.



Revnedannelse i betonbaldakin over fordør.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Betonsålbænke og -baldakiner.	Revnedannelse åbnes med forsigtighed. Revner lukkes med cementmørtel tilsat betonklæber. Overside af de reparerede sålbænke og baldakiner påføres gummihud, som har en holdbarhed på ca. 10 år. Baldakiner og sålbænke malerbehandles efter endt reparation.	2016	
Betonsålbænke og -baldakiner.	Alle sålbænke og baldakiner efterses, og evt. skader udbedres.	1 gang hvert andet år.	

(340) Trapper, indvendige.

Hovedtrapper er udført i træ, og med vinylbelægninger. På begge trapper er vinylbelægningen fra stueetage til 2 sal i god stand, hvorimod belægningen fra 2 til 4 sal stedvis er meget slidt og udtørret.

Løbende vedligeholdelse med voks, polish eller olie vil forlænge levetiden på belægningerne samt lette den løbende renholdelse af overfladen.

Bi- / bagtrapperne er ligeledes af træ, og med lakerede trin. Begge bagtrapper er i rimelig god stand. Alle 4 trappers træværk er ligeledes i rimelig god stand.



Henholdsvis ny og gl. vinylbelægning på hovedtrappe.



Henholdsvis ny og gl. vinylbelægning på hovedtrappe.



Indvendig bitrappel/ bagtrappe

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Vinylbelægninger på hovedtrapper.	Udskiftning af vinylbelægninger på trapper fra 2 til 4 sal.	2021	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Vinylbelægninger.	Overflader i 2 opgange til og med 4. sal.	Visuel gennemgang hvert år. Evt. behandling med egnet voks, polish eller olie.	
Træværk.	Malede og lakerede overflader i trappeopgange.	Visuel gennemgang hvert år. Lakering og malerbehandling efter behov.	

(370) Tage kompletterende bygningsdele

Skorstenspipe er ikke besigtiget p.g.a. stor højde.

Brandkamme er primært besigtiget fra terræn, sekundært fra altan Prins Christians Gade 10, 4. th.

Brandkammene ser på afstand ud til at være i god stand.

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Skorstenspipe og brandkamme.	Skorstenspipe og brandkamme efterses.	Efterses fra lift hvert 3. år i forbindelse eftersyn og oprensning af tagrender.	

Zinkind- og afdækninger ved kviste og karnap er set fra altan Prins Christians Gade 10, 4. th. i meget fin stand.

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Zinkind- og afdækninger.	Zinkind- og afdækninger efterses.	I gang hvert andet år.	

Betonaafdækning af murværk ved altandør er ved altanen Prins Christians Gade 10, 4. th. defekt med mindre revner og skruk puds der mangler fuld vedhæftning til underlaget. Nævnte skader giver risiko for fugtindtrængning og frostskafer på underliggende murværk. Evt. afdækninger ved andre altaner bør efterses for lignende skader.

Murværk under betonaafdækningen er til altanbund malet med plastmaling, hvilket medfører, at murværket ikke kan ”ånde”, hvorfor der er opstået skader på murværket. Det ser ikke ud til at murværk ved andre altaner er blevet malerbehandlet.



Revnedannelse i og under betonaafdækningen.



Revnedannelse i murværk samt afskallet maling/ puds.

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Betonaafdækninger.	Den gamle og defekt betondækning demonteres og fjernes. Der monteres ny zinkind- og afdækninger.	2016	
Murværk	Plastmaling på murværk fjernes, og skader på murværk udbedres.	2016	

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Zinkind- og afdækninger.	Zinkind- og afdækninger efterses.	1 gang hvert andet år.	

(520) Afløb

Render og nedløb

Generelt blev tagrender og nedløb ikke nøjere efterset for funktion. Den visuelle kontrol viser dog, at tagrender og nedløbsrør er i fin stand, og ikke giver anledning til bemærkninger.

Tagrender og nedløb mod gade er udelukkende besigtiget fra terræn.

Tagrender og nedløbsrør mod gårdside er primært besigtiget fra terræn, sekundært fra altan Prins Christians Gade 10, 4. th.



Tagnedløb mod gade Prins Christians Gade 10.



Tagnedløb mod gårdside.

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Tagrender og nedløb.	Utætheder, tilstopninger, skader m.v.	Visuel gennemgang fra terræn i kraftig regnvejer en gang hvert år.	
Tagrender og nedløb.	Tilstoppede render og nedløb.	Eftergås fra lift hvert 3. år og renses samtidig.	

(560) Vand- og varmeinstallationer

Vand- og varmeinstallationer i fyrrum i kælder blev fundet i rimelig god stand, dog stedvis med synlig overfladerust, enkelte rørsamlinger med begyndende tæring og tegn på tidligere sivning/ utætheder samt defekt og mangelfuld rørisolering. Fjernvarmeinstallationen er med ringe/ meget mangelfuld isolering.

Installationerne blev ikke afprøvet og testet ved gennemgangen.



Varmeinstallation i fyrrum. Tegn på fugtskaded isolering.



Rørsamlinger på varmeinstallation i fyrrum med tegn på sivning og begyndende tæring

Udbedring

Emne	Metode for udbedring	Udføres i	Pris overslag
Rørsamlinger på fjernvarmeinstallationen.	Efterspænding af rørsamlinger med tegn på sivning og begyndende tæring, evt. udskiftning af defekte rørsamlinger .	2016	
Isolering på fjernvarmeinstallationen	Kontrol af evt. utæthed skjult under isoleringen samt udskiftning af defekt isolering og isolering af uisolerede/ mangelfuldt isolerede varmerør m.v.	2017	
Vand- og varmeinstallation i kælder.	Løbende udskiftning af defekte dele på vand- og varmeinstallation.		

Løbende vedligeholdelse

Emne	Kontrol af	Interval for kontrol	Pris overslag
Vand- og varmeinstallation i kælder.	Fjernvarmeunit, haner, rør, samlinger, pumper, og isolering.	Gennemgås 1 gang hvert andet år af autoriseret VVS installatør.	

Arbejder		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(121) Fundamenter	Mod gade			X							
	Mod gård				X						
(211) Teglfacader/ ydervægge	Kældervægge		X								
	Facader mod gaden - sten & fuger			X							
	Facader mod gaden – bund karnapper										
	Facader mod gade og gård – fuger under sålbænke.	X									
	Facader mod gård – sten & fuger				X						
(220) Indervægge	Kældervægge										X
	Trappeopgang						X				
(231) Etagedæk.	Trappeopgang						X				
	Kælder										X
(232) Terrændæk						X					
(240) Trapper (udv.) og ramper						X					
(242) Lyskasser	Reparation	X									
	Oprensning	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
(261) Altaner	Rengøring og kontrol samt evt. rustbeskyttelse.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
(270) Tage	Tagrum		X								
(311/ 312) Ydervægge, kompletterende	Ældre vinduer mod gade – malerbehandling m.v.		X								
	Ældre vinduer & døre mod gård – malerbehandling m.v.			X							
	Lejlighedsvinduer og altandøre - beslag	X		X		X		X		X	
	Lejlighedsvinduer og altandøre - tætningslister	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lejlighedsvinduer mod gade – bløde fuger							X			
	Hoveddøre - opretning			X							
	Hoveddøre – malerbehand			X							
	Justering/ smøring af døre	X		X		X		X		X	
	Sålbænke og baldakiner	X									
(340) Trapper indvendige	Udskiftning af vinyl						X				
	Vedligeholdelse vinyl/ linoleum.	X		X		X		X		X	
(370) Tage, kompletterende	Betonafdækning og murværk	X									
(520) Afløb											
(560) Vand- og varme- installation	Rørsamlinger	X									
	Isolering		X								