

# **AB-Guldbergsgade 4 / Nørre Allé 3**

**Guldbergsgade 4 / Nørre Allé 3,**

**2200 København N.**

## **Vedligeholdelsesplan**

Udarbejdet august 2020

Revideret 17.06./september 2021

Format Arkitekter og Konstruktører aps

Damsholtevej 3, 2970 Hørsholm.

Tlf. 45875587, e-mail. [pjl@format.dk](mailto:pjl@format.dk), [www.format.dk](http://www.format.dk)

Ejendommen dvs. de 2 huse er i aug. 2020 besigtiget udvendigt og - for så vidt angår fællesarealerne - det indvendige, uden at der dog er foretaget konstruktive indgreb.

Nedenstående er oplistet min vurdering af husenes vedligeholdelsesstand, min vurdering af det nødvendige vedligeholdelsesomfang i den kommende *10-års periode* og endelig årstallet for det ønskværdige udførelsestidspunkt. Dette sidste er tilrettet under hensyntagen til bl.a. de stilladskrævende arbejder, og at de enkelte faggrupper skal udføre mest muligt af gangen.

Sidst i rapporten opsummeres udførelsestidspunkterne, og arbejderne budgetteres\*.

Det anbefales at revidere vedligeholdelsesplanen om 10 år / i 2030.

Alle anførte beløb er inklusive 25% moms.

### Betonfacader

Betonfacaderne og elementsamlinger er ikke beskadiget, og der er ikke tegn på nedbrydning, hvorfor det ikke vurderes, at der vil være nødvendigt at vedligeholde dem i perioden.

### Bærende stålkonstruktioner

Stålprofilerne er rensset og pletmalet i 2019, det vil være en god ide, at tjekke og pletmale dem igen i 2024\* og i 2029\*.

### Altanværn (metal)

Værn er pletrepareret i 2019, hvorfor det vil være en god idé at tjekke og reparere igen i 2024\* og 2029\*.

### Altangange

Altangangene i fiberbeton er på oversiderne i fin stand, medens de på undersiderne enkelte steder er afskallede. Afskalningerne bør fjernes og overfladen repareres senest i 2022\*.

Afløb fra altangange er utætte, og forholdet bør repareres (forventeligt ved udskiftning) helst senest i 2022\*.

### Altaner

Altanerne viser ingen tegn på nedbrydning, så ud over at der skal holdes øje med dem, vil det ikke være nødvendigt at foretage sig yderligere i perioden.

### Øverste altaner

Øverste altaner med flisebeklædninger er renoverede med nye underlag for flisebeklædninger i 2019. beboerne bør løbende holde øje med dem, og ud over det vil det ikke være nødvendigt med vedligeholdelse i perioden.

### Aluminiumsvinduespartier

Alle partier er blevet rengjorte i 2019, hvilket bør gøres hvert 5. år, dvs. igen i 2024\* og 2029\*.

### Vinduer og yderdøre i træ

Alle partier er blevet malerbehandlet (inkl. farveskifte) i 2019, ny overfladebehandling vil være nødvendig i 2027\*.

### Kalfatringsfuger

Fugerne er udført med Ilmod Fugebånd, der er blevet udskiftet i 2019, det vil ikke være nødvendigt at foretage yderligere i perioden.

### Facade- /vinduespartier i opgange

Partierne inklusive rammer og karme bør rengøres grundigt min. hvert 5. år, hvilket er foretaget i 2019, og det bør gøres igen i 2024\* og i 2029\*.

### Røgventilationen i opgange

Bør tjekkes for funktion hvert 2. år, næste gang i 2023\*.

### Tagbelægninger og gennemføringer

Aluzinkpladerne kræver ikke vedligeholdelse. Tagpapdelene bør ses efter igen i 2026\*. det forventes ikke, at der vil være reparationsbehov ud over nedbrænding enkelte steder samt udskiftning af fuger.

### Tagrender og nedløb

Der vil forventeligt ikke være behov for vedligeholdelse eller udskiftning i perioden.

### Udvendige kældertrapper

Der vil ikke være behov for vedligeholdelsesarbejder i perioden.

### Trappeopgange

Da belægningerne er udførte i 2019, vil der ikke være påkrævede vedligeholdelsesopgave i periode. Det vil være en god idé at gennemføre et "5-års eftersyn", da gulvfirmaet vil kunne afkræves evt. nødvendige udbedringer.

### Elevatorer

Erfaringsmæssigt vil der kunne opstå reparationskrævende nedbrud sidst i perioden, hvorfor det anbefales allerede nu at foretage en årlig hensættelse hertil (kr. 15.000,-)\*.

### Terræn

Det vil ikke være nødvendigt med udbedringsarbejder i perioden.

### Porten

Porten vil skulle vedligeholdes/repareres løbende (hvis den ikke udskiftes), og her til bør det årligt afsættes et beløb (kr. 6.000,-)\*.

### Kælderen

Fællesarealer i kælderen her under beboerrummet vil skulle vedligeholdes men mest ud fra beboerønsker her om. Dog vil armaturer i toiletrum og køkken forventeligt skulle udskiftes i perioden – 2022\*.

### Varmecentral, kloakker og dræn

Det må forventes, at der løbende vil komme reparationer og udskiftninger, hvorfor der årligt bør hensættes et beløb hertil (kr. 10.000,-)\*.

### Øvrige installationer

Vand-, varme-, ventilations-, afløbs-, el-, og svagstrømsinstallationer vil, med den alder de har, forventeligt have løbende vedligeholdelsesbehov, hvortil der årligt bør afsættes midler til (kr. 12.000,-)\*. Til servicering af ventilationsanlægget skal der afsættes et årligt beløb (kr. 15.000,-)\*.

Ventilationskanaler bør renses hvert 10. år, og da de ikke er blevet rensede siden husets opførelse, skal det ske snarest (2022)\*, (kr. 20.000.)

Der kunne evt. monteres en alarm for utætheder på vandinstallationen (2022) (kr. 30.000,-)\*

**Jf. ovenstående vil jeg anbefale, at der foretages vedligeholdelsesarbejder som anført nedenstående, med en budgetsum anført for hvert år (hvor til skal lægges det årlige afsætningsbeløb):**

2022            Reparation af altangangsundersider – kr. 25.000,-, afløb fra altangange – kr. 80.000,-, nye armaturer i fælles køkken og toiletter – kr. 12.000,-, rens ventilationskanaler – kr. 20.000,-, kr. lækagealarm på vandinstallationer – 30.000,-. - **Kr. 167.000,-.**

2023            Røgventilation tjekkes - **kr. 4500,-.**

2024            Stålfprofiler tjekkes og pletmales kr. 35.000,- altanværn i metal tjekkes og repareres kr. 12.000,-, alupartier rengøres kr. 40.000,-, opgangspartier rengøres kr. 22.000,-,  
**Kr. 109.000,-.**

2025            Røgventilation tjekkes, **kr. 4500,-**

<u>2026</u>	Tagpaptage tjekkes og evt. udbedres kr. <b>15.000,-</b> ,
<u>2027</u>	vinduer og yderdøre males udv. kr. 340.000,-, røgventilation tjekkes, kr. 4500,- <b>Kr. 344.500,-.</b>
<u>2028</u>	-
<u>2029</u>	stålprofiler tjekkes og pletmales kr. 35.000,-, altanværn i metal tjekkes og repareres kr. 12.000,-, alupartier rengøres kr. 40.000,-, opgangspartier rengøres kr. 22.000,-, røgventilation tjekkes, kr. 4500,- <b>Kr. 113.500,-.</b>
<u>2030</u>	-

Afsættes yderligere pr. år til elevatorer, port, varmecentral, kloakker, dræn, ventilation og øvrige  
installationer.  
**Kr. 60.000,-.**

D. 2. september 2021

Format Arkitekter & Konstruktører

Palle Juul Larsen