

308 - Svalegården

Vedligeholdelsesplan 2022-2031

Udarbejdet af: Søren Nielsen



UNIK akt.nr.	Aktivitet	Beløb inkl. moms	Finansiering	Udførelsesår
85	Udskiftning af hoved- og fordelerrør i kældere og på loft	kr. 1.857.114	100% vedligehold	2022
88	Malerbehandling af hovedtrapper	kr. 596.930	100% vedligehold	2024
81	Gennemgang og reparation af ventilationsanlæg	kr. 237.795	100% vedligehold	2028
44	Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt	kr. 1.455.307	100% vedligehold	2029

Stamdata	
Opført år	1920
Lejemål	80 boliger og 12 erhverv
Bruttoareal	11.241
Energimærke	D

Bilag 1 Beskrivelse over ejendommens tilstand for Svalegården (308)

Aktivitetnr.	Konto	Kontotekst	Vedl.kategori	Aktivitet	Beskrivelse
35	30121	Facader	Løbende	Facader	Tilstand: Murværket mod gadesiderne ser generelt pænt ud og er umiddelbart uden betydende revnedannelser. Fugerne virker intakte og faste. Murværket mod gården fremstår ligeledes pænt. Soklerne i ejendommen er en blanding af murede sokler med sokkelpuds, og flere steder også sort sokkeltjære, samt sokler af granit. Nogle steder er pudsen og tjæren sluppet og revnet. Såløbende mod gaden er udført i skifer indmuret i fals i murværket, og er gennemgået i 2010. På nær enkelte tilfælde fremstår disse pæne, og indmuringerne er generelt pænt udført. Såløbende på gårdfacader er udført i tegl med rulleskifte. De fremstår generelt hele og pæne om end slidte. Enkelte sålbænke er udskiftet. Aktivitet: Løbende vedligehold af facader. Herunder Sokler, sålbænke, gesimser mv.
39	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Trapper og trapperum	Tilstand: Alle hovedtrappeopgange er istandsat indenfor de seneste år. Af bitrapperne er det kun én opgang der er istandsat. Opgangene holdes generelt pænt. Aktivitet: Løbende vedligehold af trapper og trapperum.
78	30126	Altaner	Løbende	Altaner	Tilstand: Ejendommens altaner er en blanding af originale betonaltaner og nyere altaner til både gård- og gadeside. Aktivitet: Løbende vedligehold af altaner. Herunder eftergang af dækplader og rækværk samt armeringsender.
42	30127	Tage	Løbende	Tag	Tilstand: Tagkonstruktionen er fra 1991, og er udført som et mansardtag med nyere rød teglbelægning og undertag. Tagbelægningen ligger pænt og undertag mv. virker sundt. Tagrender og nedløb er i zink og fremstår i udmærket stand. Der opleves ingen problemer med tagrender eller nedløb. Aktivitet: Løbende vedligehold af tag samt tagrender og nedløb.
43	30131	Vinduer og døre udvendigt	Løbende	Vinduer og døre udvendigt	Tilstand: Vinduerne og altandøre er fra 2010 og fremstår i god stand. Det er hvidmalede trævinduer og -altandøre med koblete rammer og udvendige hvidmalede gerichter. Hoveddørene fremstår i lakeret træ med stort glasfelt. Dørene er generelt slidte men velholdte. Især de nederste dele af karme og dørbåde er slidt i lakken. Dørene er udstyret med sparkplader i rustfrit stål, som generelt er pæne. Karmene er afsluttet mod murfals med lakerede trælist, der beskytter fugerne. Kalkstensornamentikken over dørparterne er meget slidte og flere trænger til reparation. Låsesystemet er udskiftet i 2015. Aktivitet: Løbende vedligehold af vinduer og døre udvendigt.
60	30132	Døre indvendig	Løbende	Døre indvendig	Løbende vedligehold af fælledøre.
61	30142	Indvendige vægge og træværk	Løbende	Indvendige vægge og træværk	Løbende vedligehold af vægge og træværk.
63	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Løbende vedligehold og delvis udskiftning af gulve.
64	30145	Lofter, alle lofter	Løbende	Alle lofter	Løbende vedligehold af lofter.
87	30148	Istandsættelse § 5, 2 lejemål genudlejn.	Løbende	Opgradering §5stk2 lejemål	Denne konto er til opgradering af § 5,2 lejemål, ved genudlejn, hvis fraflytter ikke kan pålægges den fulde udgift. Fraflyttende lejere, som er flyttet ind efter 1/7 2015 Pr. 1. april 2020 er der 18 stk. § 5,2 lejemål med indflytning efter 1/7 2015
50	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer og afløb	Tilstand: Ejendommens faldstammer er de originale, og de er begyndt at vise svaghedstegn i form af rust og utætheder. Der har været foretaget opgangsvise udskiftninger i et mindre omfang i forbindelse med renoveringer af lejligheder. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udskiftning af faldstammer og afløb. Teknologisk Institut udarbejder rapport i 2016 for at bestemme restlevetid samt forslag til udskiftning.
86	30154	Gasinstallationer	Løbende	Gasinstallationer	Lb. vedligehold
79	30155	Sanitet og armaturer	Løbende	Sanitet og armaturer	Løbende vedligehold og udskiftning af sanitet og armaturer.
52	30156	Varmeanlæg	Løbende	Varmecentral, løbende vedligehold	Tilstand: Varmecentralen blev tilsluttet fjernvarme i slutningen af 70'erne og varmtvandsbeholder og udstyr blev fornyet i 1993. I 2015 blev varmecentralen ombygget, herunder VVB, elektrolyseanlæg, ventilator, automatik m.v. Aktivitet: Løbende vedligehold af varmecentralen.
51	30157	Stigstreng for brugsvand	Løbende	Stigstreng og grenrør	Tilstand: Ejendommens brugsvandstreng er de originale, og de er begyndt at vise svaghedstegn i form af rust og utætheder. Der har været foretaget opgangsvise udskiftninger i et mindre omfang i forbindelse med renoveringer af lejligheder. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udskiftning af stigstreng og grenrør. Teknologisk Institut udarbejder rapport i 2016 for at bestemme restlevetid samt forslag til udskiftning.
59	30163	Elinstallationer	Løbende	El, løbende vedligehold	Tilstand: Elinstallationerne udskiftes og repareres løbende. Det vil sige at der i ejendommen er en blanding af gamle stoffedninger og nyere installationer. Der er i de seneste år udskiftet en del lamper. Aktivitet: Løbende vedligehold og modernisering af elinstallationerne.
80	30165	Porttelefonanlæg	Løbende	Porttelefonanlæg	Tilstand: Dørtelefonanlægget er istandsat i 2014.
37	30170	Terrænbygninger	Løbende	Terrænbygninger, kloak og belægninger	Tilstand: Gården er belagt med rødlig asfalt med flere tydelige reparationer. Belægningen fremstår med mindre revnedannelser. Midten af gården er belagt med græs omkranset af kantsten. På plænen er opført en pergola med beplantning samt en legeplads. Pergolaen og legepladsen står i udmærket stand. I gården er også renovationskure som fremstår i fin stand. Ejendommens haver er afgrænset med nyere opført stålærk, med pulverlakeret overflade. Råkværkene fremstår pæne, lige og uden større skader. Kloakkerne er renoveret i 2015. Aktivitet: Løbende vedligehold af terrænbygninger og belægninger. Herunder kloak, legeplads, port, bede mv.
55	30171	Vaskerianlæg	Løbende	Vaskeri	Tilstand: Ejendommen har et vaskeri tilknyttet og rummet fremstår lyst, pænt og vedligeholdt. Vaskemaskiner og tørretumbler er fra 2006 og er velfungerende. I 2014 er der etableret betalings- og reservationsanlæg. Aktivitet: Løbende vedligehold af vaskeri.
66	30178	Fællesrum incl.	Løbende	Fællesrum	Løbende vedligehold af fællesrum i kældere og lofter.
67	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Løbende vedligehold kørende materiel.
68	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Løbende vedligehold af fællesmateriel.
82	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Trapper og trapperum	Tilstand: Alle hovedtrappeopgange er istandsat indenfor de seneste år. Af bitrapperne er det kun én opgang der er istandsat. Opgangene holdes generelt pænt. Aktivitet: Istandsættelse af resterende bitrapper. Delvis udskiftning af linoleum og delvis malerbehandling af vægge.
88	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Renovering af hovedtrapper	Malerbehandling af hovedtrapper
44	30131	Vinduer og døre udvendigt	Planlagt	Vinduer og døre udvendigt	Tilstand: Vinduerne og altandøre er fra 2010 og fremstår i god stand. Det er hvidmalede trævinduer og -altandøre med koblete rammer og udvendige hvidmalede gerichter. Hoveddørene fremstår i lakeret træ med stort glasfelt. Dørene er generelt slidte men velholdte. Især de nederste dele af karme og dørbåde er slidt i lakken. Dørene er udstyret med sparkplader i rustfrit stål, som generelt er pæne.
84	30157	Stigstreng for brugsvand	Planlagt	Stigstreng	Stigstreng Aktivitet: Udskiftning af stigstreng. Iht. til rapport fra Force Technology 2017.
81	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilation	Tilstand: Ejendommen har 3 anlæg på loftet, som er sat ude af drift. Der er fra alle lejligheder naturlig ventilation gennem kanaler med udkast over tag. Aktivitet: Gennemgang og reparation af ventilationsanlæg. Rensning af kanaler.
85	30189	Istandsættelse af vand- og varmeanlæg	Planlagt	Hoved- og fordelerrør i kældere og loft	Hoved- og fordelerrør i kældere og loft Aktivitet: Udskiftning af Hoved- og fordelerrør i kældere og loft