

327 - Sønderjyllandsgården

Vedligeholdelsesplan 2022-2031

Maj 2022

Udarbejdet af: Søren Nielsen



UNIK akt.nr.	Aktivitet	Beløb inkl. moms	Finansiering	Udførelsesår
5	Istandsættelse af trapperum	kr. 1.226.634	100% vedligehold	2021-22
60	Nyt slidlag i gården	kr. 631.250	100% vedligehold	2021-22
27	Rensning af ventilationskanaler	kr. 563.081	100% vedligehold	2022
56	Udsiftning af stigeatre	kr. 3.247.296	100% vedligehold	2022

Stamdata	
Opført år	1935
Lejemål	188 boliger og 2 erhverv
Bruttoareal	10.780
Energimærke	D

Bilag 1 Beskrivelse over ejendommens tilstand for Sønderjyllandsgården (327)

Aktivitet	Konto	Kontotekst	Ved.kategori	Aktivitet	Beskrivelse
1	30121	Facader	Løbende	Facader	Murværk er opført i røde tegl mod gade og gård. Der er udført små reparationer i murværk, særligt forinden omkring døre til hovedgang. Enkelte steder er teglens brændte overflade skadet af, dette særligt omkring søklen. Det forlyder fra driftspersonalet at der er problemer med gavlens, der muligvis er fuldmuret, som skaber kolde indvendige vægge, der giver skimmelsvampe i lejlighederne. Murværket står generelt god stand. Gesimsen består af muret tegl, mod gade og mod gård. Gesimsen står i fin stand, dog med lidt smudsbelægning. Søklens igården er i god stand, dog er søkkehøjden nogle steder meget lav, sandsynligvis på grund af ny gærdbelægning. Mod gade er søklen i beton, nogle steder med afskalninger i filen på pudslaget. Såløbende mod gade og gård er i naturskifer, samlet af to stykker. Såløbene i generelt god stand og er gennemgået ifm. tagudskiftningen i 2014. Aktivitet: Løbende vedligehold af facader. Herunder søkler, gesims, sålbænke mv. Det vurderes at være et kritisk punkt ved hjørnet mod Peter Bangs Vej og Sønderjyllands Alle, hvor tegl går under terræn. Her bør være skærpet tilsyn.
33	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Trapper og trapperum	Oppgangsvægge er malet med nister, loftet i hvid farve. Oppangstrapper er i gråmalet beton, beklædt med brun linoleum og samling med stålkant. Bakstre er i hvidmalet stål, håndstige i lakkeret træ. Indgangsrepsos er belagt med terrazzo. Malingen hanger nogle steder i flager. Linoleum er for det meste sprækket og slidt meget ned. Terrazzoen står nogle steder med revner der overvejende er forslået. Kældertrapperne er in situ beton. Kældertrapperne står i fin stand, dog uden opløst mod trappeskakten. Betonen er i fin stand. Gelænderne er nyere i rustfrit stål. Gelænderet er monteret i kældertrappens sokkel, og forekommer i fin stand. Aktivitet: Løbende vedligehold af trapper og trapperum.
39	30126	Altaner	Løbende	Altaner, løbende	Tilstand: Der er monteret altaner ud fra hver lejlighed. Altaner består af en betonbund, fastnet til facade, med påmonteret gelænder der er fastnet ind til facaden. Altanerne er afskåret med træpotplader i stål. Alle altaner er sikkerhedsgennemgået ifm. tagudskiftningen i 2014. Aktivitet: Løbende vedligehold af og tilsyn med altaner.
7	30127	Tags	Løbende	Tag	Tilstand: Taget er udsiftet i 2014 til nyt tegl med undertag. Tagrender og nedløb er ligeledes udsiftet. Aktivitet: Løbende vedligehold af tag samt tagrender og nedløb.
11	30131	Vinduer og døre udvendig	Løbende	Vinduer og døre udvendigt	Tilstand: Vinduerne er ideal Combi fra '90'erne og er i to fags, og tre fags med mellemste fag som fast ramme, og oppangsvinduer som et fags vinduer. Vinduerne har påmonteret udfølsgrinte, og er af aluminium mod det fri, og træ mod lejlighed og oppang. Vinduerne er i hvid farve mod gade og gård. Vinduerne står i fin stand. Dog begynder beslag og gummitæter at gå således at der må forventes løbende udsiftninger her. Døre er malet brune og står i fin stand. De er malet behandlet i 2013. Døre mod kælder er ligeledes malet brune, men med påmonteret ståljern nederst på karm. Fugene omkring oppangsdørene bør udsiftes indenfor et par år. Kældervinduer er de originale trævinduer. Er malet i 2015. Aktivitet: Løbende vedligehold af vinduer og døre udvendigt.
14	30132	Døre indvendig	Løbende	Indvendige døre	Tilstand: Indvendige døre mod kælder er fyldningsdøre. Malingen fremstår i god stand, dog med kraftig smudsbelægning. Dørene er forsynet med rulløbs. Døre mod putterum i kælder og loft er af trædøre. Aktivitet: Løbende vedligehold af indvendige døre.
46	30142	Indvendige vægge og træværk	Løbende	Indvendige vægge og træværk	Løbende vedligehold af indvendige vægge og træværk.
47	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Løbende vedligehold og delvis udsiftning af gulve.
48	30145	Lofter, alle lofter	Løbende	Alle lofter	Løbende vedligehold af lofter.
59	30148	Istandsættelse § 5, 2 lejemål genudlejn.	Løbende	Oppgradering af § 5, 2 lejemål	Denne konto er til oppgradering af § 5, 2 lejemål, ved genudlejnning, hvis fraflytter ikke kan pålægges den fulde udgift. Fraflyttende lejere, som er flyttet ind efter 1/7/2015. Pr. 1. april 2020 er der 5 stk. § 5, 2 lejemål med indflytning efter 1/7/2015.
18	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer og afløb	Tilstand: Faldstammer til toilet er fra byggeriets opførelse, faldstammer til køkken er nyere. Der er flere steder udført stykvisse reparationer af faldstammer. Den originale faldstamme står mange steder med synlige utætheder af rust og gennemtæring. Det fremgår af budgettet, at der løbende er brugt mange midler til afløb i bygningen. De andre faldstammer har overskredet deres tekniske levetid. I 2016 udføres der en rapport fra Teknologisk Institut som belyser standen af faldstammerne og etablerer en restlevetid. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udsiftning af faldstammer og afløb.
53	30154	Gasinstallationer	Løbende	Gasinstallationer	Løbende vedligehold af gasinstallationer.
52	30155	Sanitet og armaturer	Løbende	Sanitet og armaturer	Løbende vedligehold og udsiftning af sanitet og armaturer.
22	30156	Varmeanlæg	Løbende	Varmecentral, løbende	Tilstand: Varmecentralen fordeler centralvarme og varmt og koldt brugsvand til hele boligblokken. Varmecentralen har gennemgået en mindre renovering efter skybruddet i 2011. Der er monteret nye pumper og isolering. Varmecentralen til brugsvand består af en pladevasker, der varmer koldt brugsvand op til stødende varmtvandsbeholder, som derefter pumpes ud til ejendommen, med varmekulation. Centralvarmen varmes op af fjernvarme i to pladevaskere, der ligeledes pumpes ud til ejendommen. Varmefordelingen er et et-strengs anlæg. Det forlyder at der er lejligheder der har problemer med varmen i vintermånederne. Aktivitet: Løbende vedligehold af varmeanlæg.
20	30157	Stigsstreng for brugsvand	Løbende	Stigsstreng og grenrør	Tilstand: Varmt brugsvand varmes op i varmecentral, hvorefter det føres ud i isolerede stigsår. Varmen føres under kælderloft, og føres derefter lodret op gennem lejligheder. Varmt vand føres derefter tilbage gennem cirkulation fra de øverste lejligheder. Der er udført mange stykvisse reparationer af rør i kælder. De originale rør står mange steder med synlige rustutslag. Koldtvandsrør er isoleret. Den tekniske levetid for de kolde brugsvandsrør er overskredet. I 2016 udføres der en rapport fra Teknologisk Institut som belyser standen af stigsstrengene og etablerer en restlevetid. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udsiftning af stigsstreng og grenrør.
23	30163	Elinstallationer	Løbende	Elinstallationer	Tilstand: Der er monteret belysning i form af pærer under hver repos til lejligheder i trappesopgange. Alle pærer i hovedopgange tændes simultant via sensor. Der er lysstofrør i kælder, der er monteret på vægge, der er lampt konstant. I loftum er der lamper i fordelingsgang til private loftum, der oplyser konstant tændt. Der medles ikke om problemer med den indvendige belysning. Kontaktene i oppgangen er blandede af. Ledninger er ført i væg, og i kælbakker. Der er monteret udenlandsbelysning over hovedopgange, samt over kældertrapper, i form af lamper til lyspærer og lamper til lysstofrør. Aktivitet: Løbende vedligehold og modernisering af elinstallationerne.
29	30165	Porttelefonanlæg, løbende	Løbende	Porttelefonanlæg, løbende	Tilstand: Der er telefonanlæg til hver oppang. Anlæggene er gamle og kræver løbende vedligehold og udsiftning. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udsiftning af porttelefonanlæg.
30	30170	Terrænbygninger, kloak og belægninger	Løbende	Terrænbygninger, kloak og belægninger	Tilstand: Der er afstået skure til haveudsåker og barnevogne der er bygget op i en let stålkonstruktion. Skur til renovation, er bygget op i en trækonstruktion med facadebeklædning i eternit. Der er en pergola bygget op i en åben trækonstruktion. Terrænbygningerne står i fin stand, dog med enkelte buler i stålkurene. Gårdsarealer er belagt med asfalt. Belægningen står nogle steder med små revner i overfladen, og synlige afslæpninger i så steder er der små lunger i belægningen, der samler regnvand i småklytter. Ved skure er belægningen i betonfliser, der står i fin stand. Ved legeplads er belægningen i grus. Der er flere bede omkranset af betonsten, der flere steder er flækket. I bede er der plantet buske, blomster, græs og træer. Legepladsen består af et gyngestativ med babygyng. Stativet står i udmerket stand. Der forfædles teglsten og legepæle i træ, der ligeledes står i udmerket stand. Sandkasse er omkranset af træpæle. Kloakkerne er gennemgået og gennemgår en større renovering i 2017. Aktivitet: Løbende vedligehold af terrænbygninger og belægninger. Herunder kloak, afløb, legeplads, grønt areal mv.
32	30171	Vaskeri	Løbende	Vaskeri	Tilstand: Ejendommen har to separate vaskerier, hver især bestående af 3 vaskemaskiner 2 tørretumbler. Maskinerne i det ene vaskeri er af nyere dato. Aktivitet: Løbende vedligehold af vaskeri.
49	30178	Fællesrum incl. inventar	Løbende	Fællesrum	Tilstand: Der er adgang til kælder fra kældertrapper i gård. Gulvet er i beton, og væggene er malet hvidt. Væggene fremstår til dels jævne og rene, med nogle tegn på slid. Gulvene fremstår med enkelte tegl på slid forfædelse med trafik. Installationer fra afløb og brugsvand, føres i kælders loft. Der er ikke isoleret mod støjlejligheder. Adgang til loftum foregår gennem oppangstrapper. Her er der små puttermur, til opbevaring for de forskellige lejligheder. Der er nye gulve på alle lofter. De er malet på fællesalerne (gang-løberloft). Tilstand: Løbende vedligehold af fællesrum. Herunder malerarbejde af gulve på lofter.
50	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Løbende vedligehold af kørende materiel.
51	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Løbende vedligehold af fællesmateriel.
5	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Trapper og trapperum	Oppgangsvægge er malet med nister, loftet i hvid farve. Oppangstrapper er i gråmalet beton, beklædt med brun linoleum og samling med stålkant. Bakstre er i hvidmalet stål, håndstige i lakkeret træ. Indgangsrepsos er belagt med terrazzo. Malingen hanger nogle steder i flager. Linoleum er for det meste sprækket og slidt meget ned. Terrazzoen står nogle steder med revner der overvejende er forslået. Kældertrapperne er in situ beton. Kældertrapperne står i fin stand, dog uden opløst mod trappeskakten. Betonen er i fin stand. Gelænderne er nyere i rustfrit stål. Gelænderet er monteret i kældertrappens sokkel, og forekommer i fin stand. Aktivitet: (4 af trapperne) Nedslidt linoleum bør udsiftes ud vand fra trappeskak og vilde sko, ikke går ned og nedbrøder betonen. Afkallet maling fjernes, og bund renses til vedhæftning for ny maling.
56	30157	Stigsstreng for brugsvand	Planlagt	Stigsstreng	Udsiftning af stigsstreng. (Ih. til rapport fra Force Technology 2017.
27	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilation og udfølsningskanaler, planlagt	Ventilation udføres over tag, gennem ventilationskanaler ført gennem spidstoft, og ud gennem udfølsningsstige. Rør for udfølsning er visse steder ført ud til udfølsningsstige, uden tæt samling mellem tegl og rør. Aktivitet: Rensning af ventilationskanaler.
57	30171	Vaskeri	Planlagt	Udsiftning af maskiner i vaskeri 1.	Ejendommen råder over to vaskerier i kælder. Hvert vaskeri er udstyret med hhv. tre vaskemaskiner og to tørretumbler. Alle vaskemaskiner er meget skidt og gamle. Aktivitet: Udsiftning af tørretumbler og vaskemaskiner.
58	30171	Vaskeri	Planlagt	Udsiftning af maskiner i vaskeri 2.	Ejendommen råder over to vaskerier i kælder. Hvert vaskeri er udstyret med hhv. tre vaskemaskiner og to tørretumbler. Alle vaskemaskiner er meget skidt og gamle. Aktivitet: Udsiftning af tørretumbler og vaskemaskiner.
60	30190	Gårdsanlæg	Planlagt	Nyt slidlag i gården	Udsiftning af tørretumbler og vaskemaskiner. Nyt slidlag i gården, asfalden er meget slidt i den sidste del af gården, og vil blive det i den resterende del også. Det er afstået me bl. af der lages sort asfalt.