

Vedligeholdelsesplan EF Aldersrogade 37-39

Juni 2024

Version 01

Udført af
Tim Sommer

Tlf: 53 50 28 22 Mail: ts@gaihede.dk



TS/xx

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	2
Ejendomsdata	3
Bæredygtigt byggeri	3
Overordnet konklusion	4
01 Tag	6
02 Kældre og fundamenter	8
03 Facader/sokkel	10
04 Vinduer, 05 Udvendige døre	12
06 Trapper	14
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser	16
09 WC og bad, 10 Køkken	18
11 Varmeinstallationer	20
12 Afløb, 13 Kloak	22
14 Vandinstallationer	24
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer	26
18 Øvrige, 19 Private friarealer	28
20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald	30
21 Skybrudssikring	32
Styr jeres renoveringer sikkert i mål	34
Få luft til andre spændende projekter	35
Vedligeholdelsesbudget	36
Driftsbudget	37

TS/xx

Indledning

Denne vedligeholdelsesplan giver et overblik over jeres ejendoms byggetekniske tilstand, samt en plan over større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Planen omfatter anbefalede forebyggende vedligeholdelse, der er nødvendigt for at ejendommen er i forsvarlig stand, samt anbefalet tidspunkt for arbejdernes udførelse. Den angiver således hvilke arbejder, der er presserende, og hvilke, der kan vente.

Planen omfatter desuden et overslag over de udgifter, der er nødvendige for det anbefalede vedligehold.

Vedligeholdelsesplanen er således et redskab, som giver jer et bedre overblik over ejendommen, og hvilke økonomiske disponeringer I bør foretage. Det kan sikre jer rentable prioriteringer, der kan åbne op for muligheder for nye spændende tiltag på jeres ejendom.

Planen er udarbejdet efter en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele samt foreliggende materiale og dialog. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdelene ifm. gennemgangen.

Jeres ejendom har behov for renovering

Vi har gennemgået hele ejendommen, og den overordnede konklusion er, at jeres ejendom har behov for renovering af tag, facader, vinduer og tekniske installationer. Alt dette uddybes nærmere i rapporten på de efterfølgende sider.

Forslag til budgetter

På baggrund af gennemgangen har vi vurderet og beregnet budgetter for gennemførelse af arbejderne. Disse er blevet udformet ud fra en samlet betragtning omfattende både tekniske og økonomiske hensyn.

Bemærk: Opgaverne, der bliver foreslået i denne vedligeholdelsesplan, kan ikke udskydes uden samtidig enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade. Det betyder, at den vurderede pris for gennemførelse af arbejderne vil stige ved udskydelse, både grundet almindelige prisstigninger på materialer/arbejds løn, men også da bygningsdele, der ikke vedligeholdes kan medføre dyre følgeskader. F.eks. ved et utæt tag, hvor reparation udskydes potentielt betyde råd og svamp i den bærende konstruktion, der kan fordyre en tagudskiftning betydeligt. Dette uddybes også i rapporten.

Denne rapport bør opdateres om 5 år.

Om vedligeholdelsesplanens budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra Molio Prisdata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2024-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms
- Alle priser er eksklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over, under punkt 20.

TS/xx

Ejendomsdata

Navn:	EF Aldersrogade 37-39
Adresse:	Sigynsgade 36-66 2200 København
Administrator:	
Matr.nr.:	5710, Udenbys Klædebo Kvarter
Ejendommen er opført i:	1991
Antal etager:	5 etager, kælder og loft
Antal opgange:	16 hovedtrapper og 16 elevatorer
Samlet boligareal:	11810 m ²
Antal boliger:	160
Antal erhverv:	0
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	Ingen
Energimærkning:	Klasse "C" (EMO-nr.: 311233755)

Bæredygtigt byggeri

Energibesparende tiltag

Energiforbruget i bygninger udgør næsten 40% af det samlede danske energiforbrug. Energien går primært til opvarmning, ventilation og belysning. Effektivisering af energiforbruget i bygninger spiller således en afgørende rolle for at vi kan nå målet om at være uafhængig af fossile brændsler i 2050.

Et energimærke er en god måde at få vurderet tilstand og hvad der kan gøres for at reducere energiforbruget. Generelt kan der gøres en lang række tiltag i husholdningerne, som f.eks. at skifte hvidevarer. En del tiltag skal dog foretages fælles for hele bygningen. Tiltagene herunder er ment som generel inspiration. Det drejer sig bl.a. om:

Mindre varmekonsum

Renover eller skift varmesystemet: Gamle og utidssvarende varmesystemer koster på både temperaturen og indeklimaet i lejlighederne og på varmeregningen. Bl.a. til store strafafgifter fra forsyningsselskaberne, hvis deres afkølingskrav ikke overholdes. Det er et godt tegn på at varmesystemet skal efterses og måske skiftes.

Efterisolering: Typisk fås der store besparelser relativt let ved f.eks. at isolere over porten, på loftet over de øverste lejligheder og i etageadskillelsen mod kælderen. Endvidere udvendig facadeisolering af frie gavle.

Mindre el-forbrug

Cirkulationspumper: Pumper i varmecentralen er store energislugere. Hvis de er over 10 år gamle giver det typisk god mening at udskifte dem. Hvis varmeanlægget er ældre, og har en trinreguleret pumpe, der er indstillet på trin 3, vil det typisk være en god ide at skifte pumpen til en elektronisk reguleret pumpe. Man sparer så meget på energiforbruget, at de har tjent sig ind på få år.

Belysning: Udskift de gamle belysningssystemer med energibesparende LED. Her kan man spare 40-75% på forbruget til belysning. Bevægelsessensorer i fællesarealer kan også reducere energiforbruget betragteligt. Alternativt skift til systemer, der slukker automatisk efter et vist tidsrum.

TS/xx

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen lidt under niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nedenfor har vi opstillet nogle skemaer, der vil give et overblik over ejendommens overordnede tilstand.

På næste side er det muligt at finde mere information om, hvilke konkrete bygningsdele det anbefales, at der foretages vedligeholdelses-/reoveringsarbejder på de kommende år, samt særligt akutte forhold, der kræver umiddelbar handling.

Tilstanden af de enkelte bygningsdele er derudover uddybet nærmere under de efterfølgende punkter.

Ejendommens tilstand

Klimaskærm

01 Tag, 03 Facader/sokkel, 04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Under middel	Middel	Over middel

Kælder/fællesarealer

02 Kælder og fundament, 06 Trapper, 07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Under middel	Middel	Over middel

Installationer

09 WC og bad, 10 Køkken, 11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer, 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Under middel	Middel	Over middel

Udenomsarealer

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Under middel	Middel	Over middel

Skybrudssikring

21 Skybrudssikring

Under middel	Middel	Over middel

TS/xx

Der bør indenfor de kommende 10 år foretages særligt vedligehold/renoveringsarbejder på følgende bygningsdele:

01 Tag

03 Fuger i facader

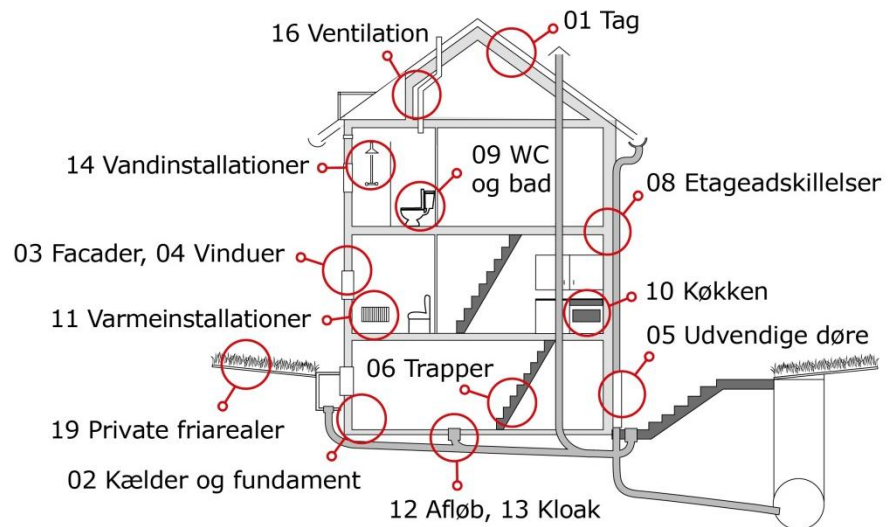
04 Vinduer

12 Afløb, 13 Kloak

14 Vandinstallationer

Særligt akutte forhold:

- Vandinstallationer



TS/xx

01 Tag



Foto 1: Taget i sin helhed



Foto 2: Tagflade



Foto 3: Gavl



Foto 4: Gennemføring i undertag

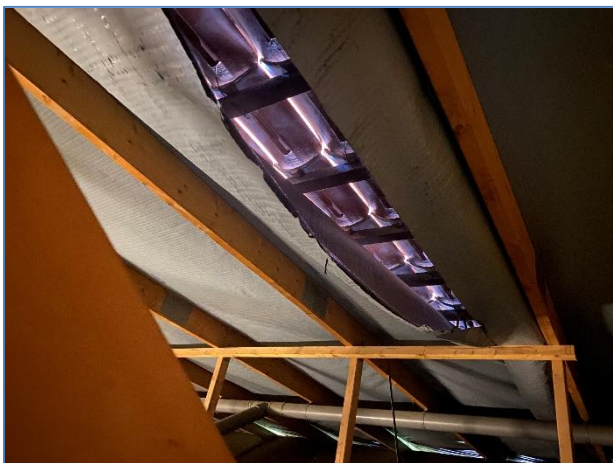


Foto 5: Tag – indvendigt



Foto 6: Undertag

TS/xx

01 Tag

Bygningen har sadeltag, underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ. Undertaget er udført som blødt undertag. Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdt stand.

Der er ved opførelse af ejendommen brugt tagbelægning der har en meget længere levetid end undertaget. Dette er uhensigtsmæssigt ud fra et vedligeholdsperspektiv, da undertaget bliver nedbrudt før tagbelægningen levetid er nået.

Der er flere steder hvor det bløde undertag har været udsat for UV-påvirkning og deraf er nedbrudt. Ved slagregn og fygese er der risiko for indtrængen på loftet.

Der kan laves lokale reparationer ved at fjerne tagbelægningen i området og udbedre skaderne. Dette vil dog have en høj omkostning ift. effekten.

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert år ved entreprenørfirma, med kontrol på indvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og lokalisering af nedbrudt undertag mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader, disse er ikke medregnet i budgettal.

Det anbefales at foreningen henlægger midler til en komplet udskiftning af taget inden for en 7-8-årig periode og der etableres fast undertag med tagpap, der matcher tagbelægningens levetid.

Ovenlysvinduer i tagfladen er ældre end 30 år. Disse foreslås skiftet samtidig med taget.

Bemærkninger:

Budgetpris for komplet tagudskiftning er inkl. stillads med overdækning samt udskift af ovenlysvinduer i trappeopgange.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tagkontrol	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Komplet udskiftning af tag									17000	
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

TS/xx

02 Kældre og fundamenter



Foto 1: Kældervægge



Foto 2: Loft i kælder

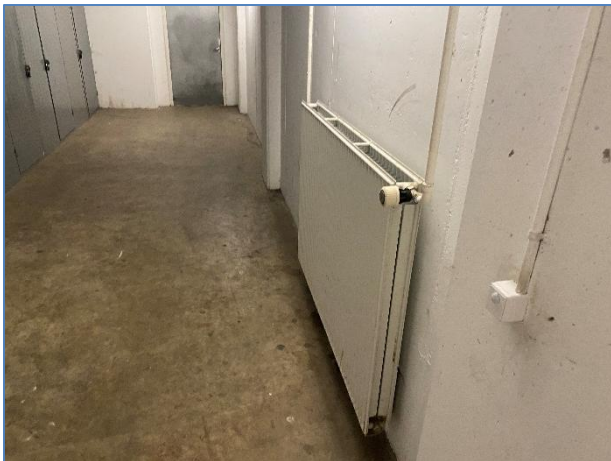


Foto 3: Opvarmning i kælder



Foto 4: Kældertrappe



Foto 5: Vaskeri



Foto 6: Ventilation i vaskeri

02 Kældre og fundamenter

Kældre er fugtteknisk set komplicerede, og det kan være svært at komme fugt i kældre helt til livs. Kælderen fremtræder velventileret med ventilationsriste i vinduer samt opsatte radiatorer. Det bør sikres, at der er varme på radiatorer hele året, så lokalet har en temperatur på min. 18°C. Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.

Ejendommens udvendige kældertrapper er udført i beton. Denne fremstår velvedligeholdt og i god stand.

Kælder fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på denne.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

TS/xx

03 Facader/sokkel



Foto 1: Sokkel mod gade



Foto 2: Sokkel mod gård



Foto 3: Niveaufri adgang ved opgange



Foto 4: Lyskasse



Foto 5: Ekspanderende fugebånd ved altan

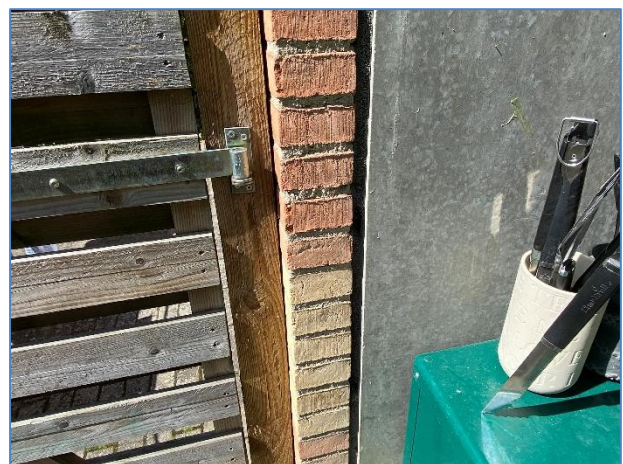


Foto 6: Ekspanderende fugebånd ved terrasse

TS/xx

03 Facader/sokkel

Facade:

Facaden er bygget op i blanke tegl og med sålbænke i beton.
Facader fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Bemærkninger:

Der er enkelte steder tegn på frostskeer ved soklen. Disse bør udbedres inden de udvikler sig yderligere. Dette gøres over foreningens driftsbudget.

Fuger i facadesamlinger:

Der er i fugerne mellem facadeelementer brugt ekspanderende fugebånd. Dette fugebånd er flere steder ved at have nået endt levetid og bør skiftes for at sikre tætheden i konstruktionerne. Grundet geografisk placering, er der varierende nedbrydning af fugebåndene i ejendommen.

Bemærkninger:

Der bør foretages en komplet registrering af eksisterende forhold, for at fastlægge behovet for hele ejendommen samt planlægge et udskiftningsforløb.
Der er i renoveringsbudgettet afsat beløb til gennemgang og registrering af fugebånd i ejendommen.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Registrering af fugebånd og behov for udskiftning	20									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

TS/xx

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Vindue til bolig



Foto 2: Vinduesparti i opgang



Foto 3: Hovedindgangsdør



Foto 4: Dør i fælleslokale



Foto 5: Kældervindue

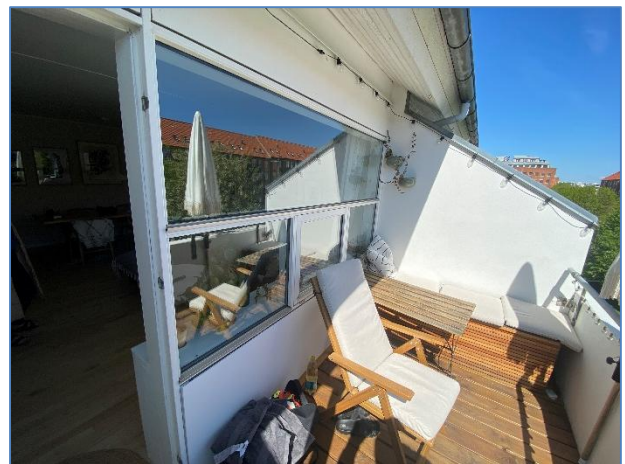


Foto 6: Altanparti

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer og franske altandøre:

Vinduer og franske altandøre er fra opførslen af byggeriet og er 30+ år. Vinduerne har flere steder begyndende nedbrydninger og der oplyses at der er træk og kuldenedfald i flere boliger.

Der er varierende grad af nedbrydninger i vinduer og altandøre afhængigt af geografisk orientering.

Hvor der er altaner til boligen, er vinduespartierne bygget op som elementer og her vil arbejdsomfanget til udskiftningen være større. Her skal de- og genmonteres radiator ved udskiftning af partiet.

Det foreslås at udskifte vinduer og altandøre i lejligheder og opgange mod gård og gade til nye kombi træ/alu termovinduer.

Vinduernes opdeling udføres som ejendommens oprindelige vinduer, hvor nogle udføres som palævinduer og nogle udføres som dannebrogsvinduer. Pris kan variere ud fra bestykning og faciliteter.

Arbejdet omfatter:

- Demontering og bortkørsel af eksisterende vinduer
- Montering af nye træ/alu vinduer med nødvendige ventilationsspalter
- Fugning omkring vinduer
- Indvendig afslutning med hvide lister
- Partiel renovering/udskiftning af sålbænke under vinduer

Bemærkninger:

Det oplystes ved gennemgang, at der var udarbejdet et vinduesprojekt til foreningen.

Kældervinduer:

Kældervinduer fremstår i varierende stand, og bør maleristandsættes indenfor den nærmeste fremtid.

Bemærkninger:

Kældervinduer kan, hvis ønskes, indgå i projektet med udskiftning af vinduer og franske altandøre.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Udskift af vinduer				9750						
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

TS/xx

06 Trapper og elevatorer



Foto 1: Opgangsdør



Foto 2: Elevator i opgang

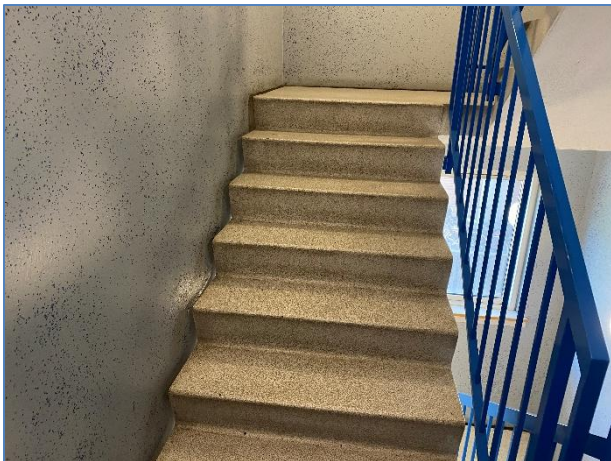


Foto 3: Trappeløb



Foto 4: Inspektionsattest



Foto 5: Stigrør i opgang



Foto 6: Akustikplader på underside repos

TS/xx

06 Trapper

Hovedtrapper:

Ejendommen har 16 hovedtrapper.

På hovedtrappen er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin i beton med terrazzo. Balustre og håndlister er i metal- Hovedtrapperne er de oprindelige.

Trapperne i ejendommen fremstår velvedligeholdte og i god stand, der forsåles ingen arbejder

Bemærkninger:

Der er stigrør i opgangene. Disse skal serviceres iht. gældende regler for at sikre funktionen.

Elevatorer:

Ejendommen har 16 elevatorer.

Elevatorene har en alder på 30+ år og fungerer med varierende driftssikkerhed. Foreningen oplyste, at elevatorerne løbende serviceres og vedligeholdes, når de kører uhensigtsmæssigt langsomt.

Bemærkninger:

Elevators levetid er oftest mellem 25-30 år, inden der skal overvejes en gennemgående renovering eller udskiftning.

Gennemgange:

Der er i gennemgange flere steder hvor der er revner i gasbetonvægge der adskiller gennemgang og bolig. Det vurderes at være revner forårsaget af tryk fra ovenliggende etagedæk grundet manglende fjederbeslag eller elastisk fuge ved konstruktionen.

Dette kan udbedres ved at etablere en højelastisk fuge mellem væg og etagedæk. Revner forstærkes med rustfrit stå og pudses op.

Arbejdet kan løbende udbedres over foreningens drift.

Dette forhold er af æstetisk karakter og vurderes afhængigt af revner i tilstødende bolig.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser



Foto 1: Gennemgang i sin helhed



Foto 2: Gennemgang i sin helhed



Foto 3: Loft i gennemgang



Foto 4: Dør til gennemgang

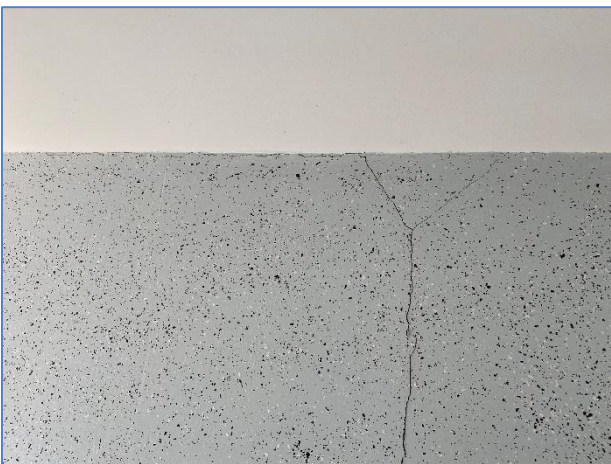


Foto 5: Revne i væg i gennemgang



Foto 6: Revne i væg i gennemgang

TS/xx

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Portgennemgang:

Ejendommen har egen gennemgang til gården. Loftet er beklædt med facadeplader og det antages der er isoleret med ovenliggende bolig.

Der foreslås ingen bygningsarbejder på port gennemgang.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Etageadskillelse:

Etageadskillelser er huldæk i beton med gulvopbygning på strøer.

Etageadskillelse fremstår velvedligehold og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

TS/xx

09 WC og bad, 10 Køkken



Foto 1: Badeværelse i sin helhed



Foto 2: Køkkenet i sin helhed

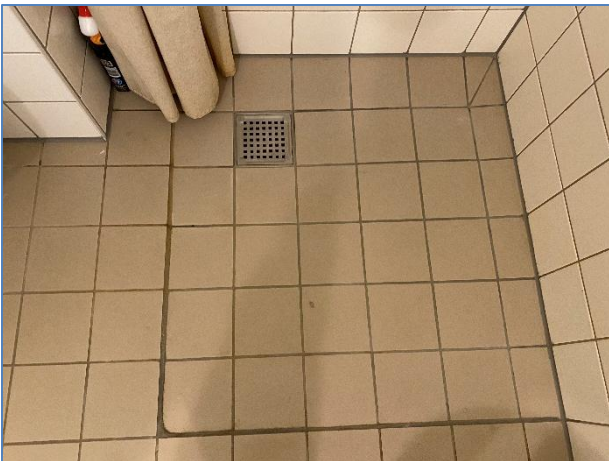


Foto 3: Gulv afløb



Foto 4: Komfurer

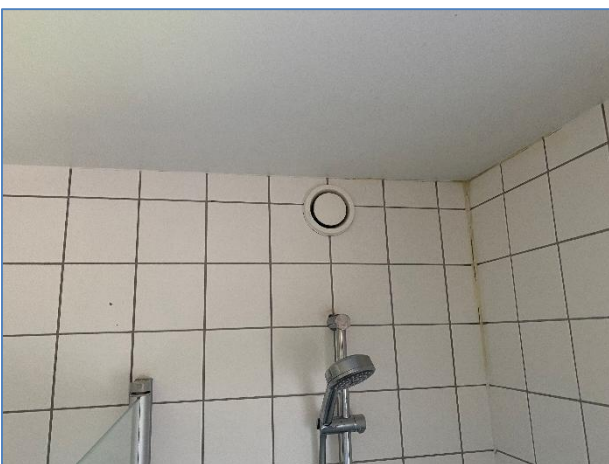


Foto 5: Ventilering i badeværelse

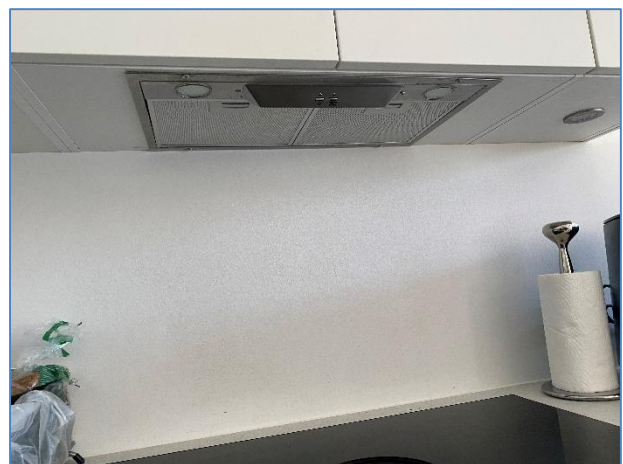


Foto 6: Emhætte

09 WC og bad, 10 Køkken

Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i forskellig stand og variation. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Bemærkninger:

Det anbefales, at der ved ombygning af køkkener eller wc/bad udføres service og kontrol af eksisterende el- og vandinstallationer samt at det bør sikres, at alle rørgennembrydninger og vådrumsmembraner er udført efter gældende krav og regler.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TS/xx

11 Varmeinstallationer



Foto 1: Frem- og returtemperatur fra veksler



Foto 2: Cirkulationspumpe

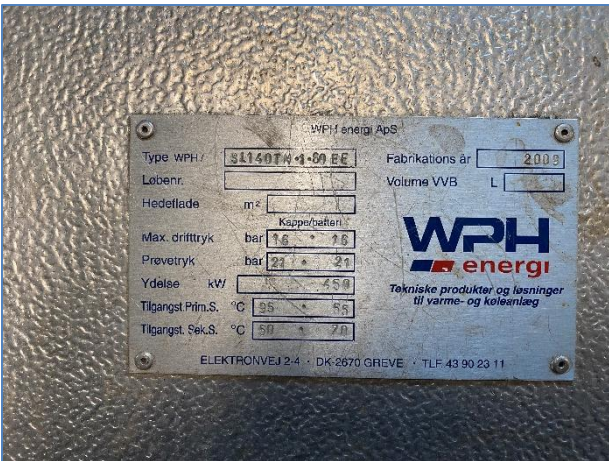


Foto 3: Vekslerplade



Foto 4: Klimastatstyring



Foto 5: Veksler

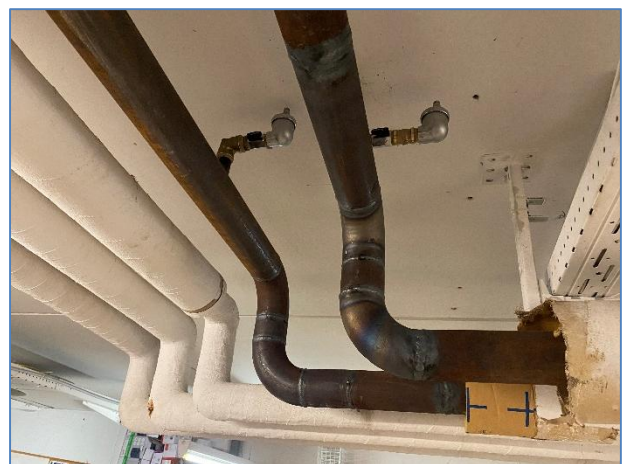


Foto 6: Varmerrør med aut. udluftningsventil

TS/xx

11 Varmeinstallationer

Ejendommen er opvarmet ved centralvarmeanlæg forsynet ved fjernvarme, med fordeling fra veksler og varmtvandsbeholder i kælder.

Radiatorer er generelt fra opførelsen af bygningen, og der er på de fleste monteret termostatventiler.

Varmecentral er løbende vedligeholdt med afsyring af vekslere og reparationer og partielle udskiftninger af komponenter.

Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på denne.

Bemærkninger:

Det anbefales at have fast service på varmecentralen som bør indebære:

Funktionstest af:

- Pumper
- Motorventiler
- Klimastyring
- Ekspansionsbeholder
- Mikroboble aflufter
- Trykforøger anlæg

Rensning af:

- Varmtvandsbeholder, hvert år.
- Central varmeveksler, hver andet år.
- Udskiftning af anode i varmtvandsbeholder efter behov.
- Snavssamlere hvert 2. det år
- Motion af radiator termostater – 2 gange om året.

Visuel inspektion af:

- Aflæsning af målere.
- Vandstand i anlægget. (Anlægstryk – tommelfingerregel højde fra varmecentral til øverste rør/radiator + 5 mVS)
- Afkøling over fjernvarmevandet og central varme vandet.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

TS/xx

12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Faldstamme i bolig



Foto 2: Faldstamme i kælder



Foto 3: Gulv afløb i kælder



Foto 4: Rensebrønd



Foto 5: Afløb under køkkenvask



Foto 6: Rist i gård

TS/xx

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Der er flere steder udført partielle udskiftninger af faldstamme i kælderen.

Store dele af installationen er skjult i rørkasser, skabe mv., der giver øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide.

Der anbefales at der foretages en tv-inspektion af ejendommens faldstammer for at fastlægge tilstanden af faldstammer i køkken og badeværelse.

Bemærkninger:

Der regnes med 2 faldstammer pr. opgang.

Kloak:

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet, for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv. Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

Budgettal er for inspektion, og evt. skader der konstateres, er ikke medregnet.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tv-Inspektion af faldstammer	210									
Tv-Inspektion af kloak	65									
Driftsomkostninger										
Årlig drift	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

TS/xx

14 Vandinstallationer



Foto 1: Plade på VVB



Foto 2: Temperatur i VVB

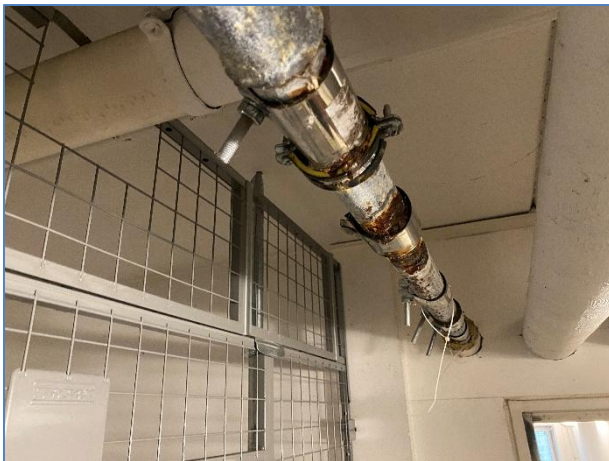


Foto 3: Utætheder på vandinstallationer



Foto 4: Utætheder på vandinstallationer



Foto 5: Fordelingsledninger i kælder

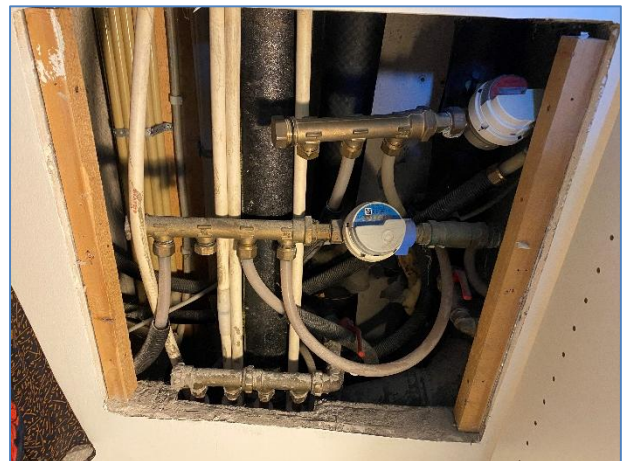


Foto 6: Stigestreng i bolig i tekniskskakt

14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er fra ejendommens opførelse udført i galvaniserede jernrør fordelt i huset fra kælderen og til de forskellige toiletrum, køkken og øvrige tapsteder.

Store dele af installationen er skjult i rørkasser, skabe mv., der giver øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide. Der kan i kælder ses tæring på hovedledning. Der er fra foreningen oplyst problemer med tæring flere steder på rørinstallationen.

Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold må vandinstallationen forventes at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger, og umiddelbart bør man overveje en samlet udskiftning af brugsvandsinstallationer.

På ejendomme, der vælger at fortsætte med delvise/partielle udskiftninger er de almindeligt forekommende ulemper:

- Øget totalomkostning på hele installationen som følge af gentagne arbejdsgange, udgifter til flere komponenter/overgange mellem ny/gammel del og øget vedligeholdelsesudgifter på både ny og gammel del af installationen.
- Generel utilfredshed med en installation, "der alligevel ikke er ny".
- Væsentligt forøgede problemer med løs rust i rør, blandingsbatterier, termostatfiltre og perlatorer.
- Utilfredshed med trykforhold, der kan være kraftigt varierende i bygningen, alt efter hvad der skiftes.
- Tilstopning af ventiler herunder strengreguleringsventiler og deraf følgende manglende cirkulation.
- Fremskyndet yderligere tæring på gamle tilbageblevne galvaniserede rør (når der indbygges nye rustfri).
- Usikkerhed om ansvarsforhold, når ovennævnte problemer viser sig, og man bestiller entreprenøren til at afhjælpe.
- Risiko for manglende leverandørgarantier.
- Sprungne vandledninger på blivende installationer i udførelsesfasen ved åbning og lukning af vand.
- Generelt flere gange at beboerne skal igennem en byggeproces, der uanset hvor veltilrettelagt den er, vil være en belastning.
- Risiko for løbende vandskader fra ikke udskiftede dele.

Pris for udskiftning er afhængig af tilvalg af følge-/bygningsarbejder

Forbrugsmålere

Der gøres opmærksom på, at der pr. 1. januar 2027 er krav om, at der skal installeres målere for registrering af energiforbrug i boligerne og disse skal være fjernaflæselige.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Udskiftning af brugsvandsinstallation		11000								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

TS/xx

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer



Foto 1: Ventilation i vaskekælder



Foto 2: Ventilationsanlæg



Foto 3: Emhætte



Foto 4: Aftræk i bad



Foto 5: EL-Tavle i bolig

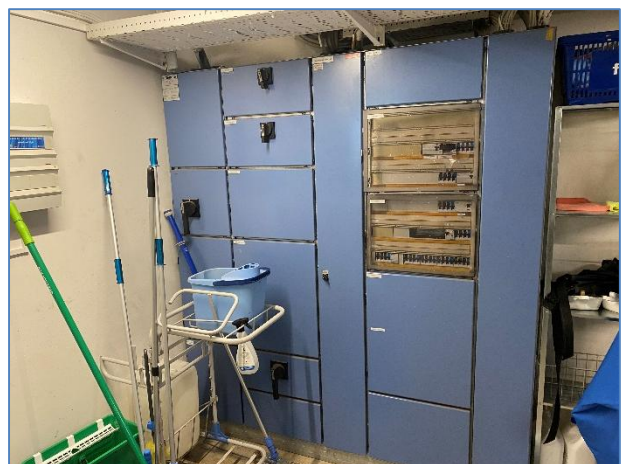


Foto 6: Elmåletavle i varmecentral

TS/xx

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Gasinstallationer:

Ejendommen har ikke gasinstallation.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Ventilation:

Ejendommen er forsynet med mekanisk ventilation i badeværelser og køkken.

Der anbefales årligt service af ventilationsanlæggene på tagene.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

El-installationer:

El-installationer er ikke undersøgt nærmere, og der anbefales et el-tjek af installationerne.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Udførelse af EL-tjek	35									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

TS/xx

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Udearealer



Foto 2: Legeplads



Foto 3: Udendørsareal

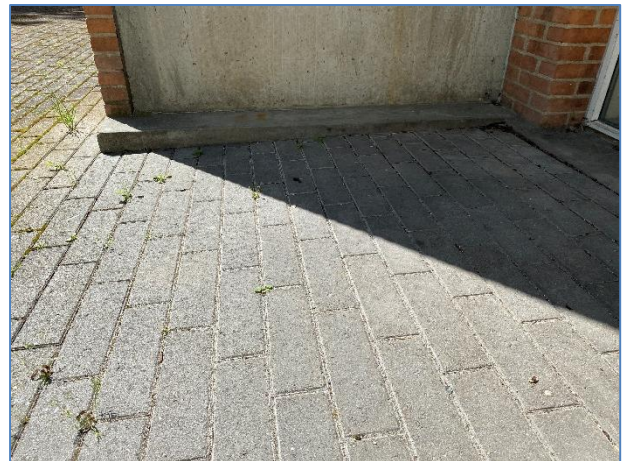


Foto 4: Fald væk fra indgang

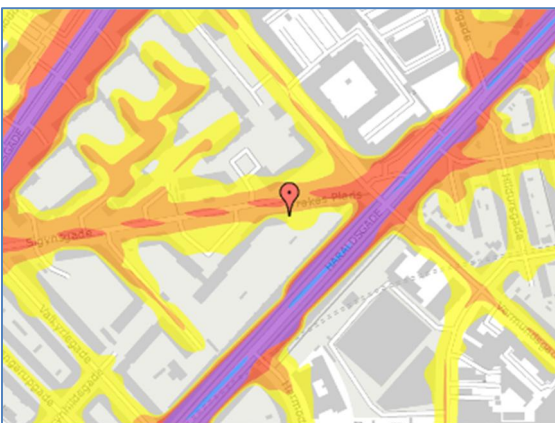


Foto 5: Støjmålinger op til 65 dB i området

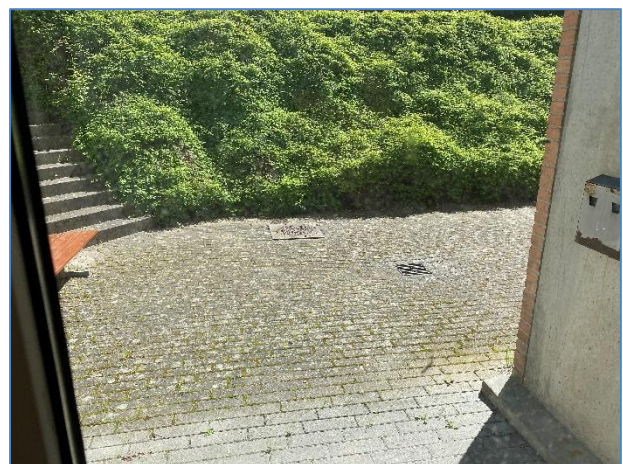


Foto 6: Terræn hælder mod brønd

TS/xx

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Ejendommens energimærke er fra 13. marts 2017 og udløber 13. marts 2027. Energimærket er lovpligtigt i forbindelse med salg af lejligheder i foreningen.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Private friarealer:

Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand og der forslås ingen arbejder på disse.

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Miljøscreening for skadelige stoffer og materialer:

I forbindelse med renoveringer, skal berørte bygningsdele og arbejdsområder screenes for miljøskadelige stoffer.

Bemærkninger:

Det er myndighedskrav.

Opdatere VHP:

Det anbefales at opdatere vedligeholdelsesplanen hvert 5. år for at have så retvisende budgetpriser som muligt.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Nyt energimærke				25						
Miljøscreening		50		50					50	
Driftsomkostninger										
Opdatering af Gaihedes vedligeholdelsesplan						25				
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

TS/xx

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



Foto 1: Parkeringsareal foran ejendom



Foto 2: Areal foran ejendom



Foto 3: Transportvej til gård



Foto 4: Gårdareal

TS/xx

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Byggeplads:

Der er mulighed for etablering af byggeplads med materialecontainer og skurforhold på foreningens matrikel.

Tilslutning til strøm, vand og afløb aftales med bygherre inden opstart af renoveringsprojekter.

Stillads:

Der skal ved renovering af vinduer og tag opstilles stillads på facade. Prisen er indeholdt under punkterne i denne vedligeholdsplan.

Bortskaffelse af affald:

Bortskaffelse af affald i forbindelse med renoveringsopgaver skal håndteres efter kommunens gældende regler og krav.

Bemærkninger:

Entreprenøren står for anmeldelse af affald til kommunen inden opstart.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

TS/xx

21 Skybrudssikring



Foto 1: Kældervindue ved lyskasse



Foto 2: Afløb i lyskasse



Foto 3: Afløb i kælder

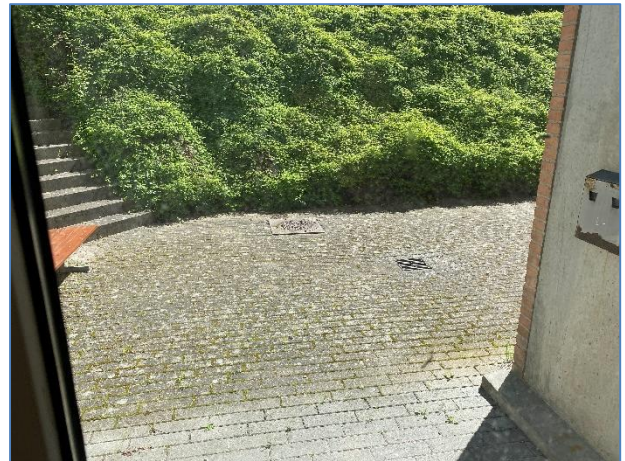


Foto 4: Rist i terrænfordybning



Foto 5: Risiko for oversvømmelse ved kraftig regn



Foto 6: Kældertrappe med afløb

TS/xx

21 Skybrudssikring

Ejendommen har ikke for nuværende problemer med opstuvende vand eller andre former for oversvømmelse ved meget kraftig regn.

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da befæstelsesgraden er høj og den hydrauliske ledningsevne er dårlig.

Den gennemsnitlige befæstelsesgrad i området omkring Sigynsgade 36- 66, 2200 København N er 80 procent. Det betyder, at ca. 80 procent af overfladen er bebygget eller belagt med asfalt, fliser, brosten mv., der hindrer regn- og overfladevand at sive ned i jorden.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl.moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										

TS/xx

Styr jeres renoveringer sikkert i mål

Som rådgivere kan vi hjælpe med den bedste prioritering af byggeprojekter og en korrekt udførelse.

Når I træffer beslutning om at gennemføre det vedligehold, der anbefales i denne plan, så kontakt os, og få den nødvendige hjælp til at komme godt igennem projekterne. Vi er specialister i at rådgive om hvad der presserende, hvad der kan vente, hvor der kan findes synergier og hvordan man opnår den bedste og billigste drift. Vi er også specialister i at styre renoveringsprojekterne, så I får en god oplevelse.

Hvis I selv vælger at styre et større byggeprojekt, er det en krævende opgave både praktisk og tidsmæssigt, der kræver teknisk indsigt. Ofte ender det med at blive dyrere end nødvendigt grundet forkerte valg og beslutninger. Det undgår I ved at tage os med på råd.

Vi kan ikke love en fuldstændig glat proces, men vi kan love en så glidende renovering som muligt og et resultat i den aftalte kvalitet til aftalt tid og budget. Hvis noget alligevel går galt, så har vi som ansvarlig rådgiver naturligvis en forsikring, der dækker i tilfælde af fejl ifm. projektering af byggeriet og tilsyn med arbejdet.

Vi finder den rigtige renoveringsløsning ud fra jeres budget og tilpasser den til jeres ejendom ned til mindste detalje.

Sammen med jer aftaler vi byggesagens omfang og forløb – lige fra idé og behovsanalyse til eftersyn, før garantien udløber.

Eksempler på, hvordan vi kan hjælpe jer igennem et renoveringsprojekt:

- Vurdering af opgaver i dialog med bestyrelsen
- Udarbejdelse af et letforståeligt teknisk og økonomisk forslag til generalforsamling
- Myndighedsbehandling/principafklaring med myndigheder
- Deltagelse på generalforsamling
- Den rette beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale
- Indhentning af tilbud, der sikrer jer bedste entreprenør til rette pris
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgingsmøder med bestyrelsen
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1-års eftersyn (efter nærmere aftale)
- Afholdelse af 5-års eftersyn (efter medgået tid)

Forløbet af byggesager tilpasses netop jeres ønsker og behov i dialog med os.

TS/xx

Få luft til andre spændende projekter

Gaihede, ingeniører og arkitekter, er specialister i renovering og vedligeholdelse af bolig-ejendomme. Vi rådgiver jer både om den nødvendige vedligeholdelse og nye tiltag på jeres ejendom.

Vi kan blandt andet hjælpe jer med:

- Facaderenovering
- Nye vinduer og døre
- Elevator
- Nyt tag
- Tagboliger
- Tagterrasser
- Energirenovering
- Fugtsikring
- Altaner
- VVS-installationer
- Skybrudssikring

Desuden efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores husrådgiverfunktion, der omfatter hurtig rådgivning om vedligeholdelsesmæssige forhold og bekymringer, der opstår i hverdagen, samt om nye tendenser og lovgivning inden for renovering og vedligeholdelse.

En husrådgiver kan blandt andet være behjælpelig i forbindelse med:

- Bygningsdrift og mindre ombygninger i ejendommen
- Utætheder ved tag, facade, vinduer, rør og kælder
- Efterisoleringsbehov og -muligheder samt besparelse
- Myndighedskrav og tilskudsordninger
- Byggeteknisk hotline
- Opfølgning og rutiner for viceværter



TS/xx

Vedligeholdelsesbudget

Ejendommen EF Aldersrogade 37-39		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan juni 2024									
Bygningsdel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
01 Tagværk											
Tagkontrol	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Komplet udskiftning af tag									17.000		
02 Kælder/fundering											
03 Facade/sokkel											
Registrering af fugebånd og behov for udskiftning	20										
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Udskiftning af vinduer				9.750							
06 Trapper											
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
09 WC og bad, 10 Køkken											
11 Varmeinstallationer											
12 Afløb, 13 Kloak											
TV-Inspektion af faldstammer	210										
TV-Inspektion af kloak	65										
14 Vandinstallationer											
Udskift af brugsvandsinstallation		11.000									
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Udførelse af EL-Tjek	35										
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Nyt energimærke				50							
Miljøscreening i forbindelse med renoveringsprojekter		50		50					50		
20 Byggeplads											
21 Skybrudssikring											
Sum	340	11.060	10	9.860	10	10	10	10	17.060	10	
Uforudseelige omkostninger		1.110		1.000					1.710		
Teknisk rådgivning og byggestyring		1.750		1.550					2.650		
Administrator - aftales særskilt med administrator											
I alt ekskl. moms	340	13.920	10	12.410	10	10	10	10	21.420	10	
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)											
All risk forsikring (ej moms)		55		50					85		
Total inkl. moms	425	17.455	13	15.563	13	13	13	13	26.860	10	

TS/xx

Driftsbudget

Ejendommen EF Aldersrogade 37-39		Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan juni 2024									
Bygningsdel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
01 Tagværk											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
02 Kælder/fundering											
Årlig drift/service	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
06 Trapper og elevatorer											
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Årlig drift/service	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
09 WC og bad, 10 Køkken											
Årlig drift/service											
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
12 Afløb, 13 Kloak											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Opdatering af Gaihede vedligeholdelsesplan				35							
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
I alt ekskl. moms	156	156	156	191	156	156	156	156	156	156	
Total inkl. moms	195	195	195	239	195	195	195	195	195	195	