

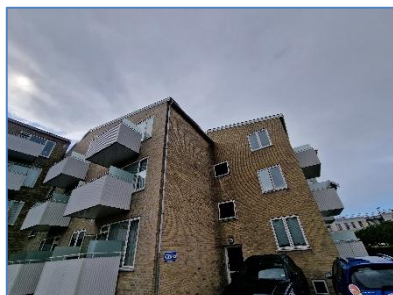
Vedligeholdelsesplan AB Damsøvænget

September 2023

Version 02

Udført af
Simon Blume Nielsen

Tlf: 25 19 69 04 Mail: sbn@gaihede.dk



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	2
Ejendomsdata	3
Bæredygtigt byggeri	3
Overordnet konklusion	3
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

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 tagpap tag, facader, vandstik og kælderydervæg partielt samt øvrige mindre arbejder. 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, kan det 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 10 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 2023-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.

Ejendomsdata

Navn:	AB Damsøvænget
Adresse:	Stilledal 35-53 og Linde Allé 41-43 2720 Vanløse
Administrator:	Ejendomsadministrationen Andelsbo
Matr.nr.:	3159
Ejendommen er opført i:	1939
Antal etager:	3-4 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	12 hovedtrapper og 0 køkkentrapper
Samlet boligareal:	5097 m ²
Antal boliger:	80
Antal erhverv:	1
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	4
Energimærkning:	Klasse "D" (EMO-nr.: 311226630)

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 varmeforbrug

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.

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. Ejendommens cirkulationspumper er fornyeligt udskiftet

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. Foreningen har etableret LED belysning i gården.

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen på 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 EI-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

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

01 Tag

Udskiftning af tagpap tag

02 Kældre og fundamenter

Renovering af murværk i gammelt fyrrum
Udbedring af kældergulv under opgang 47

03 Facader/sokkel

Partiel udbedring af sokkelpuds, afsat beløb
Udbedring af murværk og eftergang af bærejern, afsat beløb

06 Trapper

Udbedring af revner i kældertrapper, afsat beløb

11 Varmeinstallationer

Udskiftning af pumper

12 Afløb, 13 Kloak

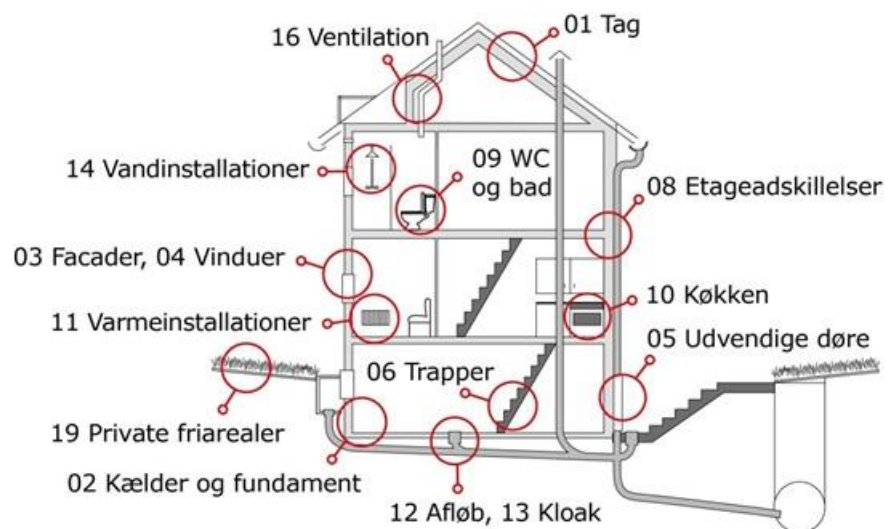
Gennemgang af faldstammer i kælderen

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Undersøgelse af kældergulv

Særligt akutte forhold:

- Ingen særlige akutte forhold



01 Tag



Foto 1: Taget i sin helhed



Foto 2: Udluftninger på skråtag



Foto 3: Tagpap tag

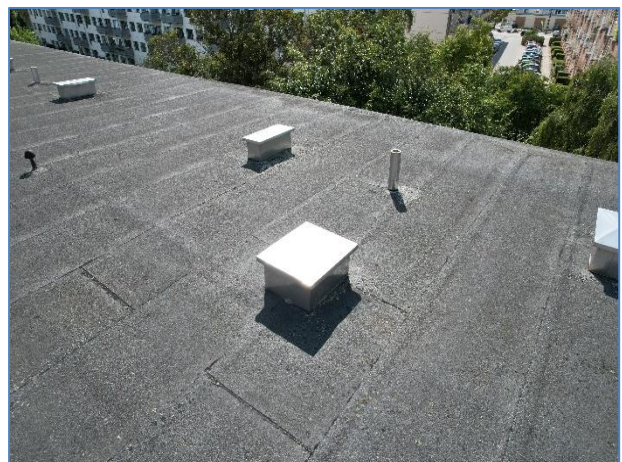


Foto 4: Udluftninger på fladt tag



Foto 5: Tag – indvendigt



Foto 6: Undertag- banevare

01 Tag

Ejendommen har 2 forskellige typer tag. For blokken Stilledal 31-41 ses et fladt tagpaptag med zinkinddækninger rundt i kanten. Tagpaptaget er skiftet i 1997

Tagpaptaget fremstår generelt af ældre dato, men der er under besigtigelsen ikke konstateret større lunger eller skader. Der ses stadig skifferbelægning i overfladen, men omkring tagfoden kan der ses områder hvor tagpappen fremstår slidt. Der forventes at tagpappen har en restlevetid på 5-10år hvis det løbende overvåges og vedligeholdes. I forbindelse med en eventuel fremtidig udskiftning kan det overvejes at etablere ovenlysvinduer ved trappeopgangene således at fremtidig adgang også muliggøres. Der er ikke adgang til de flade tag via foreningen. Dog vurderes det at der kan skaffes adgang via naboforeningens tagvinduer. Enkelte steder fremstår inddækningen løs.

Den resterende ejendommens tagkonstruktion er udført med et saddetag beklædt med sorte ståltegl, denne del af taget er nyetableret i 2008 og fremstår i fin stand. Loftrummet er isoleret med granulat mod beboelse. Tagrummet er opdelt med brand adskillelsesvæg, som dækker over 2 opgange, der er adgang via loftlem på hovedtrapperne. Der er undertag som banevare og generelt fremstår taget som tæt. Der forventes ikke yderligere større arbejder på saddeltaget i de næste 10 år. Dog anbefales det at tilstanden løbende overvåges og skader udbedres hvis de konstateres.

Tagrender og nedløb for tagkonstruktionen med fladt tag er udført som pvc for den resterende del er tagrender og nedløb udført i zink. Der er ikke under besigtigelsen konstateret tydelige skader på disse. I fremtiden kan det overvejes at PVC-nedløb skiftes til zink, dette bør ske ifm. en eventuel tagudskiftning. Hvis der konstateres skader, bør disse udbedres partielt.

Der er på det flade tag omkring opgang 41 og 43 konstateret løse inddækninger mod gavlen. Det kan anbefales at denne fastgøres eller nødvendigt udskiftes for at undgå vandindtrængen.

Bemærkninger:

Der afsættes beløb til udskiftning af tagpap tag ude i fremtiden, dog bør tilstanden løbende overvåges og vurderes.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udskiftning af tagpap tag						1.400				
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20

02 Kældre og fundamenter



Foto 1: Kældervægge



Foto 2: Kældergulv

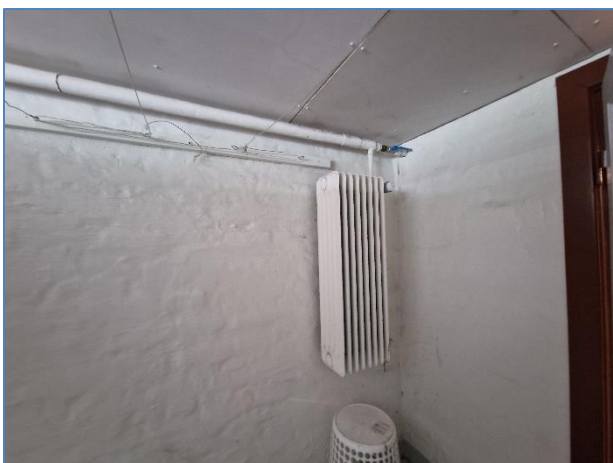


Foto 3: Partiel opvarmning kælder

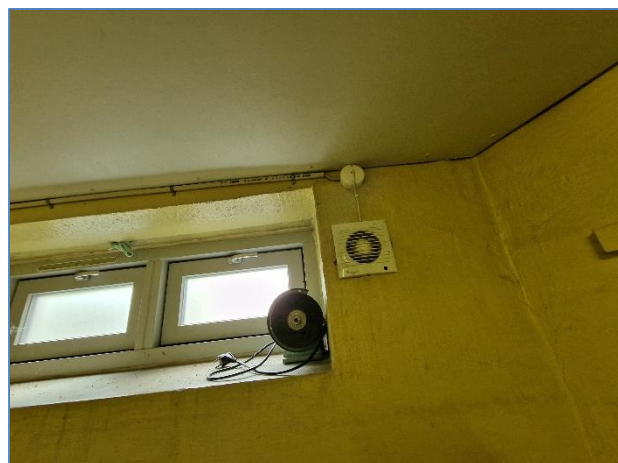


Foto 4: Ventilering af kælder

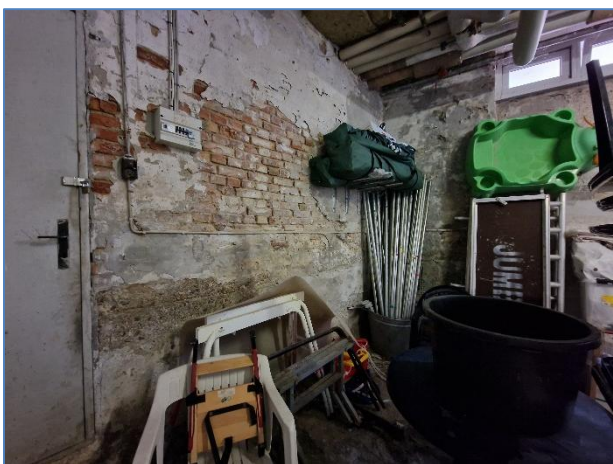


Foto 5: Væg i kælder- opbevaringsrum

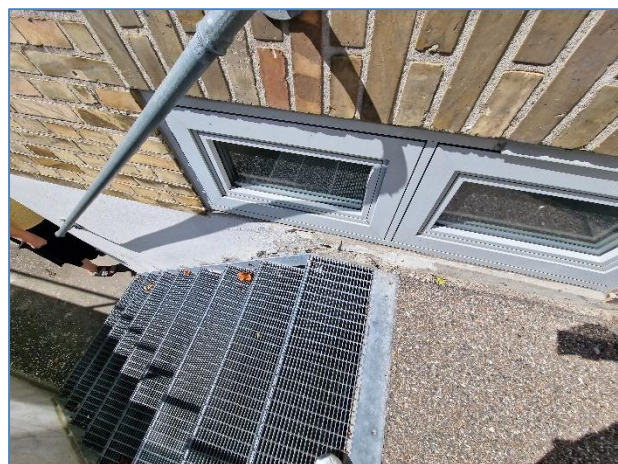


Foto 6: Kældertrapper i stål

02 Kældre og fundamenter

Foreningen har kælder under hele ejendommen og der er adgang fra hovedtrapper samt kældertrapper på gårdsiden. Kælderen har indadgående vinduer placeret over terræn som bruges til naturlig ventilation. Enkelte steder som tørrerum, vaskeri og værksted er der monteret mekanisk ventilation.

Kældergulvet er fuldstøbt betongulv med epoxy. Der ses normal slitage på gulvet. I kælderen under opgang 47 er der konstateret vandindtrængen. Nedløb er undersøgt og der kunne ikke her konstateres tegn på utætheder. Det vurderes at vandindtrængen formodentligt skyldes opstigende grundfugt ifm. kraftige regnskyl. Kælderrum bør fjernes hvorefter dette kan undersøges nærmere.

Kældervæggene fremstår generelt i god stand uden tydelige tegn på opfugtning. Det ses kun begrænset pudsafskalling. Der er i varmecentralen samt det gamle fyrrum under opgang 43 konstateret pudsafskalling. Der ses især i det gamle fyrrum at fuger og murværk fremstår i mindre god stand. Det bør overvejes at rense fugerne for løs mørtel, udskifte de mest beskadiget sten og pudse vægge på ny.

Kældertrapper er udført som ståltrapper. Trapperne fremstår generelt i ok stand og værn til kældertrapper fremstår nymalet i hvid. Der kan ved trappenedgangene ses partiel pudsafskalling mod murværk ligesom der er konstateret revner omkring trappevæggene. Der ses enkelte steder opfugtning. Det kan anbefales at partielt istandsætte kældertrapper for at undgå at revnerne udvider sig og skaderne forværres.

Der er lyskasser ved Linde Allé som er dækket med stålgitter. Der ses generelt blade mv. i disse. Det kan anbefales at de løbende renses for at undgå problemer med vandindtrængen. I fremtiden kan eventuel lukning af disse overvejes, men for nuværende anbefales der ikke yderligere.

Bemærkninger:

Der afsættes beløb til udbedring af murværk i fyrrum. I forbindelse med nedtagningen af kælderrum under opgang 49 bør omfanget af en eventuel udbedring undersøges før denne kan prissættes.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Renovering af murværk i gammelt fyrrum		35								
Udbedring af kældergulv under opgang 47	Afventer forundersøgelse									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

03 Facader/sokkel



Foto 1: Sokkel mod gade

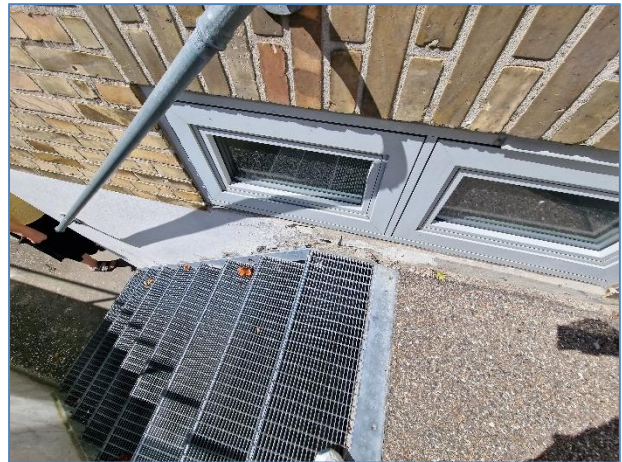


Foto 2: Sokkel mod gård



Foto 3: Trappetrin ved indgange



Foto 4: Murværk mod gård, partielt udbedret ved franske altanpartier



Foto 5: Kældernedgang



Foto 6: Tagnedløb og regn brønd

03 Facader/sokkel

Facader:

Ejendommens gade og gårdfacade er opbygget med gulbrune mursten og grå fuge som blank mur. Der har været partielle reparationer med hhv. KC-og Cement mørtel. I forbindelse med vinduesprojektet har der været partiel om muring af brystningspartier ved franske altandøre pga. tilstanden på murværket samt enkelte sætningsrevner omkring rustne bærejern/søjler. Det forventes at der i fremtiden vil komme lignende skader omkring indmuret bærejern i murværket. Murværket er generelt i ok stand, men der er områder hvor dette fremstår porøst og i mindre god stand. Der må i fremtiden overvejes at udføre partiel renovering af murværket hvor bærejern ligeledes eftergås partielt, og hvor de værste skader tages først. Sålænke under vinduerne er udskiftet til præstøbte sålbænke i lys grå.

Ejendommen har lav sokkel på både gade- og gårdside. Der ses områder hvor sokkelpudsen falder af. Det bør overvejes at udføre partielle reparationer af sokkelpudsen mod gård. Mod gade er der ikke etableret sokkelpuds hvilket øger risikoen for udvasket fuger og beskadiget murværk nær terræn. Der ses steder hvor fugerne fremstår udvasket. Det kan anbefales at få etableret en pudset sokkel til at beskytte det nederste murværk.

Bemærkninger:

Der afsættes beløb til partiel udbedring af sokkelpuds. Der afsættes ligeledes beløb til partiel renovering af murværk. En partiel omfatter udbedring af revner og omfugning. I samme ombæring undersøges bærejern omkring vinduer og karnapper såfremt der konstateres revner eller tegn på tæring.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Partiel udbedring af sokkelpuds, afsat beløb		30			20			20		
Udbedring af murværk og eftergang af bærejern, afsat beløb						650				
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	15	0	15	0	15	0	15	0	15

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Vindue til bolig



Foto 2: Vindue til opgang



Foto 3: Hovedindgangsdør- 2.fags



Foto 4: Hovedindgangsdør-1.fags



Foto 5: Kældervinduer



Foto 6: Tagvindue

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer (gade-og gårdside):

Ejendommens vinduer er nye 3.lags træ/alu vinduer fra 2022. Vinduerne fremstår generelt i ny og god stand. Der er aftalt serviceaftale på vinduerne iht. byggeprojektet således at de smøres og justeres.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere arbejder med vinduerne.

Kældervinduer:

Kældervinduerne er indadgående træ/alu vinduer. Disse fremstår generelt i ok stand. Der anbefales ikke yderligere arbejder ved kældervinduerne

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger

Døre:

Ejendommens udvendige døre (opgangs, kælder og altandøre) er udskiftet i 2022 til nye træ/aludøre. Disse fremstår af nyere dato og der er ikke bemærkninger til disse. Det anbefales at dørpumperne eftergås årligt da temperaturforskelle kan påvirke lukkehastigheden.

Tagvinduer:

Der ses kun tagvinduer på tagkonstruktion over opgang 43-53 samt Linde Allé. Der er 3 vinduer hvoraf én af disse hører til lejligheden Stilledal 53, 2.tv. Disse fremstår som velux vinduer af nyere dato.

Bemærkninger:

Der anbefales ingen arbejder ifm. tagvinduerne.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

06 Trapper



Foto 1: Lejlighedsdøre



Foto 2: Trappeløb på hovedtrappe



Foto 3: Opgangsvindue

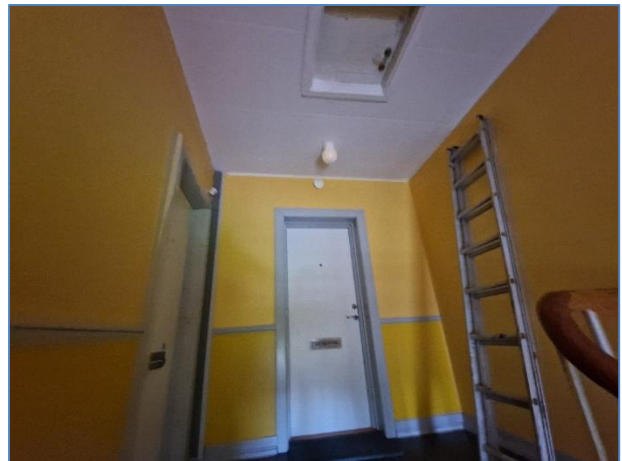


Foto 4: Adgang til tag rum



Foto 5: Røgalarm i trapperum

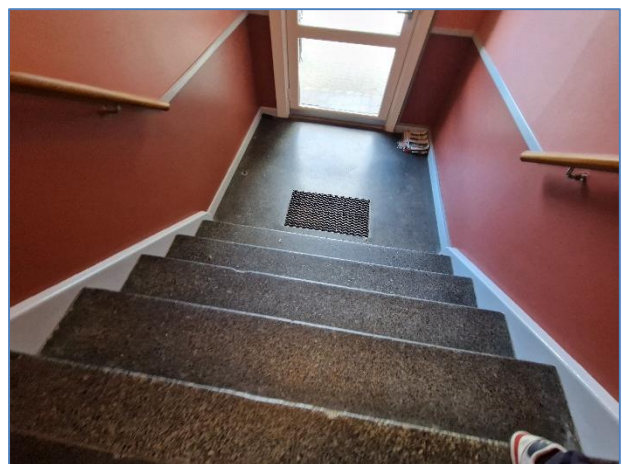


Foto 6: Indgangsrepos

06 Trapper

Hovedtrapper:

Ejendommen har 12 hovedtrapper. Der er fra hovedtrapperne adgang til kælderen. På hovedtrappen er trappeløbene opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndliste i træ. Hovedtrapper på Stilledal 35-41 er trapper beklædt med terrazzo. På resten af hovedtrapperne er trin og repos beklædt med linoleum. Linoleummet fremstår generelt i ok stand og der er ikke under besigtigelsen konstateret skader eller tegn på udtørring. Vægge og lofter er pudset og malet i hhv. hvid og rødlig farve. Indgangsplateauet til trapperne er udført i terrazzo. Der er ikke i forbindelse med gennemgangen konstateret større revner, men de kan anbefales at foreningen er opmærksom på eventuel revnedannelser da dette kan være tegn på rustdannelse på bærejern i dækket. De besigtigede hovedtrapper fremstår i fin stand. Der anbefales for nuværende ikke yderligere arbejder, men der kan i fremtiden overvejes om trappernes visuelle udtryk skal opgraderes med en malerbehandling.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere arbejder på hovedtrapperne. Det anbefales at der forsat udføres løbende rengøring af hovedtrapperne.

Bitrapper:

Ejendommen har ikke bitrapper. Der er i en enkelt opgang (Stilledal 35) adgang til gade og gård via hovedtrappen.

Kældertrapper:

Ejendommens har 9 kældertrapper i gården som er opbygget med betonvægge med ståltrappe trin. Værnet fremstår hvidmalet og i fin stand. Der er begyndende revner i betonvæggene ligesom der også ses begyndende rust på enkelte bolte.

Bemærkninger:

Det anses ikke som akutte skader, men der kan overvejes at trappevæggene partielt udbedres for at undgå vandindtrængen og udvikling af revnerne.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udbedring af revner i kældertrapper, afsat beløb		50								45
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

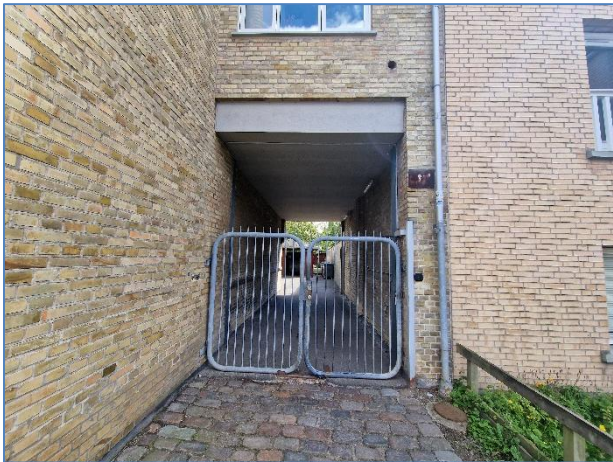


Foto 1: Gennemgang i sin helhed

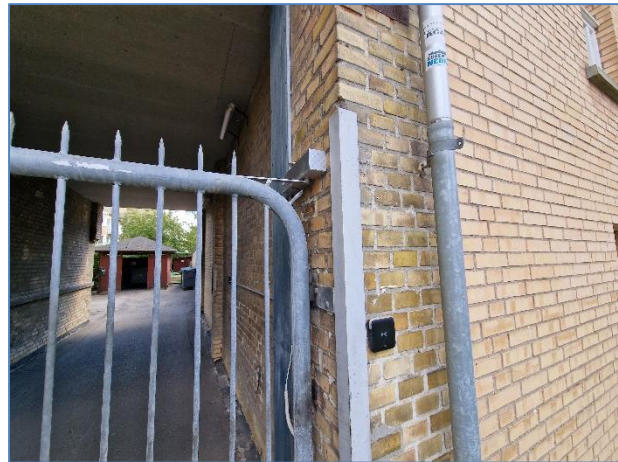


Foto 2: Væg i gennemgang



Foto 3: Etageadskillelse efterisoleret



Foto 4: Etageadskillelse, pladebeklædning



Foto 5: Bærejern i kælder



Foto 6: Gennemførsel i etageadskillelse

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Portgennemgang:

Der er adgang til gården via port gennemgange ved Linde Allé 41. Porten er elektronisk og åbner ved scanning af nøglebrik. Gennemgange fremstår i fin stand. Der er monteret belysning i gennemgangen og loftet mod beboelse er efterisoleret. Porten fremstår af ældre dato, men stadig funktionsdygtige og der opleves ikke problemer med denne.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere arbejder ved portgennemgangen.

Etageadskillelse:

Ejendommens etageadskillelser fremstår generelt i fin stand. Der ses at etageadskillelsen i kælder mod beboelse hovedsageligt er efterisoleret, der ses områder der ikke er isoleret ligesom at der enkelte steder er åbnet op for at få adgang til oven liggende rør. Det kan overvejes at reetablere isolering de steder hvor denne er brudt ifm. besigtigelse af vandvær og afløb.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere renoveringsarbejder.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0

09 WC og bad, 10 Køkken

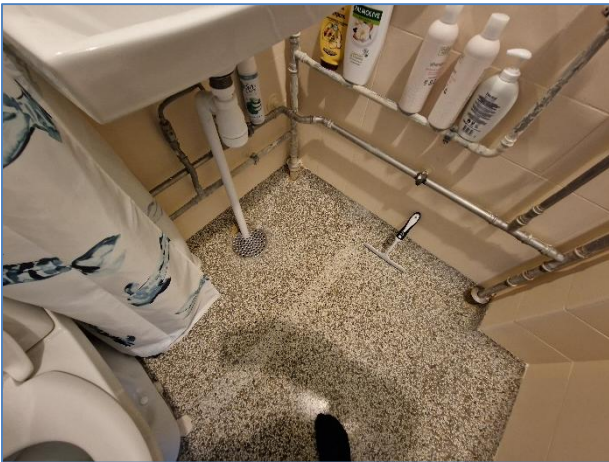


Foto 1: Badeværelse i sin helhed



Foto 2: Køkkenet i sin helhed

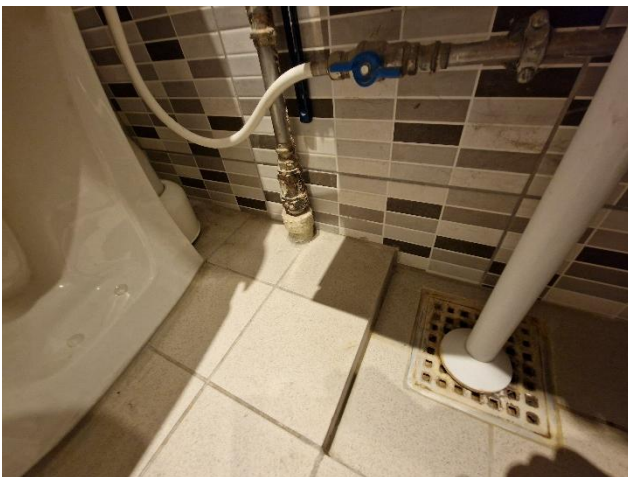


Foto 3: Gulv afløb



Foto 4: Komfur



Foto 5: Emhætte i køkkenet

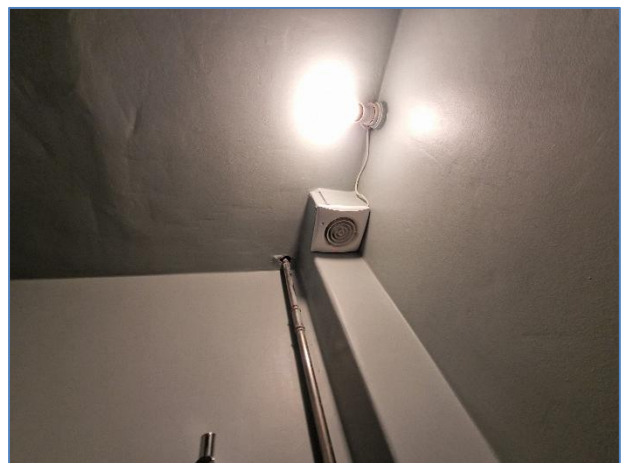


Foto 6: Aftræk/ventilering i badeværelse

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.

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte ejer at vedligeholde sit badeværelse og køkken.

Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende (pt. SBI-anvisning nr. 252 Vådrum). Dvs. at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal som ejere sikre sig, at lejlighedsejerne udfører arbejderne efter gældende regler.

Vedligeholdelsesstanden af køkkener og badeværelser er individuel, og derfor ikke medtaget i denne rapport.

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.

Foreningen har i gården ved varmecentralen et fælles toilet. Dette bruges af beboeren. Toilettet har et gulvstående toilet, håndvask og armatur, som fremstår i ok stand. Gulvet samt vægge fremstår slidt med ok stand. Der anbefales ikke yderligere arbejder, men der kan overvejes om toilettet skal renoveres.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger.										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11 Varmeinstallationer



Foto 1: Varmecentral i sin helhed



Foto 2: Pumper af ældre dato



Foto 3: Veksler



Foto 4: Klimastatstyring



Foto 5: Stigestreng i bolig



Foto 6: Legionella system

11 Varmeinstallationer

Ejendommen er opvarmet med fjernvarmebaseret centralvarme med fordeling fra 2 veksler og varmtvandsbeholderen i kælderen. Fjernvarmen leveres af HOFOR A/S.

Ejendommens varmeinstallation er udført som et 2-strengssystem hvor radiatorerne hovedsageligt fremstår som ældre støbejerns radiatorer. Et 2-strengssystem er kendetegnet ved, at frem- og returløb løber i hver sin ledning, således at alle radiatorer får samme fremløbstemperatur, og vandet afkøles så meget som muligt, inden det sendes tilbage til forsyningsanlægget. Lejlighederne opvarmes med radiatorer.

Ejendommens varmecentral er renoveret hvor der er etableret 2 nye varmtvandsbeholdere. Fjernvarmecentralen fremstår i god stand med isolerede rørstræk og mærkater. Der er til varmecentralen tilknyttet flere cirkulationspumper der fremstår af ældre dato. Det kan overvejes at udskifte eksisterende hovedpumpe til ny selvregulerende pumper.

Der er ikke oplyst problemer men varmeinstallationen og der anbefales derfor ikke yderligere.

Bemærkninger:

Ejendommens varmeinstallation fremstår generelt i god stand og der anbefales ikke yderligere arbejder. Foreningen har fast service af Hofor.

Et service bør indebære funktionstest af:

- Pumper
- Motor ventiler
- Klima styring
- Ekspansionsbeholder

Rensning af:

- Varmtvandsbeholder, efter behov da denne er af nyere dato
- Central varmeveksler, hver andet år
- Udskiftning af anode i varmtvandsbeholder efter behov

Visuel inspektion af:

- Aflæsning af målere.
- Vandstand I anlægget.
- 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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Udskiftning af pumper		25								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Faldstamme i bolig



Foto 2: Faldstamme i kælder



Foto 3: Faldstamme med rottespærre



Foto 4: Gårdbrønd

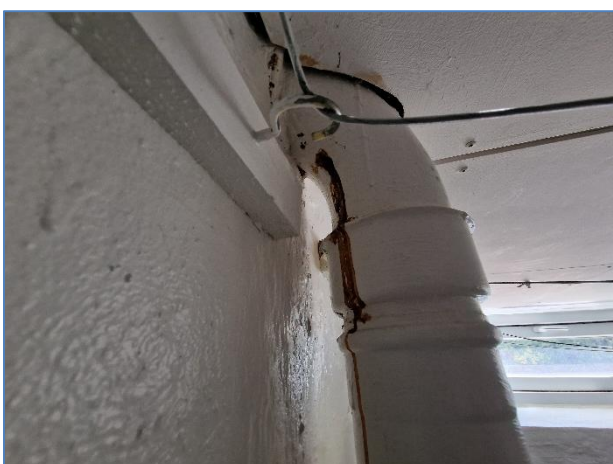


Foto 5: Tegn på tæring



Foto 6: Tegn på tæring

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Ejendommens faldstammer er partielt renoveret og der ses både støbejerns samt pvc afløb. Faldstammerne fremstår generelt i ok stand, men der ses at der på de originale støbejernsfaldstammer er begyndende rustudtræk og tæring på disse. Der må forventes at der inden for nærmere fremtidig vil være nødvendigt at igangsætte udskiftning af disse.

I dele af kælderen ses der "gravide damer" på de af faldstammerne der er udskiftet.

Dele af foreningens faldstammer er partielt udskiftet og det er derfor ikke sikkert det er rentabelt at lave en komplet udskiftning af alle lodrette faldstammer. Det kan overvejes at lave partielle udskiftninger eller alternativt strømpeføring for at sikre at der i fremtiden ikke opstår utætheder. Der er i den ene besigtiget lejlighed konstateret rustudtræk omkring sammenkoblingen af faldstammerør.

Omfanget af udskiftning i lejlighederne kendes ikke og det kan derfor anbefales at undersøge dette.

Bemærkninger:

Såfremt foreningen vælger at fortsætte den partielle udskiftning af faldstammer, skal den være særligt opmærksom på utætheder. Det kan anbefales at lave en gennemgang i kælderen for faldstammeplacering og tilstand således at foreningen har et overblik over hvilke faldstammer der bør udskiftes.

Kloak:

Der er ikke oplyst problemer med ejendommens kloak og der er ikke konstateret tegn på utætheder. Det er oplyst at kloakken har rottespærre.

Det er hensigtsmæssigt at der hver 10. år udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved at afdække eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader der kan give fugtskader, problemer med rotter osv.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gennemgang af faldstammer i kælderen		15								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/serviceaftale på dræn	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0

14 Vandinstallationer

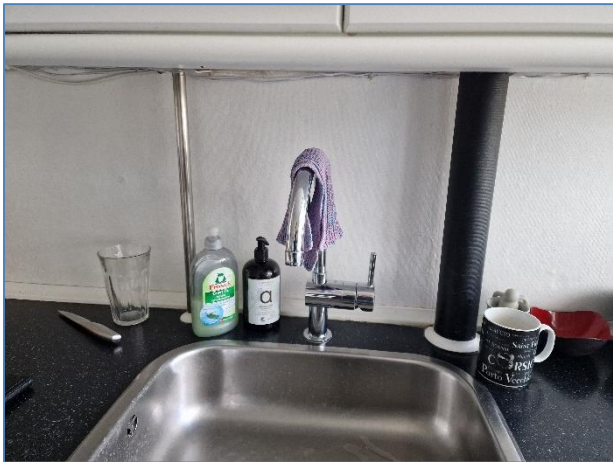


Foto 1: Stigstreng i boliger



Foto 2: Fordelingsledninger i kælder



Foto 3: Styringsventiler i kælder



Foto 4: Utætheder på vandinstallationer

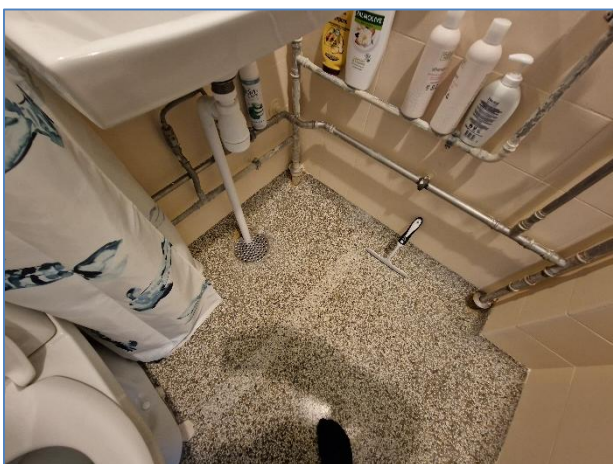


Foto 5: Stigestreng i lejlighed



Foto 6: Sammenblandede rørmaterialer -
gårdtoilet har kobberør

14 Vandinstallationer

Ejendommen har tidligere fået foretaget en udskiftning af eksisterende brugsvandsrør til nye. Brugsvandet er udført i rustfrit stålør og føres hovedsageligt isoleret i kælderen. Der er ikke under besigtigelsen konstateret skader eller tegn på tæring. Der er ikke generelt konstateret sammenblandet rørmateriale under besigtigelsen, men foreningen bør være opmærksom på at der benyttes rustfrit stål såfremt dele af installationen skal udskiftes. Ved gårdtoiletet ses der kobberør frem til håndvasken, dette er ikke kritisk ift. spændingsrækken, men det anbefales udskiftet til rustfrit stål såfremt det i fremtiden udskiftes. I varmecentralen er brugsvandsledninger isoleret mod varmetab. Installationerne fremstår i god stand og af nyere dato, og der anbefales derfor ikke yderligere.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere arbejder ifm. brugsvandsstrengene.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger.										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

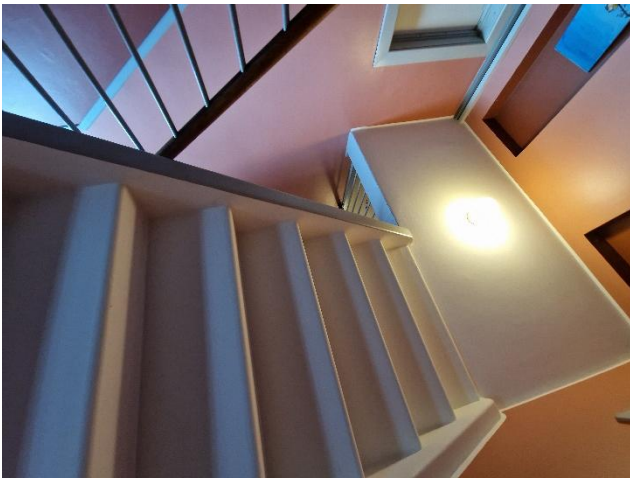


Foto 1: Belysning i opgange



Foto 2: Komfertilslutning



Foto 3: Emhætte



Foto 4: Aftæk i badeværelse

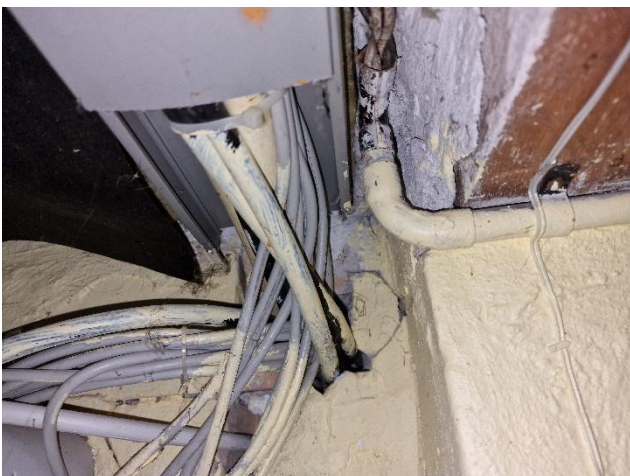


Foto 5: Ledninger i kælder

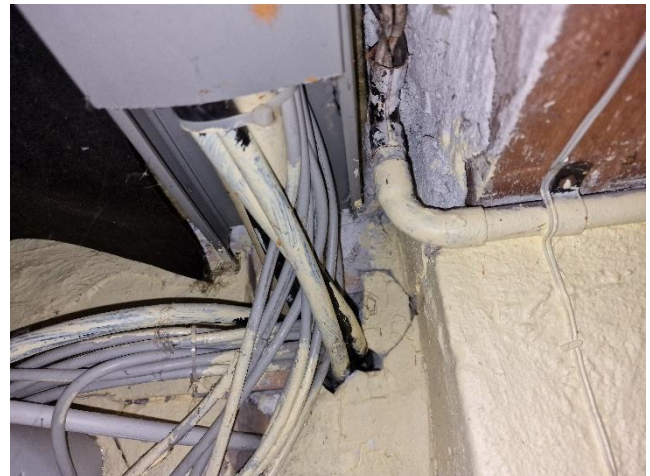


Foto 6: Mekanisk ventilator i kælder

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Gasinstallationer:

Ejendommen er forsynet med gasinstallation. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus samt ikke bliver klemt bag ved ovnen.

Det er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Der er ikke under besigtigelsen konstateret rustdannelse eller lign. på gasføringsrør.

Ventilation:

Der er naturlig ventilation i hele ejendommen i form af oplukkelige vinduer. Nogle lejligheder har tilkoblet mekanisk udsugning fra bad samt emhætte i køkken.

Uden ventilation stiller dette større krav til foreningens beboer ift. manuelt at sikre en korrekt ventilering af lejlighederne. Det anbefales at der luftes ud flere gange dagligt ligesom friskluftsventiler bør holdes åbne. Såfremt der ikke luftes korrekt ud, vil der forekomme kondens på altandøre og vinduer i de kolde måneder. Der kan overvejes om der i fremtiden skal etableres ventilationsanlæg på ejendommen.

Der er i tørrerum i kælder monteret mekanisk fugtstyret ventilatorer.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere.

El-installationer:

Der er ikke oplyst problemer med foreningens EL installationer som løbende er vedligeholdt. Ejendommens hovedtavle er placeret i kælderen. Hovedtavlen er med HPFI-relæ og automatsikringer.

Der er generelt ikke konstateret ulovlige installationer og der ses generelt strømbesparende LED belysning i fællesarealerne.

Der anbefales ikke yderligere arbejder med foreningens EL installationer

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger.										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Udearealer i gård



Foto 2: Udearealer, gade



Foto 3: Skraldeskur



Foto 4: Parkering foran ejendom



Foto 5: Urtehave

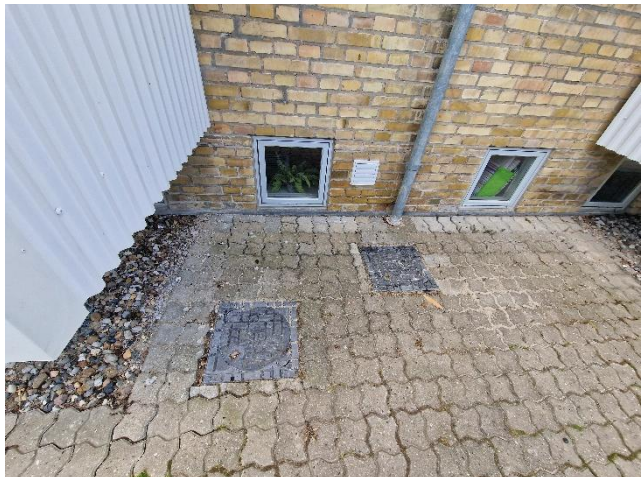


Foto 6: Potentielt lille fald ind mod ejendom

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Energimærke udført pr.06.02.2017 med en gyldighed til 06/02-2027. Dette er lovpligtigt.

Bemærkninger:

Energimærkningen er gyldigt 3 år endnu

Kælder- og fugtundersøgelse

Ejendommens kælder fremstår generelt i ok stand og der ses generelt ikke forhøjet fugtniveau. Dog er der i kælder konstateret tegn på opstigende grundfugt, som især ved større regnvejropfugter gulvet.

Eksisterende kælderrum bør fjernes således at hele gulvet kan inspiceres og udbedres inden trådbure kan etableres.

Private friarealer:

Ejendommens private friarealer består af en asfaltbelagt transportvej, en have med mulighed for ophold, urtehave samt græsarealer mod gaden. Friarealerne fremstår generelt i god stand og disse bliver løbende forbedret.

Der er ikke oplyst problemer ved større regnvejro og der er som udgangspunkt placeret gårdbrønde og afløb ved kældertrapper til bortledning af regnvand.

Foreningen har service til de grønne friarealer.

Foreningen har fået rensede tagrender og det anbefales at dette gøres 1 gang årligt for at undgå ophobning af blade, jord mv.

Bemærkninger:

Der anbefales ikke yderligere arbejder på foreningens friarealer. Der afsættes beløb i driftsbudgettet til løbende drift, rens af tagrender og sandfangsbrønde mv.

Bemærkninger:

Opdatere VHP:

Nærværende vedligeholdelsesplan er en 10årlig plan. Dog kan det anbefales at dette opdateres efter større arbejder.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Undersøgelse af kældergulv	Aftales særskilt									
Driftsomkostninger										
Opdatering af Gaihedes vedligeholdelsesplan										15
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



Foto 1: Parkeringsareal foran ejendom



Foto 2: Luftfoto



Foto 3: Transportvej til gård



Foto 4: Gårdbelægning



Foto 5: Cykel parkering



Foto 6: Gårdareal

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Byggeplads:

For renovering af gade- og gårdfacade og udskiftning af tag skal der etableres stillads/lift
Bygningsdel 03, facade
Priserne for stillads/lift er medregnet i de enkelte priser, og vil derfor ikke fremgå som en
selvstændig pris.

Bortskaffelse af affald:

Alt nødvendigt bortskaffelse af affald er indeholdt i budgettet

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. Moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger										

21 Skybrudssikring



Foto 1: Kældernedgange/- afløb



Foto 2: Ingen opkant ved kældernedgange

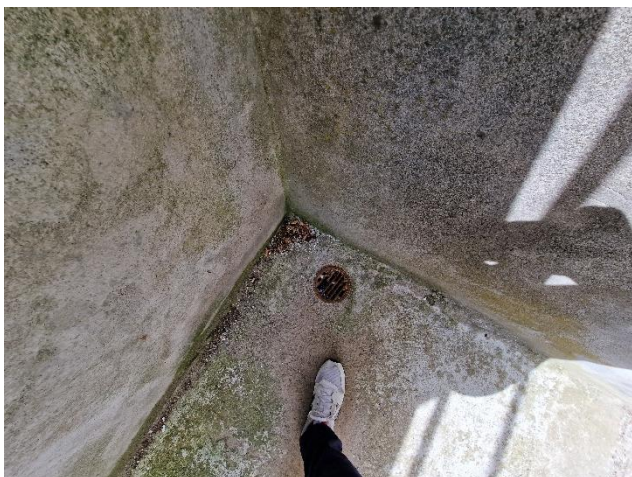


Foto 3: Afløb ved kælderskakt



Foto 4: Kældervinduer placeret over terræn

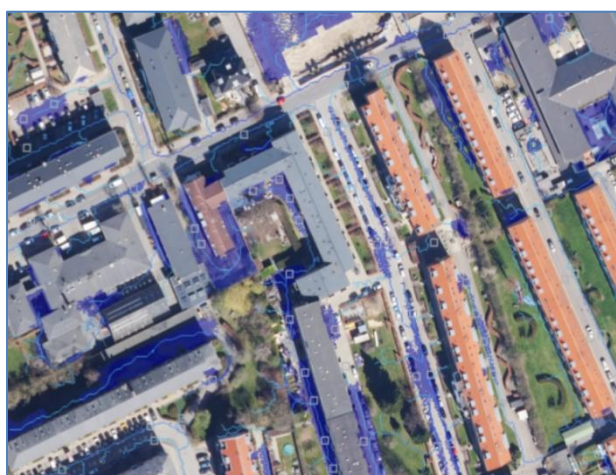


Foto 5: Risiko for oversvømmelse ved kraftig regn

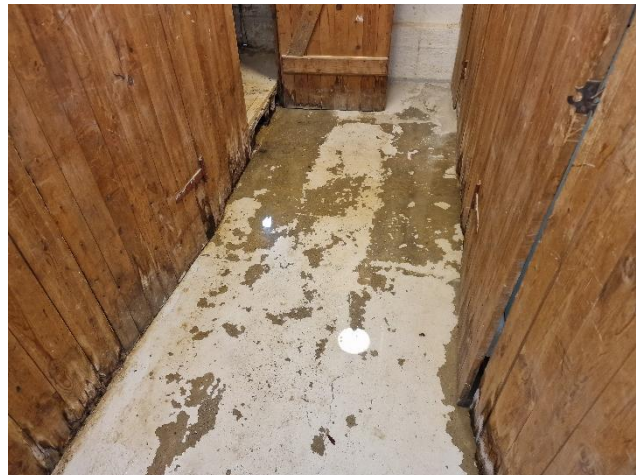


Foto 6: Vandindtrængen i kælder ved større regnskyll

21 Skybrudssikring

Gaihede kan være behjælpelige med at udarbejde en risikovurdering specifikt omkring skybrudssikring. Risikovurdering kortlægger ejendommens sikring imod vandindtrængen, og vurderer de muligheder ejendommen har for at sikre sig imod disse.

Foreningen har ikke oplevet større mængder vand i kælderen, men der opleves i en lille del af kælderen at der forekommer vand ifm. regnskyl. Det vurderes umiddelbart at der er tale om opstigende grundvand, hvor undersøgelsen pågår.

Det ses generelt at opgangsdøre til hovedtrappen samt kældervinduer er hævet over terræn, hvilket reducere risikoen for vandindtrængen. Der er dog under besigtigelsen konstateret at kældertrapperne på gårdside fremstår uden opkanter, hvilket øger risikoen for vandindtrængen. Der er ikke oplyst om tidligere problemer ifm. større regnskyl. Det kan overvejes at få udført en risikovurdering af ejendommens skybrudssikring.

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 (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingen bemærkninger.										

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.

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



Vedligeholdelsesbudget

Ejendommen AB Damsøvænget		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan August 2023 beløb i 1.000 kr. ex moms									
Bygningsdel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
01 Tagværk											
Udskiftning af tagpap tag						1.400					
02 Kælder/fundering											
Renovering af murværk i gammelt fyrrum		35									
Udbedring af kælderqulv under opgang 47											
03 Facade/sokkel											
Partiel udbedring af sokkeluds, afsat beløb		30			20			20			
Udbedring af murværk og eftergang af bærelern , afsat beløb						650					
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
06 Trapper											
Udbedring af revner i kældertrapper , afsat beløb		50								45	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
09 WC og bad, 10 Køkken											
11 Varmeinstallationer											
Udskiftning af pumper		40									
12 Afløb, 13 Kloak											
Gennemgang af faldstammer i kælderen		15									
14 Vandinstallationer											
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 EI/svagstrøm											
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Undersøgelse af kælderqulv											
20 Byggeplads											
21 Skvbruds sikring											
Sum	0	170	0	0	20	2.050	0	20	0	45	
Uforudseelige omkostninger	10					205					
Teknisk rådgivning og byggestyring	15					340					
I alt ekskl. moms	25	170	0	0	20	2.050	0	20	0	45	
Byggesagsbehandling hos kommunen											
All risk forsikring (ej moms)											

Driftsbudget

Ejendommen AB Damsøvænget		Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan August 2023 (beløb i 1.000 kr ex moms)									
Bygningsdel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
01 Tagværk											
Årlig drift/service	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	
02 Kælder/fundering											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service	0	15	0	15	0	15	0	15	0	15	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
06 Trapper											
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Årlig drift/service	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	
09 WC og bad, 10 Køkken											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
12 Afløb, 13 Kloak											
Årlig drift/service	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Opdatering af Gaihede vedligeholdelsesplan										15	
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
I alt ekskl. moms	95	120	95	120	95	120	95	120	95	135	
Rådgiverhonorar											
Total inkl. moms	119	150	119	150	119	150	119	150	119	169	