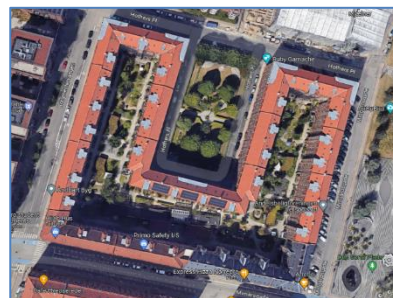
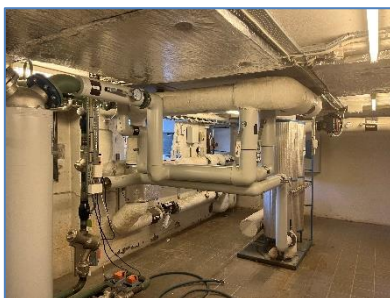
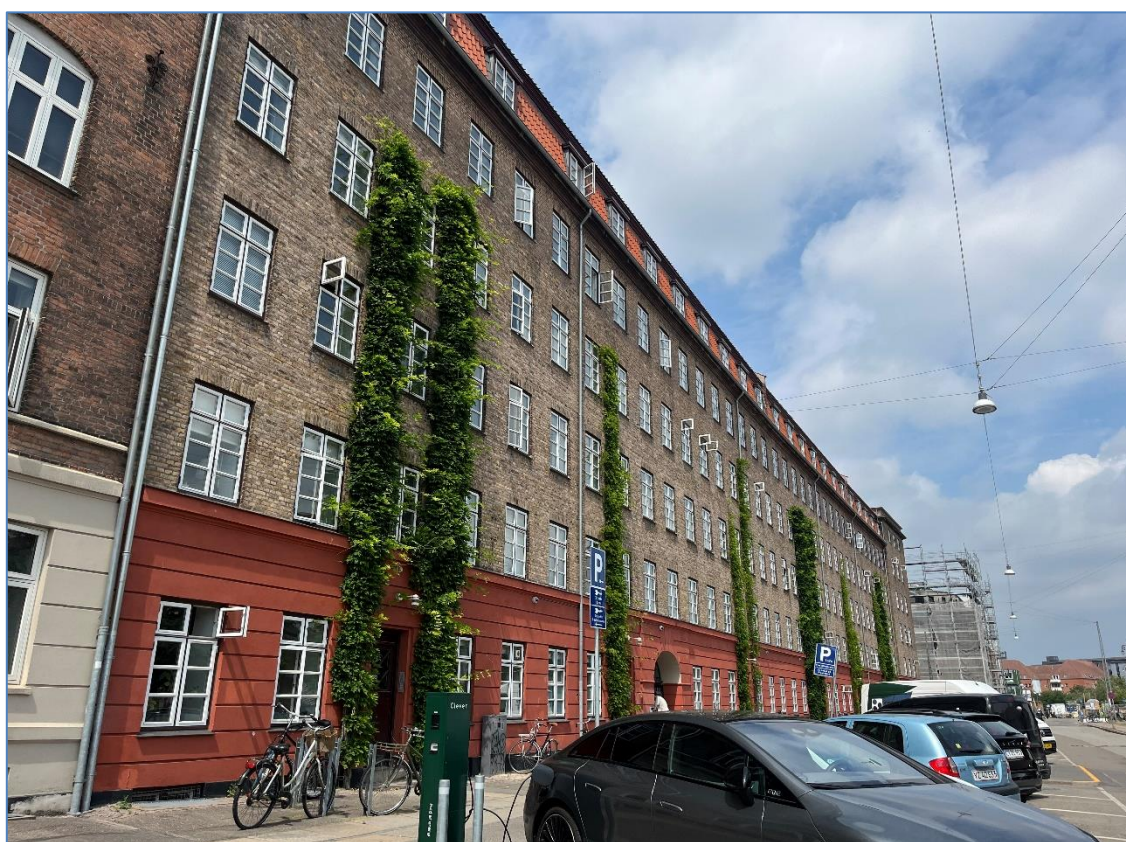


Vedligeholdelsesplan AB Lersøgaard

September 2023
Version 2, 06.10.2023

Udført af
Mie C. Anker

Tlf.: 53778731 Mail: mca@gaihede.dk



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	2
Ejendomsdata	3
Overordnet konklusion	4
01 Tag	6
02 Kældre og fundamenter	8
03 Facader/sokkel	10
04 Vinduer, 05 Udvendige døre	12
06 Trappeopgange	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
Opsummering	34
Styr jeres renoveringer sikkert i mål	35
Få luft til andre spændende projekter	36
Vedligeholdelsesbudget	37
Driftsbudget	38

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 døre, vinduer samt flere bærende konstruktioner. 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/arbejdsløn, men også da bygningsdele, der ikke vedligeholdes, kan medføre dyre følgeskader.

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 inklusive moms
- Alle priser er inklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over, under punkt 20.

Ejendomsdata

Navn:	AB Lersøgaard
Adresse:	Midgårdsgade 5 2200 København N
Matrikel nr.:	5245 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Administrator:	CEJ Ejendomsadministration
Ejendommen er opført i:	1927
Antal etager:	6 etager, ekskl. kælder og loftrum
Samlet boligareal:	24.857 m ²
Antal boliger:	331
Antal erhverv:	0
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	4 (middel bevaringsværdi)
Energimærkning:	Klasse C (EMO-nr.: 311263003)

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.

Forklaring af rangering

Over middel: Nyt/nyligt istandsat

Middel: Normal/forventet stand af husets alder

Under middel: Snarlig renovering bør forventes

På næste side er det muligt at finde mere information om, hvilke konkrete bygningsdele det anbefales, at der foretages vedligeholdelses-/renoveringsarbejder 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
	04, 05	01, 03

Kælder/fællesarealer

02 Kælder og fundament, 06 Trappeopgange, 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 Elinstallationer

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:

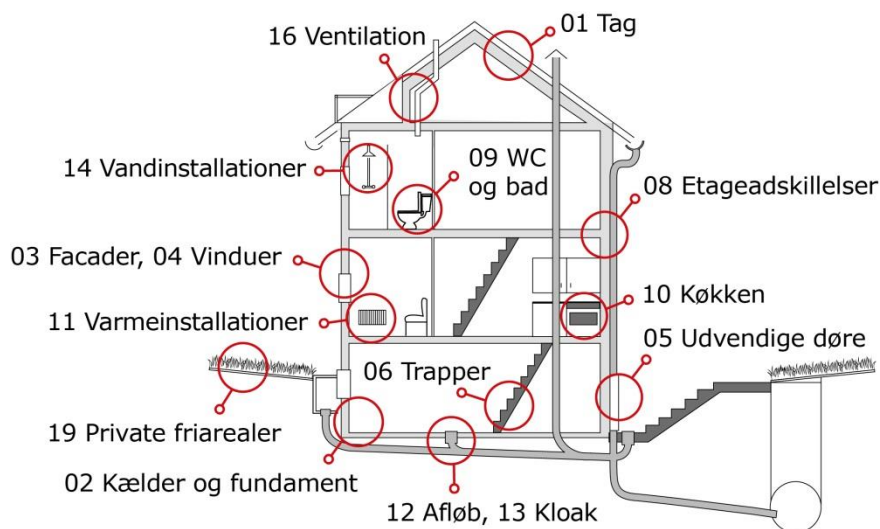
04 Vinduer, 05 Udvendige døre

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

03 Facader / sokkel

Særligt akutte forhold:

- Vedligehold af vinduer
- Sætningsrevner i lejligheder og portgennemgange



01 Tag



Foto 1: Taget i sin helhed



Foto 2: Trappetårn og kvistvinduer

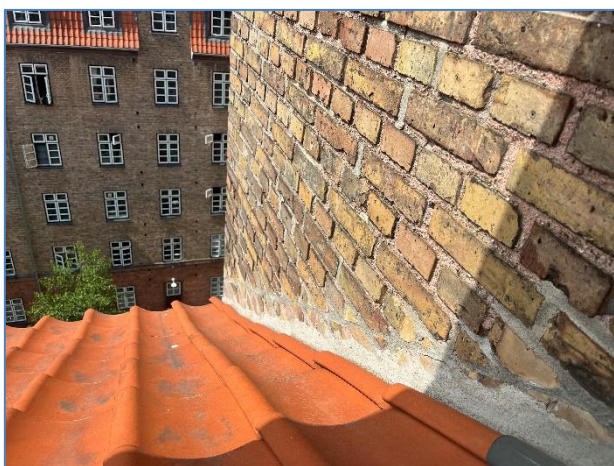


Foto 3: Samling til trappetårn



Foto 4: Brandkam



Foto 5: Skorsten – indvendigt



Foto 6: Undertag med ventilering

01 Tag

Taget fremstår generelt i rigtig god stand. Idet tagkonstruktionen samt taghætter og tagrender blev udskiftet i 2018 er dette som forventet.

Det anbefales, at der laves inddækninger ved både trappetårne og brandkame. Der er i dag lavet en fuge som afslutning. Idet denne fuge vil stå udsat og vil udvide og trække sig sammen med hhv. varme og kulde, anbefales det at montere en zinkinddækning for at skåne samlingen og lede vandet væk.

Det er oplyst af foreningen, at Københavns Kommune ikke har godkendt at udføre zininddækninger. Dette vil dog være den byggetekniske anbefalede løsning.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Løbende reparationer på tagkonstruktion		50	50	50	50	50	50	50	50	50
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

02 Kældre og fundamenter



Foto 1: Træværk i kælder

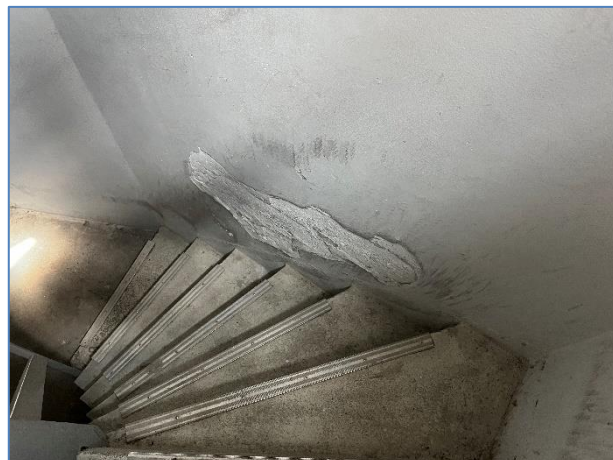


Foto 2: Kældervæg ved kældertrappe

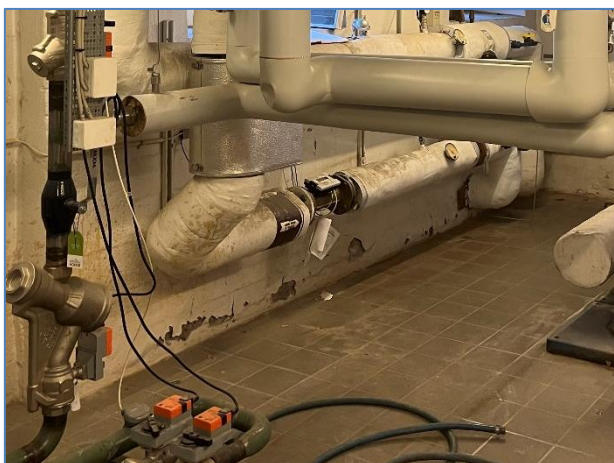


Foto 3: Tegn på fugt på kældervæg



Foto 4: Lyskasse



Foto 5: Træskillevægge

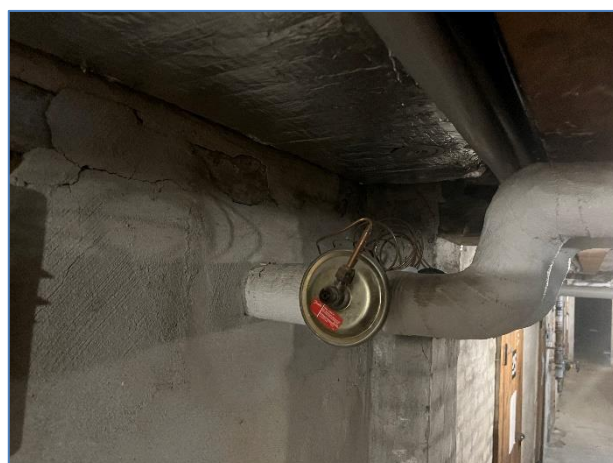


Foto 6: Pudsede vægge i kælder

02 Kældre og fundamenter

Kælderen fremstår generelt i normal stand.

Flere steder ses der dog tegn på fugtskader.

Reparation af fugtskadede vægge vil inkludere fjernelse af løst puds og overfladebehandling. Herefter kan beton, puds og overfladebehandling genetableres.

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.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Partiel udbedring af fugtskader i kælder			150							
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20		20		20		20		20	

03 Facader/sokkel



Foto 1: Sokkel mod gård

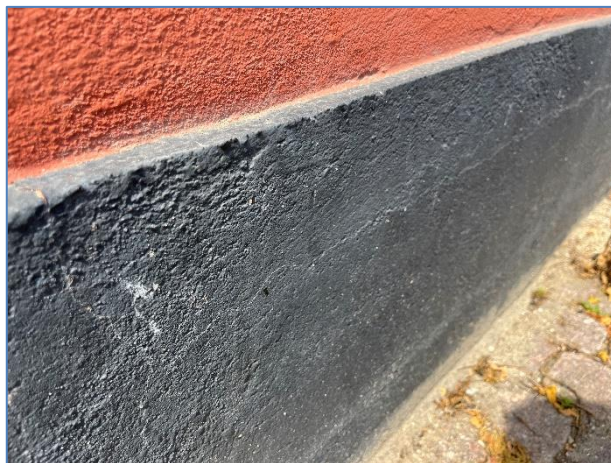


Foto 2: Facade mod gade



Foto 3: Trappetrin ved indgange



Foto 4: Lyskasse og facade mod gade



Foto 5: Facade på forsamlingshus



Foto 6: Sokkel

03 Facader/sokkel

Facaderne ses i dag at have forskellige typer opbygning:

Gadesiden

Underfacaden er pudset med refrainfuger, afsluttet med gesimskant mod overfacade. Overfacaden består af gule tegl. Soklen er malet sort.

På facaderne mod gaden ses flere revner og lette afskalninger. Ligeledes ses enkelte fuger at mangle i overfacaden. Særligt omkring dørpartier fremstår facaden misvedligeholdt. Soklen på gadesiderne ses generelt med mange fine revner og afskalninger.

Gårdsiden

Underfacaden er opmuret i røde tegl. En gesimskant afmærker igen skellet mellem under- og overfacade. Overfacaden består af gule tegl. Soklen er malet lys.

På gårdsiden fremstår facaden generelt i god stand. Dog ses der fortsat få manglende fuger og afskallende maling på soklen.

Det anbefales, at både gade- og gårdfacaden samt facadeudsmykninger repareres partielt.

En partiel renovering af facaden omfatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse / defekte fuger.
- Partiel reparation af facadeudsmykning
- Partiel reparation af puds og maling

Ved årlige drift vurderes mindre reparationer af puds, fuger og maling at være nødvendige.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Partiel facaderenovering af gadefacaden		200	200	200	200	200	200	200	200	200
Partiel facaderenovering af gårdfacaden		200	200	200	200	200	200	200	200	200
Renovering af dørpartier ved indgange		50	50	50	50	50	50	50	50	50
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	80	20	20	20	20	20	20	20	20	20

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Vindue til bolig



Foto 2: Vindue til trappetårn



Foto 3: Vindue til bolig

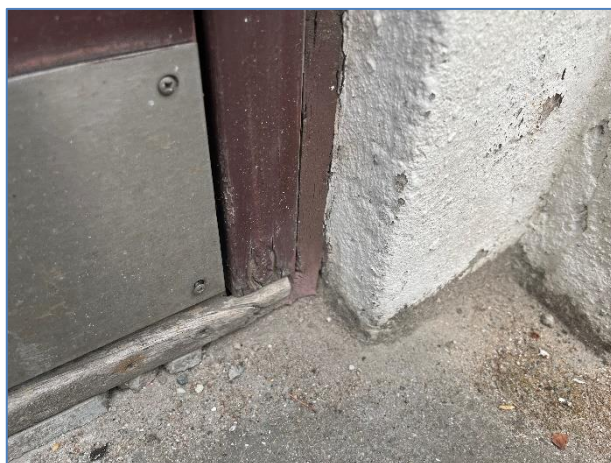


Foto 4: Indgangsdør

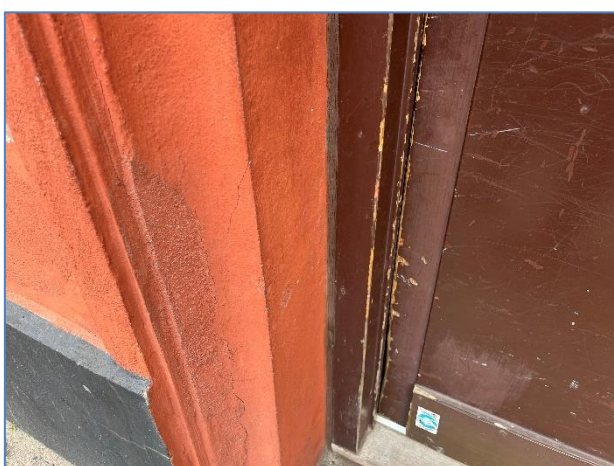


Foto 5: Indgangsdør



Foto 6: Vindue mod gade

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer (gade-og gårdside):

Vinduer er generelt i fin stand, dog anbefales det, at alle vinduerne gennemgår en renovering.

Sideglaslisterne er fra fabrikkens side monteret i direkte kontakt med alubundglaslisterne, resulterende i en øget fugtbelastning. Dette har medvirket til en øget nedbrydning af listerne. Elastiske fuger omkring vinduer er udtjente og porøse, og enkelte steder uden vedhæftning til trærammen.

Vinduerne ses generelt at være i forskellig stand og det anbefales derfor at renovere partielt:

- Udskiftning af evt. defekte vinduesglas
- Gennemgang og udbedring af utætte tætningslister
- Gennemgang og justering af vinduesbeslag
- Gennemgang af glaslister og bundlister
- Malervedligehold af alle vinduer
- Elastiske fuger udskiftes
- Evt. snedkergennemgang af vinduer med rådkader i træværk
- Evt. udskiftning af enkelte vinduer, som ikke kan repareres

Vinduerne bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det er dog meget afhængig af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Inden ovenstående igangsættes vil der indledningsvis være en korrespondance med Københavns Kommune om udseende og udtryk på vinduerne. Det kan ligeledes være fordelagtigt at lave en prøvemontage af de valgte vinduer i f.eks. ejendomskontoret.

Udvendige døre:

På indgangsdørene ses afskallende maling samt tegn på opfugtning. Der anbefales ligeledes en partiel renovering af dørene. Partiel renovering anbefales indeholde:

- Bundstykker olieres
- Elastiske fuger udskiftes
- Malervedligehold af alle dørene

Skydedør (fælleshus):

Skydedør i fælleshuset i gården fremstår slidt og svær at åbne. Det vurderes, at nederste skinne, grundet dørens tyngde, er blevet bukket. Det anbefales derfor at udskifte døre og skinne, med et lettere dørparti af både lettere materiale, og med flere inddelinger.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Komplet udskiftning af vinduer		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Renovering af yderdøre		50	50	50	50	50	50	50	50	50
Skydedør i fælleshus		60								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	80	10		10		10		10		10

06 Trappeopgange



Foto 1: Kældertrappe

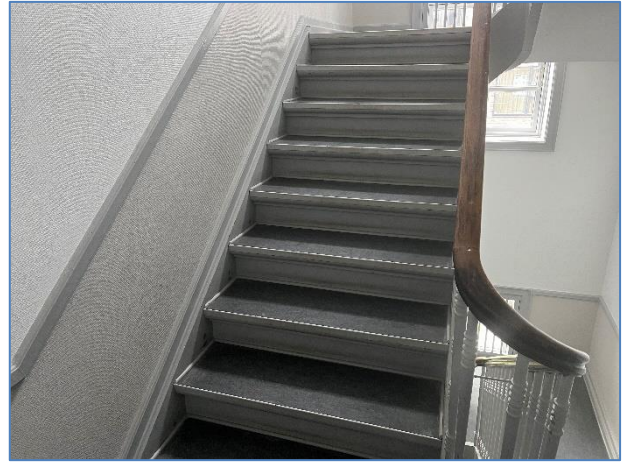


Foto 2: Trappeløb på hovedtrappe



Foto 3: Trappeløb på hovedtrappe



Foto 4: Indgangsrepos på hovedtrappe



Foto 5: Trappeløb på bagtrappe



Foto 6: Vægge ved bagtrappe

06 Trappeopgange

Hovedtrapper:

Fremstår generelt i god stand.

Der ses flere steder enkelte revner i trappernes samlinger til repos. Det anbefales at disse udbedres. Dette skal ses som livtidsforlængende, da fugt har fri passage til armeringen igennem disse revner.

Bagtrapper:

Fremstår generelt i fin stand.

Der ses flere steder enkelte revner i trappernes samlinger til repos. Det anbefales at disse udbedres. Dette skal ses som livtidsforlængende, da fugt har fri passage til armeringen igennem disse revner.

Kældertrapper:

Kældertrappen står i rå beton, og fremstår i fin stand. Som nævnt i afsnit 02 *Kældre og fundamenter* anbefales det, grundet tegn fugt på fugt at få pudset dele af væggene op igen. Her kunne det være en mulighed også at pudse kældertrapperne op, så de står flot.

Lejlighedsdøre:

En udskiftning af indgangsdøren til lejlighederne anbefales på samme vis som ved vinduerne at blive udført i tre etaper:

1. *Forundersøgelse* hvor det undersøges og afklares, hvordan udtrykket og farven af dørene skal være.
2. *Prøvemontage* hvor der et par udvalgte steder monteres den/de valgte dør(e).
3. *Løbende udskiftning* kan med fordel ske ved løbende udskiftning, én opgang ad gangen.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Partiel udbedring af revner ved bagtrapper			50							
Prøvemontage af 5 lejlighedsdøre		150								
Løbende udskiftning af lejlighedsdøre			300	300	300	300	300	300	300	300
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	20	10	10	20	10	10	20	10

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

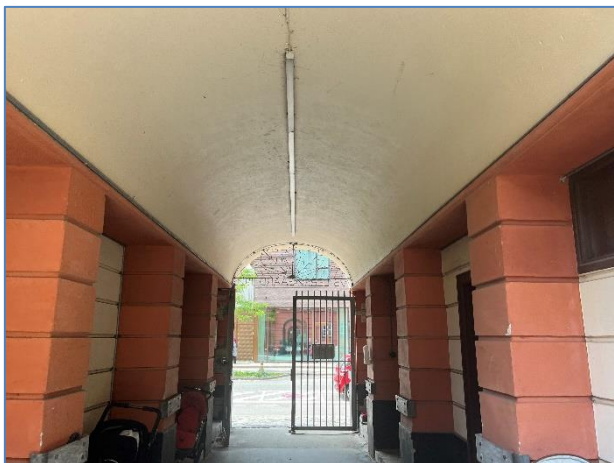


Foto 1: Portgennemgang i sin helhed



Foto 2: Væg/loft i portgennemgang



Foto 3: Væg/loft i portgennemgang



Foto 4: Væg i portgennemgang



Foto 5: Væg i lejlighed



Foto 6: Loft i lejlighed

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Portgennemgang:

Generelt ses tilstanden af portåbningerne at være i normal stand. Der ses dog flere steder at være tydelige sætningsskader i betonkonstruktionen.

Disse anbefales at få udbedret hurtigst muligt, da ejendommen bærer præg af generelt at tage skade af disse sætninger.

Etageadskillelse:

Ligeledes som ovenfor ses tydelige sætningsskader i ejendommens etageadskillelser, som ligeledes bevæger sig ned i de bærende vægge.

Særligt i lejligheden på Borgmestervangen 20, 4.tv sås betydelige sætningsrevner. Væggene i samme lejlighed fremstod relativt nystandsatte, hvilket tyder på betydelige bevægelser i konstruktionen. Disse ses ikke langt fra én af portgennemgangene, hvor der ligeledes sås grove sætningsrevner. Samlet set bør årsagen til disse bevægelser og sætningsrevner undersøges og udbedres.

Det anbefales overordnet at få udbedret sætningsskader, hvor der ses grove revner. Ligeledes bør hurtigt udviklende revner prioriteres.

Idet sætningsrevnerne blev observeret over hele ejendommen, anbefales en udbedring i tre dele:

1. *Forundersøgelse* hvor revnerne oprindelse vil blive nærmere undersøgt. Herudfra udfærdiges en rapport, hvorfra det videre forløb kan planlægges.
2. *Forsøgsudbedring* foretages med udgangspunkt i forrige nævnte rapport. Her udvælges revner, som udbedres og som der efterfølgende kan opnås erfaring fra og konkluderes hvordan revnerne i ejendommen bør endeligt udbedres.
3. *Udbedring af sætningsrevner* sættes i gang når de endelige resultater haves. Dette gøres typisk ved at ilægge armeringsstål på tværs 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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Forundersøgelse af sætningsrevner		40								
Forsøgsudbedring af sætningsrevner		50								
Udbedring af sætningsrevner iht. forsøgsudbedring			Afventer resultater							
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	50		50		50		50		50	

09 WC og bad, 10 Køkken

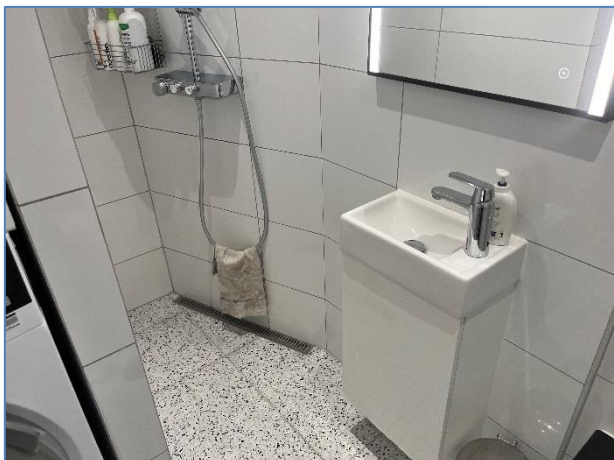


Foto 1: Badeværelse i sin helhed



Foto 2: Rør i badeværelse

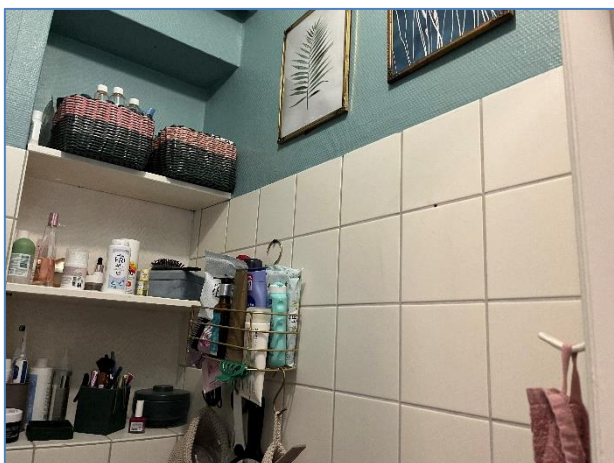


Foto 3: Badeværelse



Foto 4: Køkken i sin helhed



Foto 5: Rørføring i køkken



Foto 6: Emhætte i køkken

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.

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

11 Varmeinstallationer



Foto 1: Centralen i sin helhed



Foto 2: Varmecentral



Foto 3: Varmecentral



Foto 4: Rørføring

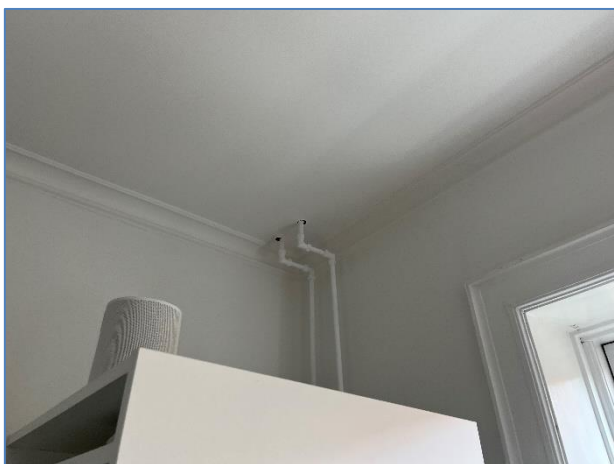


Foto 5: Rørføring

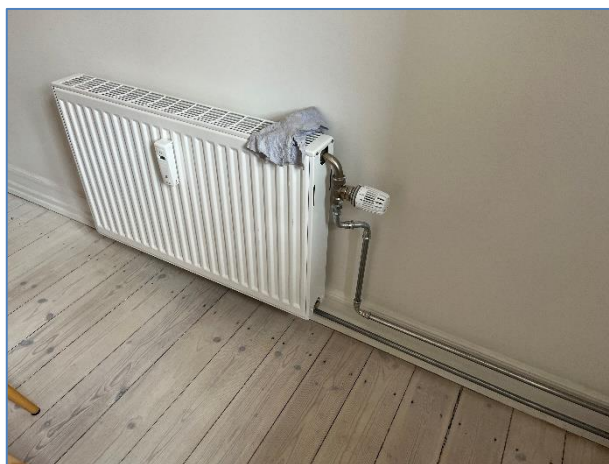


Foto 6: Nyere radiator

11 Varmeinstallationer

Ejendommen er opvarmet ved centralvarmeanlæg forsynet ved fjernvarme, med fordeling fra veksler i kældere.

Radiatorer ses generelt at være med nyere rørføring og hvor der er monteret termostatventiler.

Varmecentral er løbende vedligeholdt og vurderes generelt at være i god stand.

I driften bør indtænkes, at varmeanlæggenes indreguleringsstilstand bør eftergås samt at varmevekslere skal renses/afsyres. Kontrol af tryk og luft bør indgå som en del af den årlige kontrol hver 3. år.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/serviceaftale	20	20	30	20	20	30	20	20	30	20

12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Faldstamme i kælder



Foto 2: Afløb i kælder



Foto 3: Faldstamme i bolig



Foto 4: Afløb bolig



Foto 5: Nedløbsrør, forsamlingshus



Foto 6: Nedløbsrør, hovedbygning

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb / Kloak

Afløbsinstallationerne er i varierende stand og alder. De oprindelige køkkenfaldstammer af støbejern står fortsat tilbage, hvorimod der ellers i ejendommen er udført partielle udskiftninger.

Det vil ved en TV-inspektion kunne afgøres om faldstammer i køkkenet ligeledes bør udskiftes. Intet set i kældere eller lejligheder tyder dog på dette. Alderen taget i betragtning vurderes det dog at være en relevant undersøgelse at få foretaget.

Som en del af driften bør pumpebrønde renses min. 1 gang hvert år.

Bestyrelsen oplyser, at der løbende foretages rensning af faldstammerne, grundet tilslutning af toiletgrene på faldstammen via t-stykke. Rensning sker derfor efter behov.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
TV-inspektion										300
Driftsomkostninger										
Årlig drift/serviceaftale	50		50		50		50		50	

14 Vandinstallationer



Foto 1: Stigstreng i bolig



Foto 2: Cirkulationsventiler

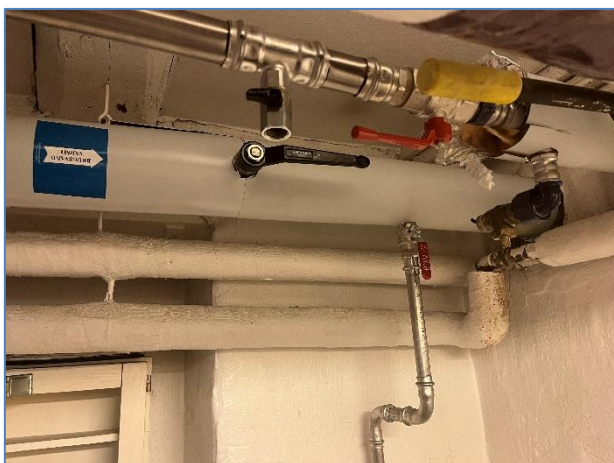


Foto 3: Styringsventiler i kælder



Foto 4: Vandcentral



Foto 5: Rørføring i kælder



Foto 6: Ventil i kælder

14 Vandinstallationer

Varmtvandsmålere

Der gøres opmærksom på, at der pr. 1. januar 2017 er krav om, at der skal installeres målere for registrering af varmtvandsforbrug i de enkelte lejligheder og eventuelle erhvervslejemål. Man kan dog, hvis investeringen ikke er rentabel, søge om fritagelse. Gaihede a/s kan hjælpe med udarbejdelse af en sådan beregning.

Bestyrelsen oplyser, at der er opnået dispensation for dette.

Brugsvand

Der er monteret termostatiske cirkulationsventiler på det varme brugsvand. Disse er af typen Rossweiner.

Det dynamiske i ventilen kan gå i stykker eller sætte sig. Derfor anbefales det, at disse årligt kontrolleres. Da det er oplyst, at der har været problemer med det varme vand, anbefales dette gjort hurtigst muligt.

Selvom systemet vurderes generelt at være funktionelt anbefales det, at få lavet en gennemgang med henblik på optimering.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	30	50	30	30	50	30	30	50	30	50

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer



Foto 1: Gasmålerinstallation

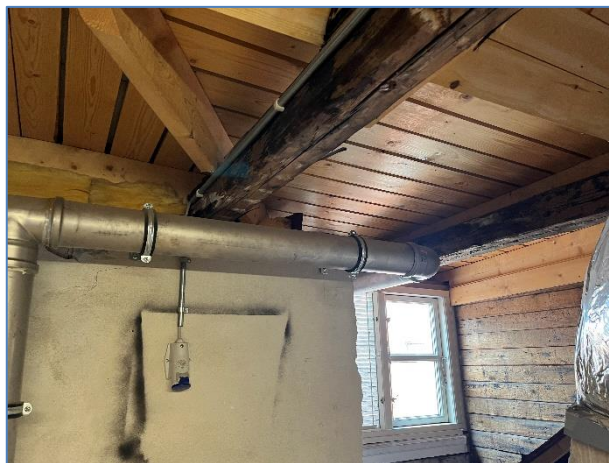


Foto 2: Ventilation



Foto 3: Elmålerlavle, lejlighed



Foto 4: Elmålerlavle



Foto 5: Vindue med aftræk



Foto 6: Ventilationskanaler på loft

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Gasinstallationer:

Ved installationer i individuelle lejligheder er andelshaver ansvarlige for sikkerhed mm.

Ingen af de besigtigede gasinstallationer fremstår misvedligeholdte.

Ventilation:

Kanaler til den naturlige ventilation føres i dag op igennem loftsrummene. Disse bør isoleres for at sikre optimale betingelser for den naturlige ventilation.

Ved ventilation af kælder se afsnit *02 Kældre og fundamenter*

Aftrækskanaler for naturlig ventilation bør renses hvert 10. år.

Elinstallationer:

Alle besigtigede eltavler er velholdte eller i nyere stand.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Isolering af ventilationskanaler på loft	40									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	50	20	20	20	20	50

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Udearealer



Foto 2: Udearealer, belægning

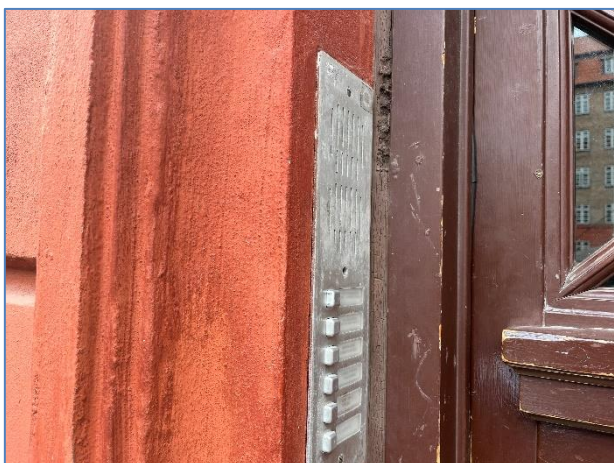


Foto 3: Dørtelefon

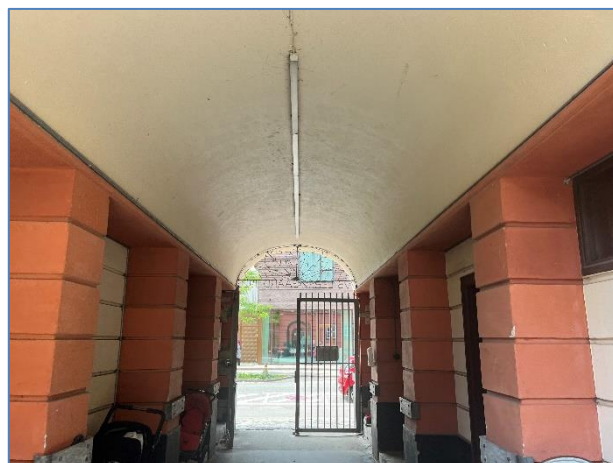


Foto 4: Portgennemgang



Foto 5: Udeareal foran ejendom



Foto 6: Fald væk fra ejendom

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Dørtelefon:

Dørtelefonerne ligner at være af ældre dato. Disse kan derfor med fordel udskiftes samtidig med en evt. renovering af dørpartierne ved indgangsdørene.

Private friarealer:

Gårdområdet står som nyrenoveret, hvor der bl.a. også er anlagt bygninger med grønne tage. I gården er der både mulighed for nedsivning af regnvand samt regnvandsbede.

Belægningen er lagt, så den skråner væk fra bygningerne og ned til afløb, regnvandsbede mm.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Udskiftning af dørtelefoner		50	50	50	50	50	50	50	50	50
Driftsomkostninger										
Opdatering af Gaihedes vedligeholdelsesplan										Spørg efter pris
Årlig drift/service	Gård laug									

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

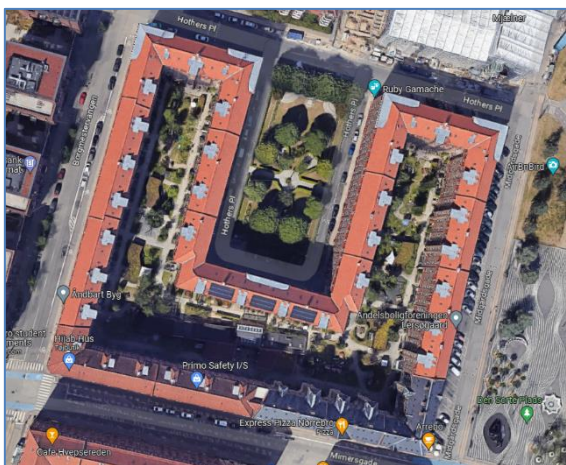


Foto 1: Luftfoto af ejendom

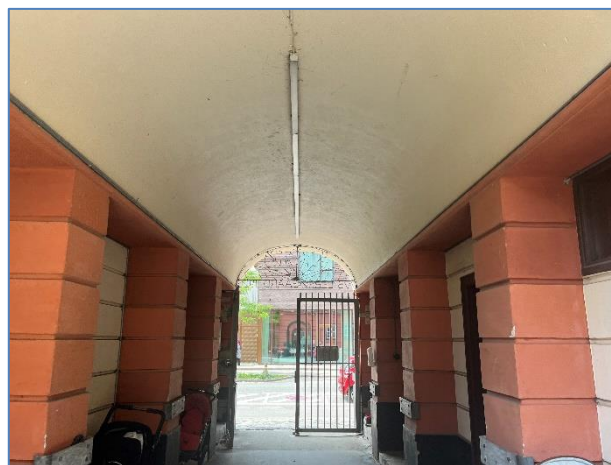


Foto 2: Transportvej til gård

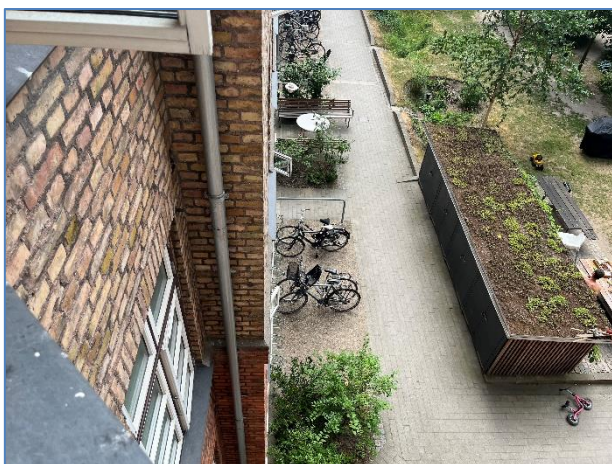


Foto 3: Transportveje i gård



Foto 4: Transportveje i gård

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Byggeplads:

Der findes begrænset adgang til gårdområdet via portgennemgangene. Under inspicering på ejendommen vurderedes det, at dette var den eneste vej til gårdområdet.

Ligeledes findes der i gårdområdet begrænset areal dækket af belægning. Ved arbejde med lift og stillads fra gårdsiden, bør dette tages med i betragtning.

Ude foran ejendommen er der gode forhold til parkering ved afmærkning af dette. Der findes i dag parkeringspladser, som derved midlertidigt vil skulle fjernes.

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

21 Skybrudssikring

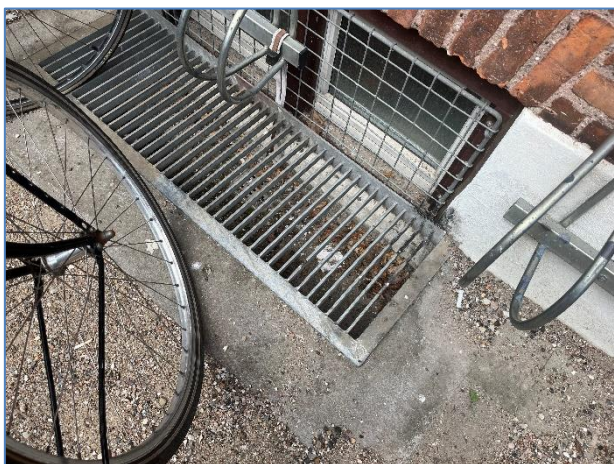


Foto 1: Lyskasse med afløb, hvor der ses blade



Foto 2: Forhøjning til kældervindue



Foto 3: Lyskasse med afløb



Foto 4: Fald væk fra bygningen



Foto 5: Forhøjning til indgangsdør



Foto 6: Lyskasse

21 Skybrudssikring

Ejendommens udendørs arealer vurderes at være godt sikret ved skybrud.

Belægninger hælder væk fra bygninger og mod afløb. Der findes ligeledes afløb i bunden af lyskasser.

Som en del af driften bør disse lyskasser hele tiden holdes fri for blade, kviste eller andet skrald. Det samme gælder for gådområderne, hvor vandet vil løbe til riste og afløb.

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. inkl. moms (2023-priser)									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 / senere forbedring
Skitseforslag til yderligere skybrudssikring										30
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Opsummering

I det følgende findes en opsummering på nedenstående

- Arbejder som bør foretages de kommende år
- Større projekter som blot anbefales inden for 10 år
- Særligt akutte forhold

Der gøres opmærksom på, at det samlede økonomiske overblik er givet i driftsbudgettet og vedligeholdelsesbudgettet sidst i rapporten.

Arbejder som bør foretages de kommende år

Udvendige døre

Der bør igangsættes renovering af udvendige døre. Særligt med fokus på afskallende maling og de omkringliggende elastiske fuger, som mange steder er mørnede, anbefales dette igangsat i de kommende år.

Facade/Sokkel

Det er anbefalet i de næstkommende år at starte op på et løbende vedligehold af både gård- og gadefacade, hvor facaderne opdeles i sektioner, som gennemgås.

Større projekter som anbefales igangsat inden for 10 år

Der anbefales en løbende udskiftning af vinduer i løbet af de næste 10 år og frem. Det samme er tilfældet ved facaderenoveringer.

Der er derved ingen store projekter, der anbefales udført på én gang.

Særligt akutte forhold

Vinduer

Renovering af vinduerne anbefales igangsat snarest. Dette skyldes, som ved de udvendige døre afskallende maling og de omkringliggende elastiske fuger, som mange steder er mørnede. Trærammerne i vinduerne ses at være i fin stand, men vedligehold anbefales snarest.

Portegennemgange og Etageadskillelser

Der ses mange steder sætningsrevner i både portgennemgange og lejlighedernes etageadskillelser. Flere steder formodes dette at skyldes metrobyggeriet, men idet åbne revner kan forringe konstruktionens levetid betragteligt er det anbefalet at få undersøgt og udbedret disse hurtigst muligt.

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



Ejendommen AB Lersøgaard		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan september 2023								
Bygningsdel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
01 Tag										
Løbende reparationer på tagkonstruktion		50	50	50	50	50	50	50	50	50
02 Kælder/fundering										
Partiel udbedring af fugtskader i kælder			150							
03 Facade/sokkel										
Partiel facaderenovering af gadefacaden		200	200	200	200	200	200	200	200	200
Partiel facaderenovering af gårdfacaden		200	200	200	200	200	200	200	200	200
Renovering af dørpartier ved indgange		50	50	50	50	50	50	50	50	50
04 Vinduer, 05 Udvendige døre										
Komplet udskiftning af vinduer		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Renovering af yderdøre		50	50	50	50	50	50	50	50	50
Skydedør i fælleshus		60								
06 Trappeopgange										
Partiel udbedring af revner ved bagtrapper			50							
Prøvemontage af 5 lejlighedsdøre		150								
Løbende udskiftning af lejlighedsdøre			300	300	300	300	300	300	300	300
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser										
Forundersøgelse af sætningsrevner		40								
Forsøgsudbedring af sætningsrevner		50								
Udbedring af sætningsrevner iht. forsøgsudbedring			Afventer resultater							
09 WC og bad, 10 Køkken										
Ingen bemærkninger										
11 Varmeinstallationer										
Ingen bemærkninger										
12 Afløb, 13 Kloak										
TV-inspektion										300
14 Vandinstallationer										
Ingen bemærkninger										
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer										
Isolering af ventilationskanaler på loft	40									
18 Øvrige, 19 Private friarealer										
Udskiftning af dørtelefon		50	50	50	50	50	50	50	50	50
20 Byggeplads										
Ingen bemærkninger										
21 Skybrudssikring										
Skitseforslag til yderligere skybrudssikring										30
Sum inkl. moms	40	2.900	3.100	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	3.230
Uforudseelige omkostninger		290			290					
Teknisk rådgivning og byggestyring		447			447					
Administrator		109			109					
Total inkl. moms	40	3.746	3.100	2.900	3.746	2.900	2.900	2.900	2.900	3.230

Ejendommen AB Lersøgaard	Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan september 2023									
Bygningsdel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
01 Tag										
Årlig drift/service	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
02 Kælder/fundering										
Årlig drift/service	20		20		20		20		20	
03 Facade/sokkel										
Årlig drift/service	80	20	20	20	20	20	20	20	20	20
04 Vinduer, 05 Udvendige døre										
Årlig drift/service	80	10		10		10		10		10
06 Trappeopgange										
Årlig drift/service	10	10	20	10	10	20	10	10	20	10
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser										
Årlig drift/service	50		50		50		50		50	
09 WC og bad, 10 Køkken										
Årlig drift/service	20		20		20		20		20	
11 Varmeinstallationer										
Årlig drift/service	20	20	30	20	20	30	20	20	30	20
12 Afløb, 13 Kloak										
Årlig drift/service	50		50		50		50		50	
14 Vandinstallationer										
Årlig drift/service	30	50	30	30	50	30	30	50	30	30
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer										
Årlig drift/service	20	20	20	20	50	20	20	20	20	50
18 Øvrige, 19 Private friarealer										
Opdatering af Gaihede vedligeholdelsesplan										
Årlig drift/service	Gårdlaug									Spørg efter pris
I alt inkl. moms	410	160	290	140	320	160	270	160	290	170