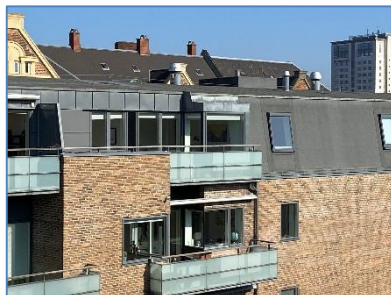
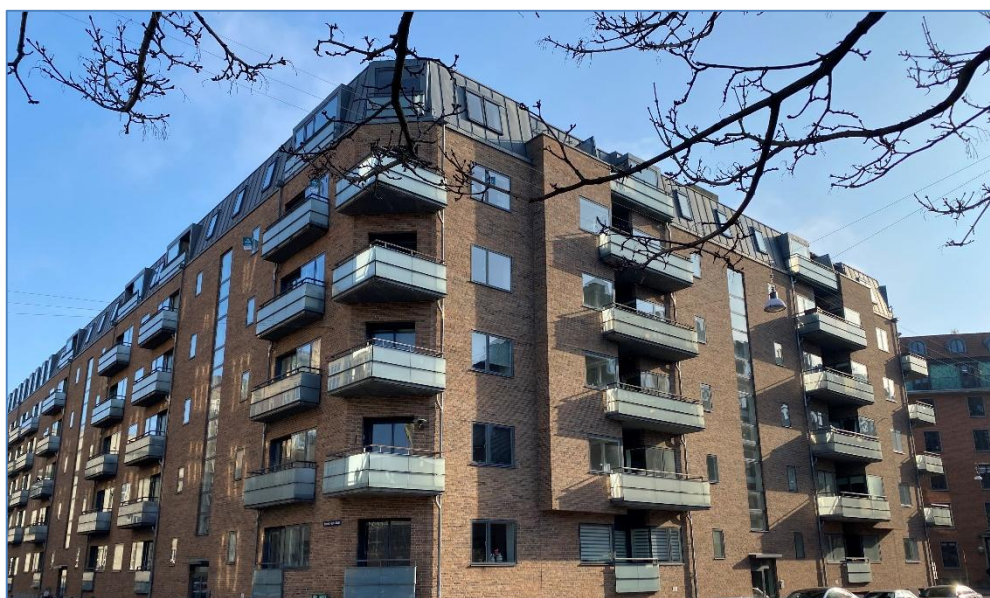


Vedligeholdelsesplan EF Glypteksgården

Maj 2022

Udført af
Martin Witoun Kristensen & Mona Prip Elsmann

Tlf: 41706219 Mail: mwk@gaihede.dk



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
Ejendomsdata	4
Bæredygtig ejendom	4
01 Tag	7
02 Kældre og fundamenter	9
03 Facader/sokkel	11
04 Vinduer, 05 Udvendige døre	13
06 Trapper	15
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser	17
09 WC og bad, 10 Køkken	19
11 Varmeinstallationer	21
12 Afløb, 13 Kloak	23
14 Vandinstallationer	25
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer	27
18 Øvrige, 19 Private friarealer	29
20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald	31
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 skal 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 og sokkel samt en gennemgang af vinduer, døre, altaner tagrender og nedløb. 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.

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 2022-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.

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. 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 10 år.

Ejendomsdata

Navn:	EF Glyptoteksgården
Adresse:	Mitchellsgade 16 1568 København V
Administrator:	Boanhus
Matr.nr.:	Vestervold Kvarter 328
Ejendommen er opført i:	2004
Antal etager:	5 etager, kælder og udnyttet tagetage
Antal opgange:	5 hovedtrapper og 5 elevatorer
Samlet boligareal:	5946 m ²
Antal boliger:	60
Opvarmning:	Fjernvarme/blokvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	Ingen saveværdi
Energimærkning:	Mangler

Bæredygtig ejendom

Generelt:

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 ejendommens 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, der kan hjælpe jer til at spare på energiregningen.

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 strafgifter 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 pumpe 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.

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-/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

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

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

01 Tag

Eftergang af tag

Eftergang af tagrender og nedløb

03 Facader/sokkel

Eftergang af altaner

Udbedring af sokkel på gade-facader

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Udskiftning fuger

06 Trapper

Malerarbejde opgang

Eftergang af elevator gulv

Terrazzo polish (afsæt)

12 Afløb, 13 Kloak

Tv-Inspektion (afsæt)

18 Øvrige, 19 Private friarealer

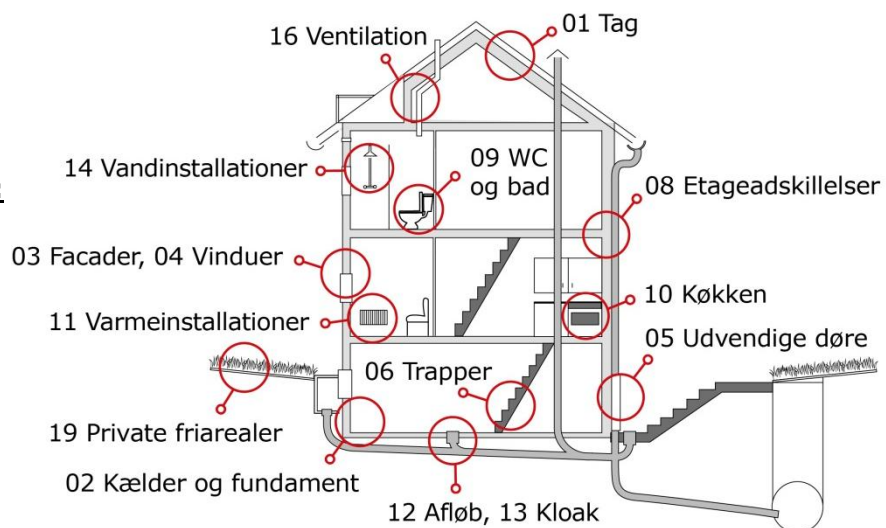
Energimærkningsrapport

VHP-opdatering

Opdeling af gårdareal (spørg for pris)

Særligt akutte forhold:

- Tag
- Sokkel



01 Tag

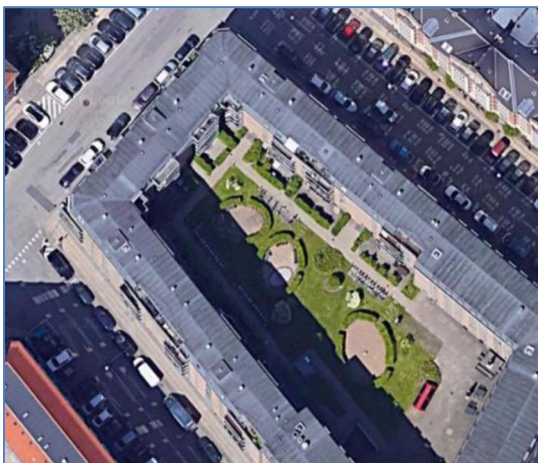


Foto 1: Taget i sin helhed



Foto 2: Udluftninger/kviste



Foto 3: Tagpap inddækning

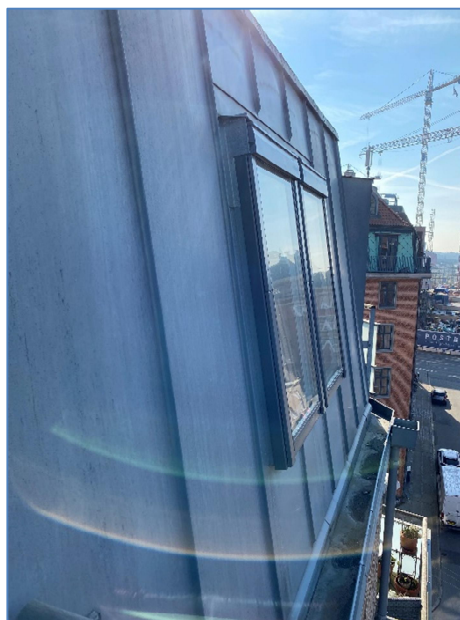


Foto 4: Zinkinddækning

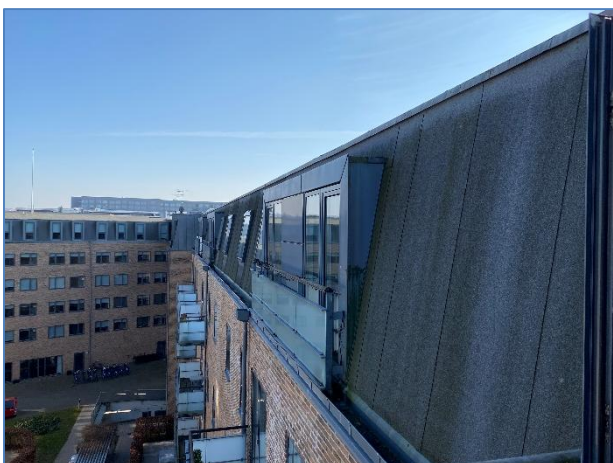


Foto 5: Taget set fra altan

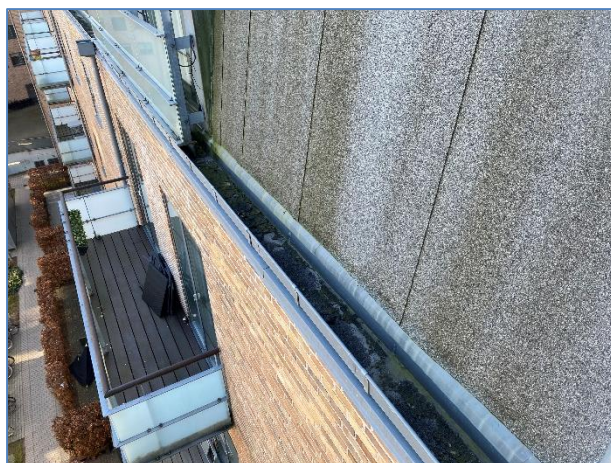


Foto 6: Tagrende

01 Tag

Taget er et københavner-tag. På de skrå sider mod gården er der tagpap. De skrå sider mod gaden er zinkinddækket og zinken er falset. Toppen er af kviste og over terrassedøre er der zinkinddækninger, disse er falsede. Sider og fronter på altaner er zinkinddækket. Taget blev lavet i 2004 som den øvrige bygning.

Bemærkninger: Tagfladen ser som helhed pæn ud. Tagpaptaget er oplyst monteret i år 2005, og er i forventet stand set i forhold til alder og miljømæssige påvirkninger. Gennemsnitlig levetid for tagpap i bymæssigt miljø er ca. 40 år +/- 5 år
Der anbefales ingen arbejder på dette.

Tagflader er gennembrudte af tagvinduer, kanter mod brandmure, faldstammeudluftninger og ventilation mv. Alle inddækninger og hætter er udført i zink og fremstår velvedligeholdte.

Inddækninger ser ud til at være intakte, der har dog været udfordringer med vandindtrængen over terrassedøre.

Det anbefales at der laves destruktive indgreb, for at finde årsagen til utætheden. Og derefter udbedre det på alle tagaltaner.

Der har også været udfordringer med vandindtrængen ved altaner. Dette er blevet afhjulpel ved at skifte nedløbende under altan fra vandrette med 90 gr bøjning til nogle med fald og 45 gr bøjning.

Da ejendommen har tagpaptag, ligger der en del granulat af naturskifer i tagrenden, det vil være nødvendigt løbende at få rensat tagrender.

Det anbefales at tagrender og nedløb gennemgås.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Eftergang af tag/terrassedøre 20 stk.	2.000									
Eftergang af tagrender og nedløb	115									115
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	10	10	10	10	20	10	10	10	10

02 Kældre og fundamenter

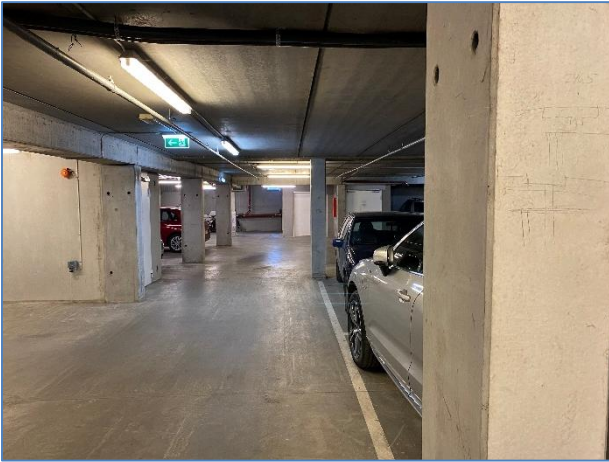


Foto 1: Kældergulv



Foto 2: Ventilering af kælder

02 Kældre og fundamenter

Fundamenter og kælderydervægge er udført som betonelementer.
Kælder med opbevaring er opvarmet og fremstår varm og tør.
P-kælder er ikke opvarmet, men fremstår tør.

Bemærkninger: Kælder fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales som udgangspunkt ingen arbejder på denne.

Læs afsnit 03 Facade/sokkel. Her vil der komme en forklaring til fugtmåling af kælderydervæg.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	15	5	5	5	5	15

03 Facader/sokkel



Foto 1: Sokkel mod gade



Foto 2: Sokkel mod gård



Foto 3: Facade mod gade



Foto 4: Facade mod gård



Foto 5: Facade mod gade



Foto 6: Facade mod gade

03 Facader/sokkel

Gade- og gårdfacader

Gadefacaderne er udført i blankmur i røde sten. Facadeudspring er ligeledes i blankmur i røde sten. Sålbenke er i sorte aluprofiler.

Bemærkninger: Facader fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Altaner

Altaner er i stål og glas. Altangulvene er af træ, opklodset på strøer. Håndlister er i træ.

Bemærkninger:

Håndlister fremstår tørre, med svindrevner og med alger. Det anbefales at håndlister renses ned, slibes og får en behandling med f.eks. olie, således at levetiden opretholdes. Trægulvene fremstår tørre men med en fedtet overflade med alger. Det anbefales at trægulvene renses ned, slibes og får en behandling med f.eks. olie, således at levetiden opretholdes.

Det anbefales at træværk behandles hver 4. år som en del af drift/service

Sokler

Sokkel på gadeside er høje, og består af betonfundament, der har et lag silikatmaling. Sokkel på gårdside er lave, der består af betonfundament der har et lag silikatmaling.

Foreningen oplyser at der er søgt om byggetilladelse ift. at montere Steni plader på soklen på gadefacaden.

Bemærkninger: Sokkel på gadeside er pudsen flere steder skallet af. Og der er synlig rust nogle steder på soklen.

Årsagen hertil kan eventuelt skyldes højt fugtniveau i kælderydervæg og/eller sokkel. Det anbefales at der laves en fugtmåling. Derudover anbefales det at der laves en destruktiv prøve, hvor der er rustudtræk, for at konstatere om armeringsjern er blevet svækket. Yderligere anbefales det, at det nuværende maling/puds analyseres for at konstatere, hvilke materialer der er brugt.

Fremtidigt materiale til sokkel skal være til aggressivt miljø, der kan tåle at blive udsat for materialer til vinterforanstaltninger.

Sokkel på gårdfacader fremstår i pæn stand og der anbefales ingen arbejder på disse.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Eftergang af altaner		625								
Udbedring af sokkel på gade-facader		500								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	200	20	20	20	20

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Vindue til bolig



Foto 2: Vindue til bolig



Foto 3: Hovedindgangsdør



Foto 4: Vindue til opgang



Foto 5: Terrassedøre



Foto 6: Kvistvindue

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer (gade-og gårdside):

Vinduerne er Velfac system 200. træ/alu De er grå udvendigt og hvide indvendigt.

Bemærkninger: Vinduer fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Kældervinduer:

Vinduerne er Velfac system 200. træ/alu De er grå udvendigt og hvide indvendigt.

Bemærkninger: Vinduer fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Tagvinduer:

Vinduerne i de skrå tagflader er Velux type GGI. træ/alu De er grå udvendigt og hvide indvendigt.

Ovenlysvinduer på det flade tag er ovenlyskuppel i træ og akryl med aluminiumsskørt.

Bemærkninger: Vinduer fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Altandøre: Døre er i træ/alu og er grå på ydersiden og hvide på inderside.

Bemærkninger: Altandøre fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Opgangsdøre: Døre er i aluminium gråmalet på begge sider.

Bemærkninger: Døre fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Hvis fuger ikke er udskiftet siden ejendommens opførsel skal de kontrolleres for at se om de muligvis skal udskiftes. Fugerne ligger meget dybt, hvilket skåner dem for vind og vejr. Dette vanskeliggør også en udskiftning.

Under drift er der hver femte år afsat et større beløb til en service af vinduer og døre. Smøring af hængsler, beslag og lister.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Udskiftning fuger (afsat)				500						
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	100	20	20	20	20	100	20	20	20	20

06 Trapper



Foto 1: Opgangsdøre

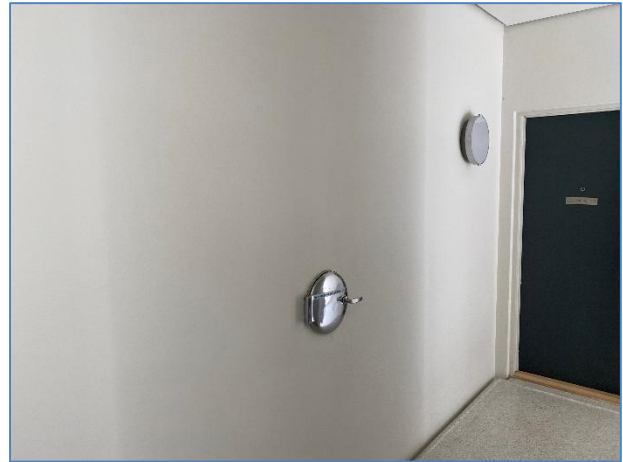


Foto 2: Repos



Foto 3: Trappeløb



Foto 4: Elevator

06 Trapper

Hovedtrapper:

Trappeløb og reposer er præfabrikeret betonelementer med terrazzo. Håndlister er i hårdttræ. Vægge og lofter er glatte hvidmalede. På lofter er der opsat hvidmalede lydæmpende isoleringsplader. Lejlighedsdøre er gråmalede trædøre.

Bemærkninger: Trapperne i ejendommen fremstår velvedligeholdte og i god stand, der forsåles ingen arbejder. Som almindeligt vedligehold anbefales det at der bliver afsat et beløb til en polish af terrazzo.

Elevatore:

Elevatore er i stål. Gulv er flisebelagt.

Bemærkninger: Elevatorerne i ejendommen fremstår velvedligeholdte og i god stand, der forsåles ingen arbejder. Vi anbefaler at der afsættes et beløb til eventuel udskiftning af gulve i elevator om 10 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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Malerarbejde opgang (afsæt)										350
Elevator gulv (afsæt)										50
Terrazzo polish (afsæt)			100							100
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	25	15	15	15	15	15

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

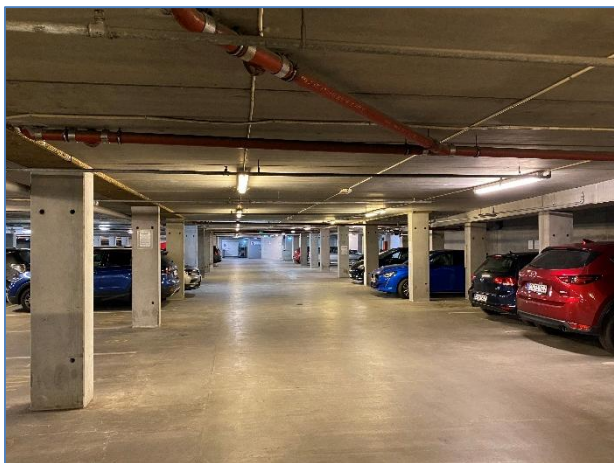


Foto 1: Loft i kælder



Foto 2: Loft i kælder under boliger

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Portgennemgang:

Ejendommen har egen port gennemgang til gården.

Bemærkninger: Port gennemgangen ligger under hotellets ansvar og der foreslås derfor ingen bygningsarbejder på port gennemgang.

Etageadskillelse:

Etageadskillelse fra kælder mod stueetage er udført som præfabrikeret beton elementer.

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

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

09 WC og bad, 10 Køkken

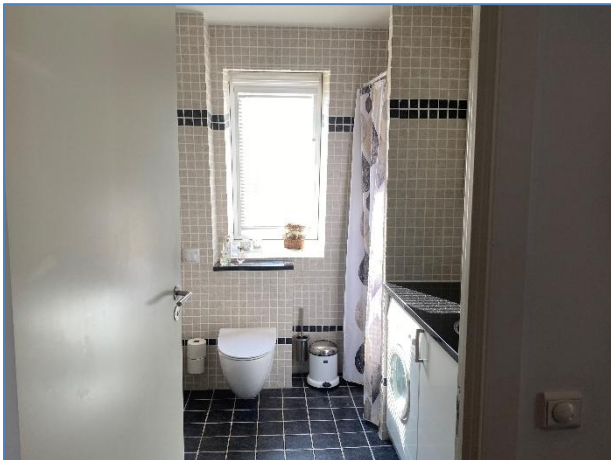


Foto 1: Badeværelse i sin helhed



Foto 2: Køkken i sin helhed



Foto 3: Toilet/gulv afløb



Foto 4: Aftræk/ventilering i badeværelse

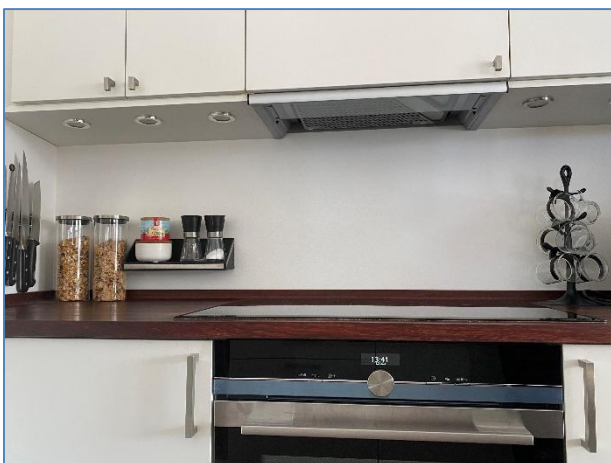


Foto 5: Emhætte køkken

09 WC og bad, 10 Køkken

Da foreningen er en ejerforening, påhviler det den enkelte ejer at vedligeholde badeværelser og køkkener.

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 bør sikre sig, at ejere af de enkelte lejligheder udfører arbejderne efter gældende regler.

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

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

11 Varmeinstallationer



Foto 1: Varmecentral i sin helhed

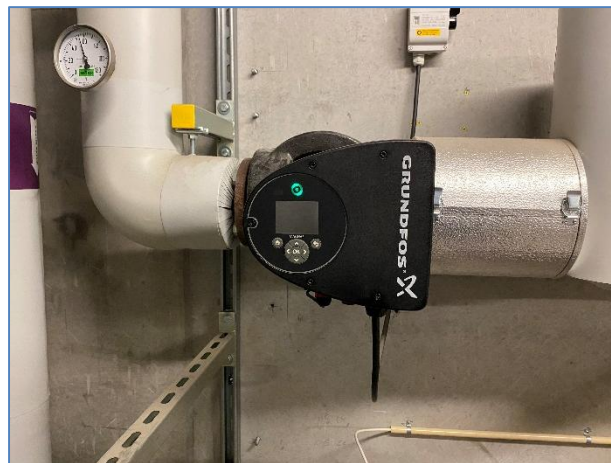


Foto 2: Cirkulationspumpe

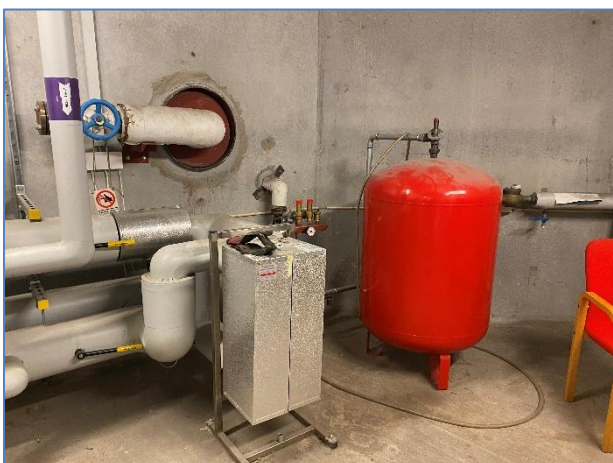


Foto 3: Veksler



Foto 4: Klimastatstyring



Foto 5: Reguleringsventiler i kælder



Foto 6: Varmtvandsbeholder

11 Varmeinstallationer

Ejendommen er opvarmet ved centralvarmeanlæg forsynet ved fjernvarme, med fordeling fra veksler og varmtvandsbeholder i kælder. Radiatorer er fra opførelsen af bygningen, og der er monteret termostatventiler.

Varmecentralen er tilsluttet fjernvarme. Der er en varmtvandsbeholder, trykforøger, cirkulationspumpe. Varmefordelingen er et to-strengsanlæg.

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

Bemærkninger:

Der anbefales løbende service på varmecentralen ved fast tilknyttet VVS-firma, et service indebærer funktionstest af:

- Pumper
- Motorventiler
- Klimastyring
- Ekspansionsbeholder

Rensning af:

- Varmtvandsbeholder - hvert år
- Central varmeveksler - hvert 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

Det anbefales, at der påtænkes en udskiftning af den eksisterende varmtvandsbeholder i 2031, hvor den vil have udtjent sin levetid.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ny varmtvandsbeholder										70
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

12 Afløb, 13 Kloak

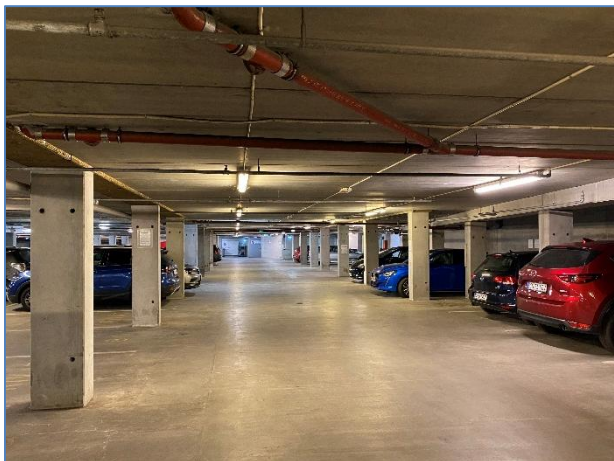


Foto 1: Afløb fra stueplan.



Foto 2: Brønde i kælder



Foto 3: Pumpebrønde teknik

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb: Alle faldstammer og afløb er nye.

Bemærkninger: Der er ikke oplyst problemer med ejendommens afløb. Der anbefales ingen arbejder på denne.

Kloak: Kloakken består af PVC-rør

Bemærkninger: Der er ikke oplyst problemer med ejendommens kloak. Der anbefales ingen arbejder på denne.

Det anbefales at få udført en Tv-inspektion af kloakken i år 2031, da er ejendommen ca. 25 år gammel, og det vil være fint at få kontrolleret kloakken.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Tv-Inspektion (afsat)										70
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	20	10	10	10	10	20	10	10

14 Vandinstallationer



Foto 1: Fordelingsledninger i kælder

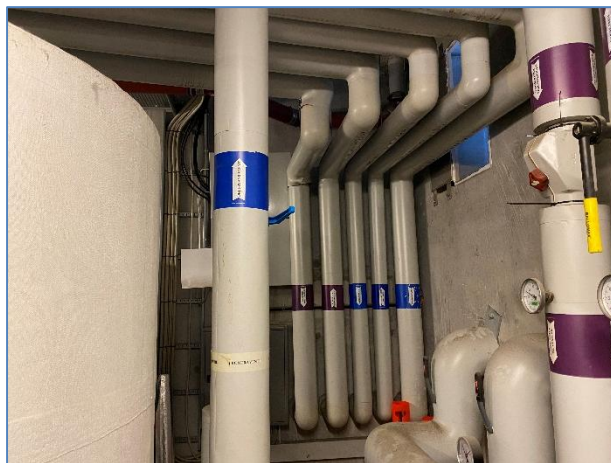


Foto 2: Fordelingsledninger i kælder

14 Vandinstallationer

Vandinstallationer er fra ejendommens opførsel og fremstår i pæn stand.

Bemærkninger: Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen.

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.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer



Foto 1: Internt net



Foto 2: Ventilationsstyring



Foto 3: Elmåbertavle bolig



Foto 4: Elmåbertavle bolig



Foto 5: Elmåbertavle fællesarealer

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Gasinstallationer: Der er ingen gasinstallationer på ejendommen

Ventilation: Der er mekanisk udsugning i ejendommen. Dette er flere forskellige decentrale udsugere. Luften bliver kastet bort via store jet-aggregater placeret på taget.

Bemærkninger: Ventilationsanlæg fremstår velvedligeholdet og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på dette. Det anbefales at afsætte et større beløb hver 5. år til udskiftning af motordele m.m.

El-installationer: EL er fra ejendommens opførsel og fremstår i pæn stand.

Bemærkninger: EL fremstår velvedligeholdet og i god stand. Det anbefales at der løbende afsættes midler til udskiftning af det eksisterende dørtelefonanlæg i opgange, i takt med det forældes eller problemer opstår.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nyt dørtelefonanlæg (Pr. opgang)				35					35	
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	50	20	20	20	20	50	20

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Gårdareal set fra altan



Foto 2: Gårdareal set fra gården

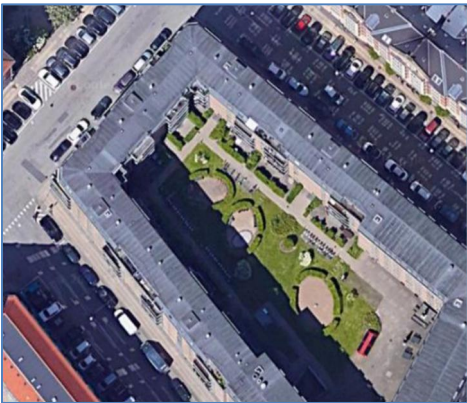


Foto 3: Gårdareal set fra satellit

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke: Der er ikke nogen nyere energimærkningsrapport.

Bemærkninger: Dette er lovpligtigt. Og det anbefales dermed at få lavet en.

Kælder- og fugtundersøgelse

Bemærkninger:

Private friarealer: Udendørs fællesarealer, cykelskur m.m. fremstår i pæn stand.

Bemærkninger: Foreningen er i gang med at få udarbejdet et nyt gårdprojekt af landskabsarkitekt, indeholdt kombineret cykelskur, skur til affaldscontainere mm. Økonomi for dette er ikke medtaget i vedligeholdelsesrapporten.

Miljøscreening for skadelige stoffer og materialer:

Bemærkninger:

Opdatere VHP:

Bemærkninger: Det anbefales at få lavet en ny VHP om ti år, når den nuværende er udløbet.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Energimærkningsrapport	40									
VHP-opdatering										25
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

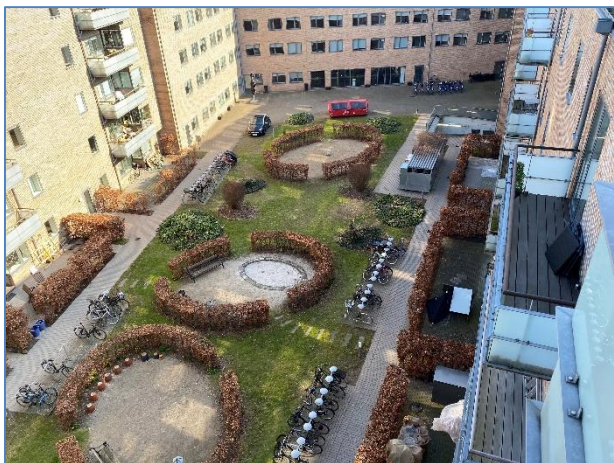


Foto 1: Gårdareal

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Byggeplads

Omkostninger til etablering af byggeplads er medregnet under de enkelte bygningsdele. For renovering af tag, vinduer, gade- og gårdfacade skal der derudover etableres stillads. Udgifterne til dette er medregnet under de forskellige bygningsdele.

Bortskaffelse af affald

I forbindelse med arbejderne på ejendommen er foreningen som bygherre forpligtet til at sikre korrekt håndtering af miljøskadelige stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.

Bemærkninger: Det anbefales, at der udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.

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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

21 Skybrudssikring

Foreningen har ikke oplevet udfordringer ved de store skybrud der har været i ejendommens levetid.

Bemærkninger: Der anbefales ingen 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 1000 kr. inkl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

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 EF Glyptoteksgården		Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht vedligeholdelsesplan maj 2022									
Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
01 Tagværk											
Eftergang af tag/terrasedøre 20 stk.	2.000										
Eftergang af tagrender og nedløb	115									115	
02 Kælder/fundering											
Ingen bemærkninger											
03 Facade/sokkel											
Eftergang af altaner		625									
Udbedring af sokkel på gade-facader		500									
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Udskiftning fuger (afsat)				500							
06 Trapper											
Malerarbejde opgang (afsat)										350	
Elevator gulv (afsat)										50	
Terrazzo polish (afsat)			100							100	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Ingen bemærkninger											
09 WC og bad, 10 Køkken											
Ingen bemærkninger											
11 Varmeinstallationer											
Ingen bemærkninger										70	
12 Afløb, 13 Kloak											
Tv-Inspektion (afsat)										70	
14 Vandinstallationer											
Ingen bemærkninger											
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Nyt dørtelefonlæg (Pr. opgang)				35					35		
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Energimærkningsrapport	40										
VHP-opdatering										25	
20 Byggeplads											
Ingen bemærkninger											
21 Skybrudssikring											
Ingen bemærkninger											
Sum	2.155	1.125	100	535	0	0	0	0	35	780	
Uforudseelige omkostninger	220	115	10	55					5	80	
Teknisk rådgivning og byggestyring	335	175		85						120	
Administrator	85	45	5	20						30	
I alt inkl. moms	2.795	1.460	115	695	0	0	0	0	40	1.010	
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)											
All risk forsikring (ej moms)	15	10	0	5						5	
Total	2.810	1.470	115	700	0	0	0	0	40	1.015	

Driftsbudget

Ejendommen EF Glyptoteksgården		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdelsesplan maj 2022								
Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
01 Tagværk										
Årlig drift/service	20	10	10	10	10	20	10	10	10	10
02 Kælder/fundering										
Årlig drift/service	5	5	5	5	15	5	5	5	5	15
03 Facade/sokkel										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	200	20	20	20	20
04 Vinduer, 05 Udvendige døre										
Årlig drift/service	100	20	20	20	20	100	20	20	20	20
06 Trapper										
Årlig drift/service	15	15	15	15	25	15	15	15	15	15
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser										
Ingen bemærkninger										
09 WC og bad, 10 Køkken										
Ingen bemærkninger										
11 Varmeinstallationer										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12 Afløb, 13 Kloak										
Årlig drift/service	10	10	20	10	10	10	10	20	10	10
14 Vandinstallationer										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer										
Årlig drift/service	20	20	20	50	20	20	20	20	50	20
18 Øvrige, 19 Private friarealer										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
21 Skybrudssikring										
Ingen bemærkninger										
I alt inkl. moms	220	130	140	160	150	400	130	140	160	140
Total inkl. moms	220	130	140	160	150	400	130	140	160	140