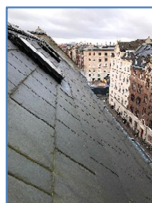
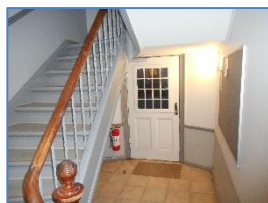


Vedligeholdelsesplan EF Marstalsgade 28-32

Februar 2020

Udført af:
Anders Schrøder
Tlf.: 20 75 29 20 Mail: asc@gaihede.dk



Gaihede
ingeniører & arkitekter

Gaihede
ingeniører & arkitekter

Gaihede a/s · Trekronergade

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vedligeholdelsesplanen – jeres guide til en bedre ejendom.....	2
Overordnet konklusion	3
01 Tag.....	5
02 Kældre og fundamenter	7
03 Facader/sokkel	9
04 Vinduer, 05 Udvendige døre.....	11
06 Trapper	13
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser	15
09 WC og bad, 10 Køkken.....	17
11 Varmeinstallationer	19
12 Afløb, 13 Kloak	21
14 Vandinstallationer	23
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer.....	25
18 Øvrige, 19 Private friarealer.....	27
20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald	29
21 Skybrudssikring	31
Styr jeres renoveringer sikkert i mål.....	33
Få luft til andre spændende projekter	34
Vedligeholdelsesbudget	35
Driftsbudget	36

Vedligeholdelsesplanen – jeres guide til en bedre ejendom

En vedligeholdelsesplan giver jer overblik, sikrer stabilitet og kan medføre økonomi til nye spændende projekter.

Vi har gennemgået jeres bygning fra kloakrør til skorsten og giver i denne rapport et overblik over, hvilke opgaver, der er presserende, og hvilke, der kan vente.

En vedligeholdelsesplan er dog mere end det. Det er også 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 såsom en tagterrasse, nye gårdhaver og meget andet.

I Gaihede har vi erfaring ikke bare med vedligeholdelse, men også med at hjælpe bestyrelsen med at prioritere opgaverne i forhold til både det tekniske og økonomiske.

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 (pågår), facader, vinduer, konstruktioner og sokkel i kælder samt tekniske installationer. Alt dette uddybes nærmere i rapporten på de efterfølgende sider.

Forslag til budgetter

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

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. Dette uddybes også i rapporten.

Denne rapport bør opdateres om 5 år.

Om vedligeholdelsesplanens budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra Molio Prisdata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2020-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms
- Alle priser er inklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over, under punkt 20.

God fornøjelse med læsningen af denne vedligeholdelsesplan fra Gaihede.
Lad os mødes og drøfte den, når I er klar.

Ejendomsdata

Navn:	EF Marstalsgade 28-32
Adresse:	Marstalsgade 28-32 2100 - København
Administrator:	Advokatfirmaet Ternstrøm
Matr.nr.:	3386
Ejendommen er opført i:	1902
Antal etager:	6 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	3 hovedtrapper og 3 køkkentrapper
Samlet boligareal:	1924 m ²
Antal boliger:	35
Antal erhverv:	0
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	3
Energimærkning:	Klasse "D" (EMO-nr.: 200046890)

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 - Pågør

02 Kældre og fundamenter

03 Facader/sokkel

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

06 Trapper

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

11 Varmeinstallationer

12 Afløb, 13 Kloak

14 Vandinstallationer

16 Ventilation

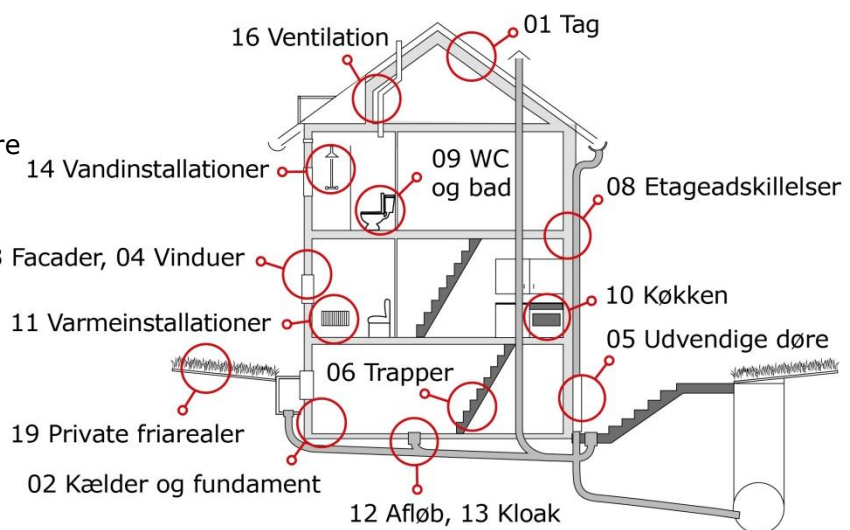
16 Ventilation, 17 El-installationer

18 Øvrige

20 Byggeplads

Særligt akutte forhold:

- 01 Tag
- 04 Vinduer, 05 udv. døre
- 11 Varmeinstallationer
- 12 Afløb, 13 Kloak
- 14 Vandinstallationer
- 17 El-installationer



01 Tag

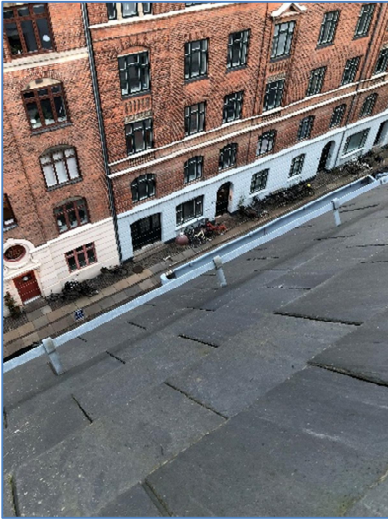


Foto 1: Tagflade/snefang



Foto 2: Udluftninger



Foto 3: Kvist samt tagvindue, set fra tagvindue



Foto 4: Tag set fra vindue



Foto 5: Tag – indvendigt, fast underlag m. naturlig ventilation



Foto 6: Indvendigt tagvindue

01 Tag

Tagbelægning på ejendommens hanebåndsspær er som naturskifer og oplyst monteret indenfor de seneste 10 år.

Tagpaptaget på knapperne er oplyst nyere end 10 år, 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

Taget har en hældning på ca. 45 grader og synlige hanebåndsspær på loftetage. Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ.

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

Tagrender er udført i zink. Inddækninger, hætter og udluftninger er udført i forskellige materialer. Tagrender fremstår i en pæn forfatning, med enkelte tilstoppe steder. Almindelig levetid for zink er ca. 15-30 år.

Det anbefales at få rensset tagrenden årligt, for at undgå skader på facaden

Ovenlysvinduer i tagfladen er indbygget samme år, som taget blev skiftet og er i god stand.

Der er oplyst, at der er indgået et forlig med entreprenøren, der udførte tagarbejdet, da der ses enkelte tegn på indbygning af forkert underlagsbrædder. Entreprenøren udbedrer dette. Det anbefales at nedlægge tørrerummene på loftet, for at forlænge undertagets levetid.

Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader, disse er ikke medregnet i budgettal. Der anbefales ingen arbejder på dette.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Udskiftning/imprægnering af forskallingsbrædder	Pågår									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

02 Kældre og fundamenter

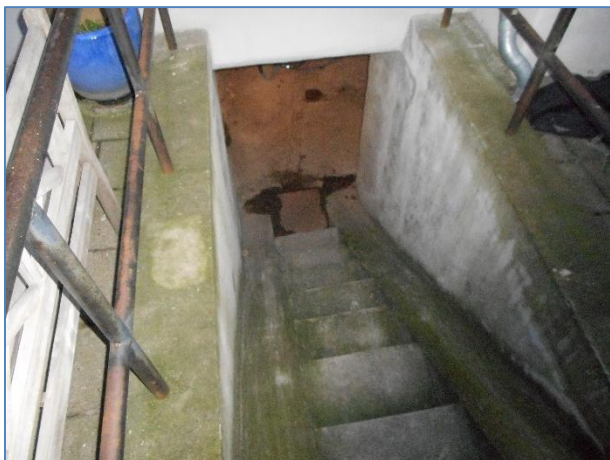


Foto 1: Kældertrappe



Foto 2: Kælder cykelparkering



Foto 3: Kældervæg med gennembrydning



Foto 4: Bærende regel, samt skorsten

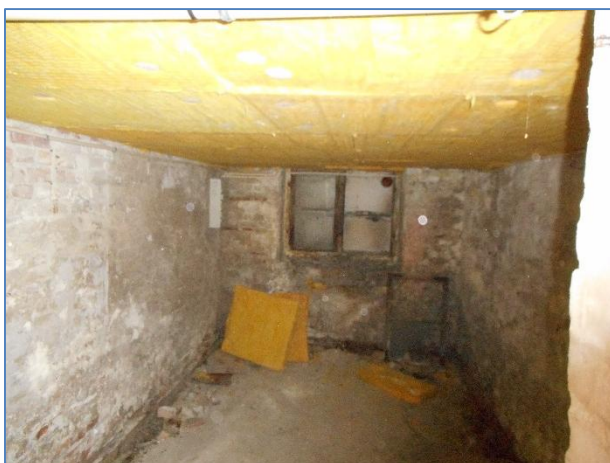


Foto 5: Kælderrum

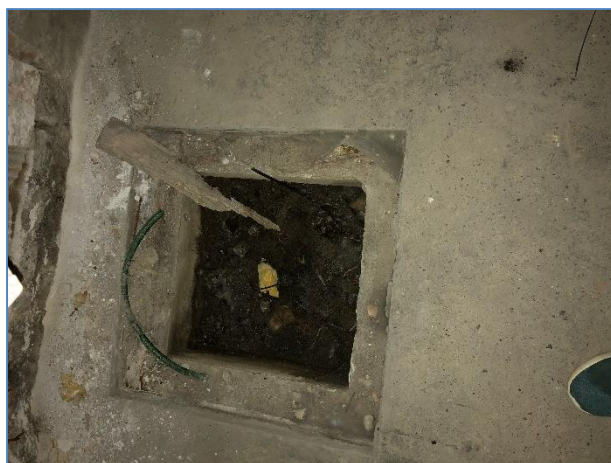


Foto 6: Eksisterende dræn

02 Kældre og fundamenter

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

Det foreslås at eksisterende tiltag gennemgås, for at optimere eksisterende ventilation og luftskifte i kældre.

Der er formentlig etableret kældergulvsdræn ved opførelse af ejendom.

Pudsreparationer er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende. Der udføres partielle reparationer efter princippet "værste steder først", og der tilpasses i omfang, så det fremlagte budget overholdes.

Der er generelt defekte betongulve, samt ujævnheder og niveauspring i disse. Eksisterende kældergulv hugges fri, der lægges et lag lecanødder, der isoleres med 200 mm flamingo, og der støbes nyt kældergulv.

Ejendommens udvendige kældertrapper er udført i beton og fremstår i god og pæn stand

Bærende lægte anbefales udbedret til en permanent løsning

Skorstenskonstruktionen i kælderen, er i ilde stand og trænger til en større omgang. Det anbefales at reparere skorstenen

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Fugtkortlægning i kældre fugt og ventilation		20								
Rep. af kældergulv									200	
Partiel renovering af væg finish									150	
Partiel skorstensrenovering i kældre		30								
Forundersøgelse af bærende regel		15								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

03 Facader/sokkel



Foto 1: Facade mod gade



Foto 2: Facade mod gård



Foto 3: Facade mod gård



Foto 4: Indv. kældertrappe



Foto 5: Revnet gesimsbånd



Foto 6: Sokkel mod gade, samt kælder ventilation

03 Facader/sokkel

Det anbefales at facaden 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
- Afvaskning af graffiti
- Fuld maling af stueplan mod gade

Der er revner i muren mod gården, samt fugt/våde plamager ved nedløbsrørerne. (Se rensning af tagrende, under pkt. 01)

Der er indvendige sætningsskader (set på bagtrappen), som anbefales udbedret, så de ikke spreder sig.

Gadefacade:

Facaden er præget af vind og vejrlig, og fremtræder nedslidt i de fremspringende facadedele. Der vurderes ud fra sålbænkenes tilstand, at der er mindre revner i enkelte af gesimsbåndene. Disse gesimsbånd bør snarest renoveres før opfugtning af mur forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig.

Gårdfacade:

Facaden er præget af vind og vejrlig, og fremtræder nedslidt i de fremspringende facadedele. Der vurderes, at der er mindre revner i enkelte af gesimsbåndene, vurderet ud fra sålbænkenes tilstand. Disse gesimsbånd bør snarest renoveres før opfugtning af mur forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig.

Der oplyses, at der arbejdes på altaner mod gårdsiden, dette skal accepteres til en GF. Accepteres dette er Gaihede åben for at indgå i en rådgiveraftale ifm. ansøgningen og opførelsen.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Partiel facade rep. mod gård og gade (stillads)		580								
Indv. sætningsskade rep. på bagtrappe			30							
Udbedring af fugt v/tagrende på facade mod gård (lift)			50							
Altanprojekt.										Spørg efter pris
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Vindue til bolig mod gade



Foto 2: Vindues fuge, samt sælbænk revne



Foto 3: Hovedindgangsdør



Foto 4: Vindue til bolig mod gård



Foto 5: Vindue mod gade med rå bundkarm



Foto 6: Bagtrappeopgangsvindue

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Trævinduer og døre 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.

Vinduer og udv. (gade-og gårdside):

Vinduerne er i forskellig stand og de bør renoveres:

- Udskiftning af evt. defekte vinduesglas
- Gennemgang og udbedring af utætte tætningslister
- Gennemgang og justering af vinduesbeslag
- Gennemgang af glaslister og bundlister
- Snedkergennemgang af vinduer og døre med rådskeader i træværk
- Evt. udskiftning af enkelte vinduer, som ikke kan repareres
- Malervedligehold af alle vinduer
- Gennemgang og udskiftning af beskadigede udvendige elastiske fuger

Hvis beboerne ønsker et godt og perfekt førstehåndsindtryk af opgangen, anbefales det at male opgangens vinduer og døre indvendigt.

Ejendommen har i stueetage mod gade betonsålbænke. Der ses mindre revner i enkelte af sålbænkene. Disse bør snarest renoveres før opfugtning af mur forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig.

Tagvinduer:

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

Udv. døre

Indgangspartiet fremstår velvedligeholdt og i god stand. Som en del af det løbende vedligehold bør der overvåges for skader og evt. hærværk, og foretages pletreparationer f.eks. i forbindelse med en årlig gennemgang

Bemærkninger:

Renovering og vedligeholdelse er lejlighedernes vinduer er de enkelte ejeres eget ansvar.

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. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Vindues & dør-renovering (Ejes af beboerne, ikke aktuelt)										
Rep af sålbænke og gesimsbånd samtidig med facade rep mod gård og gade		250								
Maling af opgangsvinduer/døre mod gård og gade samtidig med facade rep mod gård og gade		200								200
Miljørapport	25									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

06 Trapper

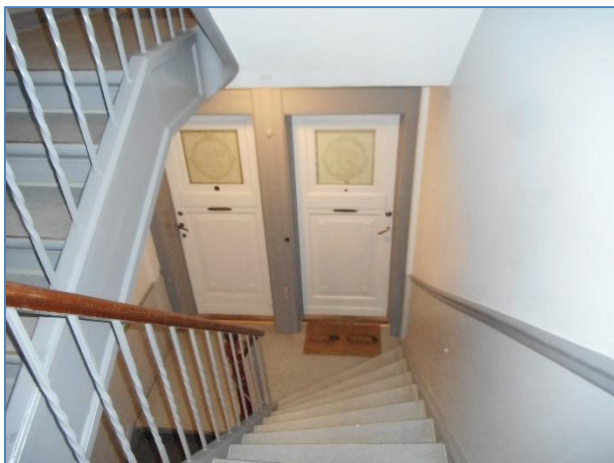


Foto 1: Lejlighedsdøre

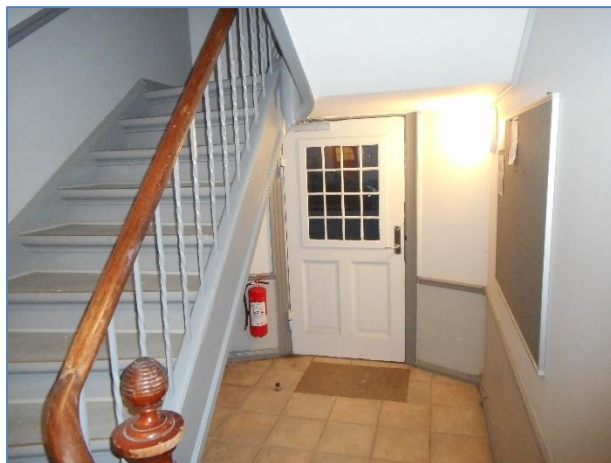


Foto 2: Trappeløb på hovedtrappe



Foto 3: Trappeløb på bagtrappe



Foto 4: Trappeløb på bagtrappe



Foto 5: Indgangsrepos på bagtrappe



Foto 6: Bagtrappedør

06 Trapper

Ejendommen har 3 hovedtrapper, samt 3 køkkentrapper

Hovedtrapper:

På hovedtrapperne er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er beklædt med linoleum.

Hovedtrapperne i ejendommen fremstår velvedligeholdte og i god stand. Der er trukket ny el, ved tidligere renovering, der forsåles ingen arbejder

Køkkentrapper:

På køkkentrapperne er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er udført i træ.

Hovedtrapperne er de oprindelige, og er ikke løbende vedligeholdte, med afskallet maling, manglende fernis mv. Det foreslås, at vægge og lofter, samt træværk i køkkentrapperum pudses efter og malerbehandles.

Trappeløb renoveres ved, at trappetrin genoprettes og slibes ned og lakeres.

Manglende balustre reetableres.

Køkkentrapperne foreslås istandsat, og arbejdet omfatter generelt:

- Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside trappeløb og efterfølgende maling i samme antal og farver som nu
- Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk herunder vinduesplader, døre og trappe. Vinduer males ikke.
- Ny installation for og nye lamper i de opgange, hvor installationen er ældre pris på disse er afhængig af udseende og funktionalitet m.v.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Køkkentrappe renovering 3 stk										450
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser



Foto 1: Port gennemgangsdør



Foto 2: Gennemgang i sin helhed



Foto 3: Gulv i gennemgang



Foto 4: Væg & loft samling i gennemgang



Foto 5: Korrigeret bærejern



Foto 6: Loft i Etageadskillelser

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Portgennemgang:

Der foreslås en gennemgang af sne og insektlukningerne mellem væg og loft.

Etageadskillelse:

Etageadskillelse fra kælder mod stueetage er udført som traditionelt træbjælkelag med indskudte bærejern.

Eksisterende bærejern er præget af rustdannelse på krop og flanger. Rusten er endnu ikke begyndt at nedbryde profilet så det vil betegnes som udskiftningsklart. Levetiden kan forlænges ved at behandle profilerne med rustbeskyttelse.

Det anbefales ejendommen at få rustbeskyttet bærejernene i etageadskillelsen, for at bremse den fortsatte korrosion.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Udbedring af revnet belægning i port gennemgang									150	
Gennemgang af fugebånd i port gennemgang				10						
Forundersøgelse af bærende I-jern i kælder				10						
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	0	0	0	5	0	0	0	0	5

09 WC og bad, 10 Køkken



Foto 1: Køkken i sin helhed



Foto 2: Køkken rørføring



Foto 3: Gastilslutning



Foto 4: Toilet



Foto 5: Ventilering i badeværelse



Foto 6: Køkken afløb

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 (p.t. SBI-anvisning nr. 252 Vådrum). Dvs., at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal som ejere sikre sig, at ejerne udfører arbejderne efter gældende regler. Vedligeholdelsesstanden af køkkener og badeværelser er individuel og er derfor ikke medtaget i denne rapport.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11 Varmeinstallationer

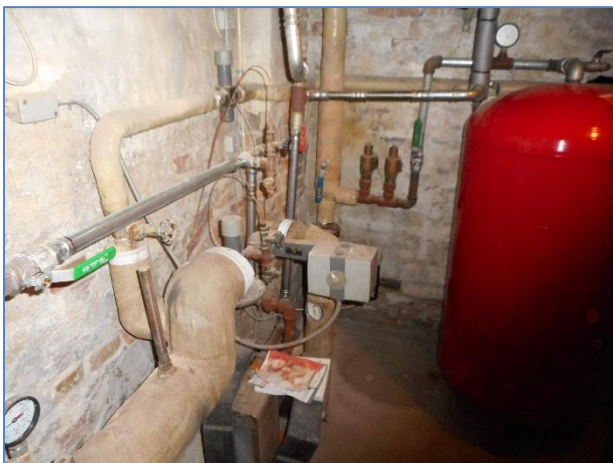


Foto 1: Varmecentral i sin helhed



Foto 2: Cirkulationspumpe



Foto 3: Fjernvarmeinstallation

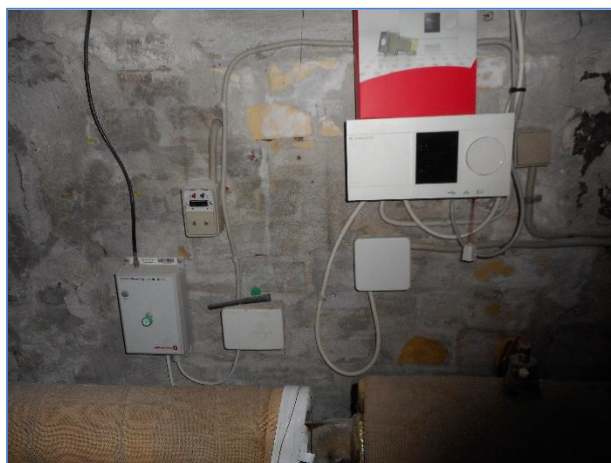


Foto 4: Styrekomponenter



Foto 5: Reguleringsventiler i kælder



Foto 6: Dykpumpe i varmecentral

11 Varmeinstallationer

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

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

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

For at nedbringe de indeklimamæssige problemer med kulde/træk fra vinduer anbefales det at etablere en ny 2-strengt centralvarmeinstallation, hvor radiatorer er placeret under vinduer.

For at forlænge levetiden på varmeinstallationerne, monteres der en aut. udluftsventil på samtlige stigstreges øverste etage

Varmecentralen er af ældre dato, og bør gennemgå en større renovering samt energioptimering til sommer.

I Energimærkning foreslås nedenstående tiltag for at optimere varmeanlægget:

- Isolering af uisolerede varmfordelingsrør i kældere (1.100 kr.)
- Isolering af uisolerede varmtvandsstigstreges (13.000 kr.)
- Efterisolering af varmtvandsrør på Loft (48.500 kr.)
- Efterisolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder (7.500kr.)
- Udskiftning af cirkulationspumpe på varmeanlæg (15.000 kr.)
- Efterisolering af varmfordelingsrør i kældere (14.600 kr.)

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Udluftsventil på øverste etage	Pågår									
Supplerende teknisk isolering i kældere		30								
Renovering af varmecentral					200					
Driftsomkostninger										
Årlig drift/serviceaftale	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

12 Afløb, 13 Kloak

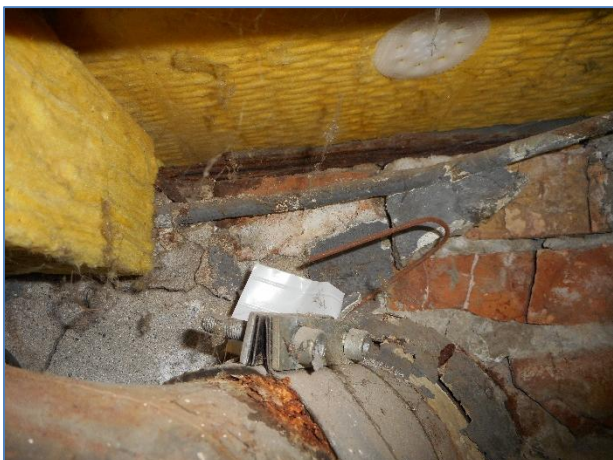


Foto 1: Afløbssamling i kælder med korrosion



Foto 2: Faldstamme i kælder



Foto 3: Faldstamme i bolig



Foto 4: Opsamlingsbrønd/stikdræn



Foto 5: Faldstamme i kælder



Foto 6: Korrigeret faldstamme i kælder

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Installationerne i kælderen er i varierende stand og alder. Afløbsinstallationer er udført i støbejern. Der er flere steder udført partielle udskiftninger efter renovering af køkken og bad i lejemålene.

Foreningen kører som fast politik, at udskiftningen af faldstammerne sker løbende samtidig med renoveringen af boligernes køkken, WC og bad.

Der er flere steder udført partielle udskiftninger. Store dele af installationen er skjult i rørkasser, skabe mv., der giver øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide. Der hvor faldstammer er tilgængelige ses tydelige og omfattende tæring. Der anbefales en komplet udskiftning af afløbssystemet.

I forbindelse med planlægning af den "partielle/løbende model" for vedligeholdelse kan man søge at begrænse disse ulemper og følgeomkostninger mest muligt, men at fjerne dem helt er ikke muligt. På ejendomme der vælger at forsætte med delvis/partielle udskiftninger - se almindeligt forekommende ulemper under bygningsdel 14, vandinstallation.

Der udføres teknisk isolering for lyd, varme og brand.

Kloak:

Med udgangspunkt i ejendommens alder må kloakken forventes at have en begrænset restlevetid på (5) år eller derover, inden det kan forventes at skulle iværksætte en komplet renovering/udskiftning.

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

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

Der er ikke oplyst problemer med ejendommens kloak.

Kælderen har et fuldt funktionelt dræn mod gård og gade,

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TV-inspektion af kloak		20								
Faldstamme/afløbs udskiftning					Se pkt. 14					
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

14 Vandinstallationer



Foto 1: Stigstreng i bolig

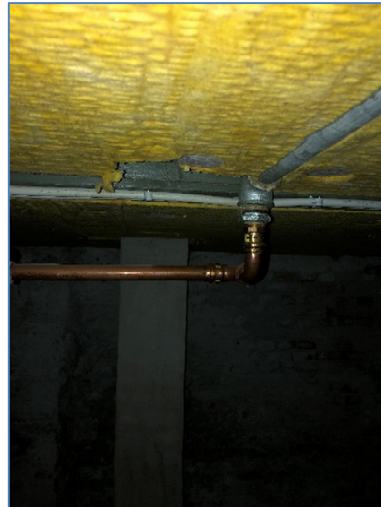


Foto 2: Fordelingsledning i kælder



Foto 3: Vandmåler i kælder



Foto 4: Koldvand fordelingsledning



Foto 5: Rørtæring

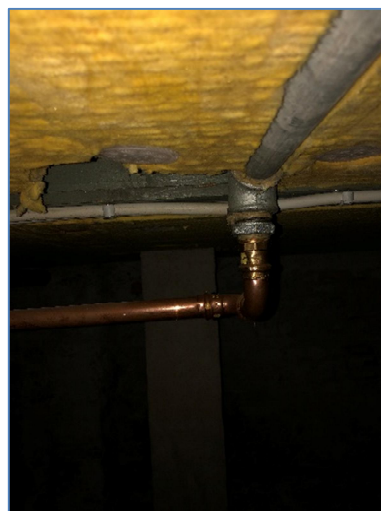


Foto 6: Sammenblandede rørmaterialer

14 Vandinstallationer

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

Der er udført partielle udskiftninger med forskellige materialer herunder kobber og rustfri stålør. Store dele af installationen er skjult i rørkasser, skabe mv., der giver øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide. Der kan i kælder ses tæring på hovedledning, og det kan konstateres, at der er blandet kobberør i installationen, hvilket kan forringe levetiden væsentligt.

I forbindelse med planlægning af den "partielle/løbende model" for vedligehold kan man søge at begrænse disse ulemper og følgeomkostninger mest muligt, men at fjerne dem helt er ikke muligt. På ejendomme, der vælger at fortsætte med delvise/partielle udskiftninger er de almindeligt forekommende ulemper:

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

Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold må vandinstallationen forventes at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger, og umiddelbart bør man overveje en samlet udskiftning af gavl- kobber brugsvandsinstallationer samt indvendige installationer for afløb.

Ejendommens forbrugsmålere fremstår velvedligeholdte og i god stand
Teknisk isolering af brugsvandinstallationen, jf. Energimærkning.

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.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Udskiftning eksisterende vandinstallationer og afløb partielt					1.900					
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

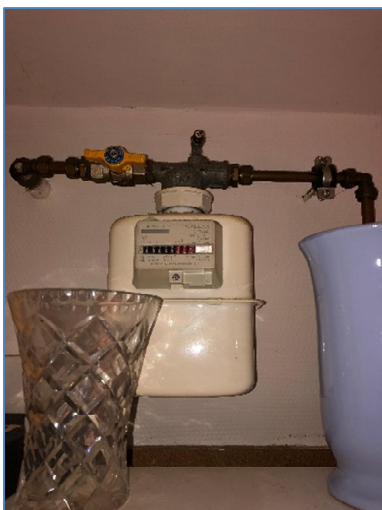


Foto 1: Gasmålerinstallation

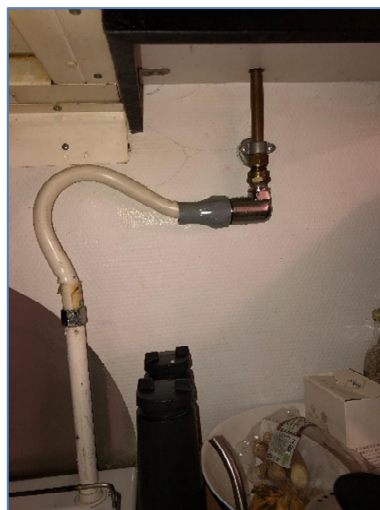


Foto 2: Komfurtherlutning



Foto 3: Kælder naturlig ventilation



Foto 4: Internettavle

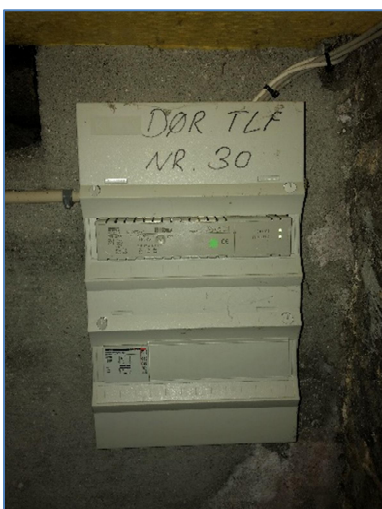


Foto 5: Dørtelefonstransformer



Foto 6: Måletavle i lejlighed

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, og ikke bliver klemmt bagved ovnen.

I forbindelse med renovering i lejligheder er enkelte gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder.

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

Ventilation:

Ejendommen er forsynet med separate naturlige aftrækskanaler i toilet/baderum og køkken. Flere har tilsluttet egen emhætte mv.

Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensset kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nede fra de enkelte lejligheder.

El-installationer:

Installationer på køkkentrapper er af ældre dato. Her bør ejendommen overveje en totalrenovering for at opnå en bedre driftsøkonomi.

I kælderen er belysningen af svingende karakter. Her bør udføres et el-tjek af samtlige installationer, samtidig med at belysningsniveauet bliver hævet, så det er muligt at færdes i hele kælderen.

Det anbefales, at el-installationen fornyes på fællesarealer og i opgange.

I lejligheder ses el-installationer af varierende stand.

Det er oplyst, at standen på el-installationerne ikke vides og muligvis er den oprindelige med stofledninger. Denne har udtjent sin levetid.

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

Der opsættes ny belysning med bevægelsescensorer i kælderen. Skumringsrelæ med timer tilsluttes belysningen. Bevægelsessensorer opsættes, så lyset bliver tændt så snart man træder ind og forbliver tændt under hele opholdet i fællesområder. Alle lamper i de enkelte områder tænder og slukker separat samt uafhængigt af hinanden.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rensning af aftrækskanaler		30								
El tjek, inkl. små reparationer		20								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Gård fælles arealer



Foto 2: Gård fælles arealer

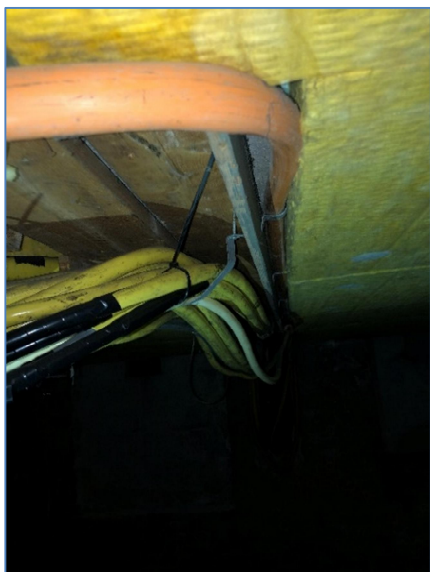


Foto 3: Internet kabelophæng kælder



Foto 4: Gulv evt. med isolering



Foto 5: Gadeplan



Foto 6: Gadeplan

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Energimærke, udført pr. 17/04-2011 med en gyldighed til 17/03-2018, er udløbet. Denne er lovpligtigt.

Der er i april 2011 udført energimærkning.

Der er i denne rapport ikke taget stilling til følgende forslag i henhold til Energimærkning, da de enten ikke vurderes tilstrækkeligt økonomisk rentable, teknisk gode eller relevante af andre årsager:

- 6. Udskiftning af bruseamaturer
- 7. Isolering af uisolaret vinduesbrystning
- 10. Udskiftning af perlatorer
- 16. Udskiftning af toiletter.

Kælder- og fugtundersøgelse

Private friarealer:

Bygningsarbejder der ændrer forhold vedr. installationer og bærende konstruktioner og ventilering, bør udføres efter forudgående projekt af rådgiver, og af professionelle håndværkere. Disse arbejder kan kræve myndighedsgodkendelse eller autorisation for udførelse.

Det anbefales, at foreningen indfører politik for konstruktion af badeværelsesgulve og gulvafløb ved baderumsmoderniseringer.

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

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Energimærkning	20									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



Foto 1: Parkeringsareal foran ejendom



Foto 2: Fortov til stillads

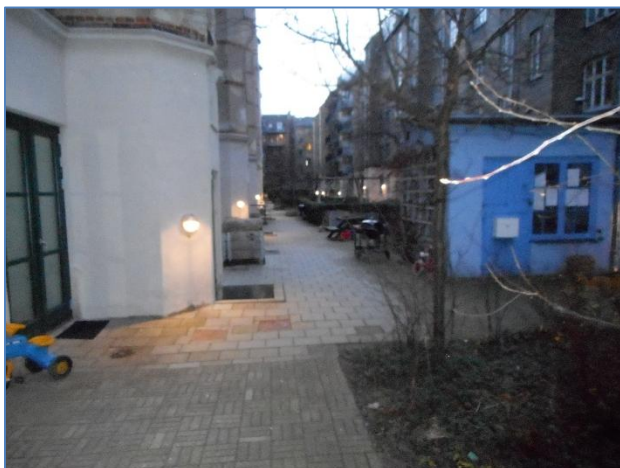


Foto 3: Fælles gårdareal



Foto 4: Fælles gårdareal

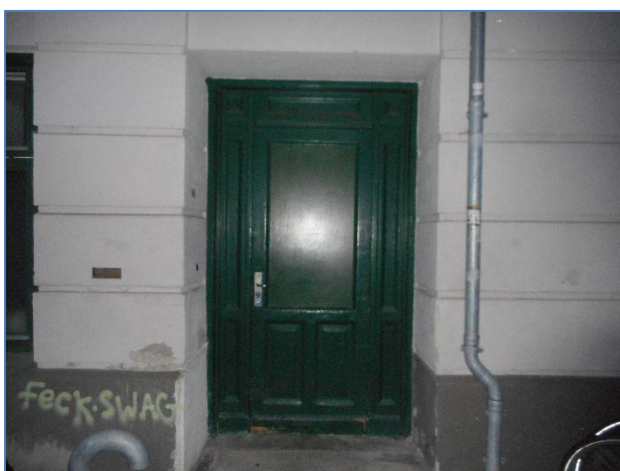


Foto 5: Transportvej til gård

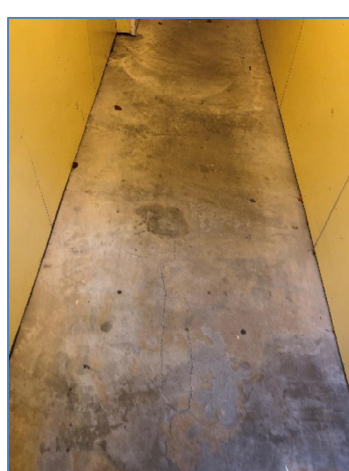


Foto 6: Passage belægning

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Byggeplads:

For renovering af tag, vinduer, gade- og gårdfacade skal der etableres stillads og byggepladsforhold.

Udgift herfor er angivet i de enkelte punkter.

Bortskaffelse af affald:

Udgift herfor er angivet i de enkelte punkter.

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

21 Skybrudssikring



Foto 1: Gadeplan



Foto 2: Gadeplan



Foto 3: Evt. kælder dræn



Foto 4: Baggård

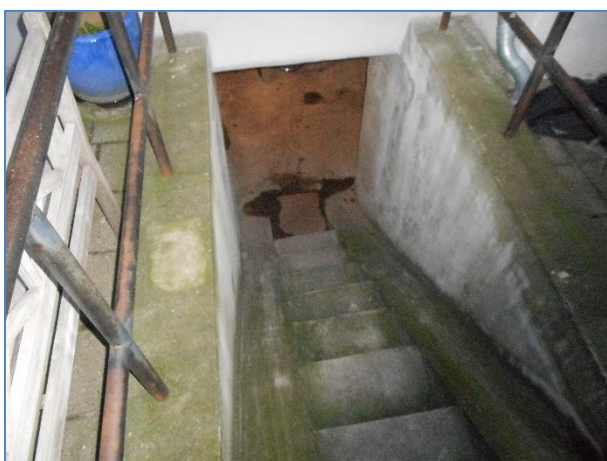


Foto 5: Kældernedgang



Foto 6: Baggård

21 Skybrudssikring

Da der ikke er nogen udfordringer med skybrudssikring, er der ikke taget nogen foranstaltninger under dette pkt.
Viser der sig i fremtiden at komme problemer med skybrud, kan Gaihede hjælpe med projektudarbejdelse

Afløb

Ingen udfordringer

Ventilation

Ingen udfordringer

Private friarealer

Ingen udfordringer

Skybrudssikringsrapport

Ingen udfordringer

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. ekskl. moms (2020-priser)									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Skybrudssikringsrapport										Spørg efter pris
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Styr jeres renoveringer sikkert i mål

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

Efter gennemgangen af jeres bygning kan vi have fundet både presserende og ikke presserende opgaver. Det er vi specialister i at rådgive om, og 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, og det kan også ende med at blive dyrere end nødvendigt grundet forkerte valg og beslutninger. Det undgår I med en rådgiver.

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. Gaihede er desuden specialister i at gennemføre projekterne inden for det aftalte budget og til tiden.

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
- Opfølgningsmøder med bestyrelsen
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1- og 5-års eftersyn

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
- Vedligeholdelsesplan
- Skybrudssikring
- Andelsvurderinger

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 Marstalsgade 28-32		Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht vedligeholdsplan marts 2020									
Bygningsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
01 Tagværk	Pågår										
Udskiftning/imprægnering af forskallingsbrædder											
02 Kælder /fundering											
Fugtkortlægning i kælder fugt og ventilation		20									
Rep. af kældergulv									200	150	
Partiel renovering af vægfinish											
Partiel skorstensrenovering i kælder			30								
Forundersøgelse af bærende regel			15								
03 Facade/sokkel											
Partiel facade rep. mod gård og gade (stillads)		580									
Indv. sætningsskade rep. på bagtrappe				30							
Udbedring af fugt v/tagrende på facade mod gård (lift)				50							
Altanprojekt.										Spørg efter pris	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Vindues & dør-renovering (Ejes af beboerne, ikke aktuelt)											
Rep af sålbænke og gesimsbånd samtidig med facade rep mod gård og gade			250								
Maling af opgangsvinduer/døre mod gård og gade samtidig med facade rep mod gård og gade			200							200	
Miljørapport	25										
06 Trapper											
Køkkentrappe renovering 3 stk.										450	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Udbedring af revnet belægning i port gennemgang									150		
Gennemgang af fugebånd i port gennemgang					10						
Forundersøgelse af bærende I-jern i kælder					10						
09 WC og bad, 10 Køkken											
Ingen bemærkninger											
11 Varmeinstallationer	Pågår										
Udluftningsventil på øverste etage											
Supplerende teknisk isolering i kælder		30				200					
Renovering af varmecentral											
12 Afløb, 13 Kloak											
TV-inspektion af kloak			20								
Faldstamme/afløbs udskiftning					Se pkt. 14						
14 Vandinstallationer											
Udskiftning eksisterende. vandinstallationer og afløb partielt					1.900						
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Rensning af aftrækskanal			30								
El tjek, inkl. små reparationer			20								
18 Øvrige, 19 Private friarealer	20										
Energimærkning											
20 Byggeplads											
Ingen bemærkninger											
21 Skybrudssikring											
Skybrudssikringsrapport										Spørg efter pris	
Sum	45	1.195	80	20	2.100	0	0	0	500	650	
Uforudseelige omkostninger	5	130	10	5	210	0	0	0	70	65	
Teknisk rådgivning og byggestyring	10	185	25	10	325	0	0	0	90	100	
Administrator	5	80	5	5	130	0	0	0	35	40	
I alt ekskl. moms	65	1.590	120	40	2.765	0	0	0	695	855	
Moms 25 %	16	398	30	10	691	0	0	0	174	214	
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)	0	15	0	0	10	0	0	0	0	10	
All risk forsikring (ej moms)	15	10	10	0	20	0	0	0	5	5	
Total	96	2.013	160	50	3.486	0	0	0	874	1.084	

Driftsbudget

Ejendommen EF Marstalsgade 28-32		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdsplan marts 2020									
Bygningsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
01 Tagværk											
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
02 Kælder/fundering											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
06 Trapper											
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Årlig drift/service	5	0	0	0	5	0	0	0	0	5	
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	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
I alt ekskl. moms	85	70	70	70	75	70	70	70	70	75	
Total ekskl. moms	85	70	70	70	75	70	70	70	70	75	