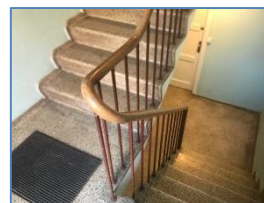


Vedligeholdelsesplan EF Nærum park

Marts 2022

Udført af:
John Larsen
Tlf.: 40 59 41 41 Mail: jl@gaihede.dk



Gaihede
ingeniører & arkitekter

Gaihede
ingeniører & arkitekter

Gaihede a/s · Trekronerga

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 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 2022-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 Nærum park
Adresse:	Skodborgvej 322 2850 Nærum
Administrator:	Advokatfirmaet Poul Turley
Matr.nr.:	2ou
Ejendommen er opført i:	1948 - 1957
Antal etager:	3 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	26 hovedtrapper og 0 køkkentrapper
Samlet boligareal:	10.985 m ²
Antal boliger:	156
Antal erhverv:	0
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	6
Energimærkning:	Klasse "D" (EMO-nr.: 311423111)

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:

02 Kældre og fundamenter

Forundersøgelse af fugt omfang i kældre

03 Facader/sokkel

Geoteknisk undersøgelse af blok 1 (afsat beløb)

Udbedring af sætninger/revner i kældernedgange (Anslået)

Udarbejdelse af flyer vedr. skimmel i boliger

Destruktiv undersøgelse (Evt. hulmursisolering!)

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Udskiftning 1 lags kældervinduer (anslået)

06 Trapper

Løbende udbedring af revner i terrazzo i opgange

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Løbende udbedring af løst puds, over eks. døre i kælder

12 Afløb, 13 Kloak

TV – inspektion

Forundersøgelse af faldstammers tilstand

14 Vandinstallationer

Udskiftning af koldt og varmtvandsinstallationer generelt (156 enheder)

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Dørtelefoner (156 lejligheder)

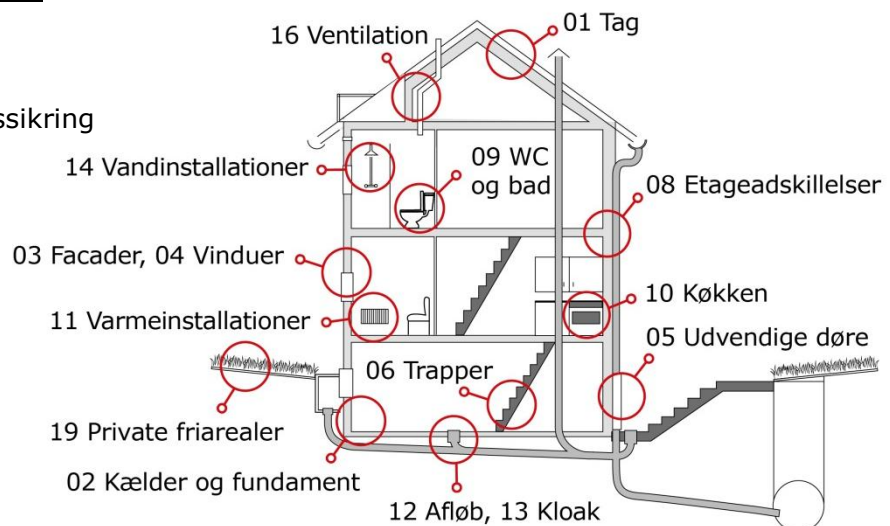
El tjek (fællesinstallationer)

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Nyt energimærke

21 Skybrudssikring

Skitseforslag vedr. skybrudssikring



01 Tag



Foto 1: Taget i sin helhed



Foto 2: Udluftninger



Foto 3: Tagudhæng



Foto 4: Tag set fra altan



Foto 5: Tag set nedefra



Foto 6: Undertag

01 Tag

Ejendommen strækker sig over 6 boligblokke.

Alle boligernes tagkonstruktioner er valmtag med røde tegl. Undertaget er udført som fast undertag, og tagkonstruktionen fremstår under besigtigelsen tør og vedligeholdt. Under besigtigelsen var konstateringen foretaget i blok 1, hvor der også som den eneste blok løber rør.

Under besigtigelsen var der fra foreningen ingen bemærkninger ift. tagets vurdering. Det blev konstateret, at taget bliver vedligeholdt og gennemgået løbende. Oveni i det blev der fortalt, at tagene er blevet skiftet for få år siden.

Tagrender og nedløb er udført i zink, og der er ikke under besigtigelsen konstateret utætheder eller tæring.

Bemærkninger:

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.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	Vice vært	0	Vice vært	0	Vice vært	0	Vice vært	0	Vice vært

02 Kældre og fundamenter



Foto 1: Opfugtning

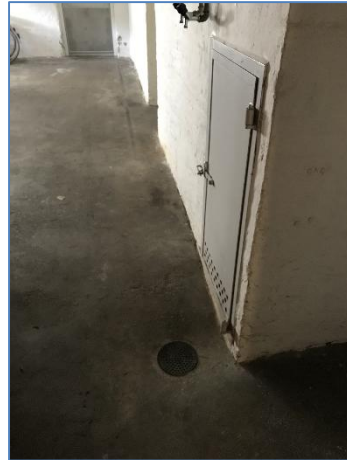


Foto 2: Kældergulv



Foto 3: Opvarmning i kælder



Foto 4: Kældervæg afskalning



Foto 5: Gulv afløb i kælder



Foto 6: Kældertrappe

02 Kældre og fundamenter

Ejendommenes kælder har adgang fra opgangens hovedtrapper og gavlsider på blokkene. Der er kælder under hele bygningen. Der er gulvafløb i kælderen.
Størstedelen af væggene i kælderen fremstår pudset og i fin stand. Der er enkelte steder under besigtigelsen konstateret afskallinger af puds og krakeleringer. Der kunne evt. til arbejdsdage blive malet på de steder, hvis der er ønske om det fra beboerne.

Der er under bestigelsen konstateret, at kælderen fremstår i en fin og tør stand uden nogen tydelige tegn på opfugtning. Der var fra bestyrelsens side spekulationer et enkelt sted om mulig opfugtning i kælderen.

Det anbefales at få det tjekket yderligere for at mindske større skader, hvis ikke det bliver undersøgt.

Bemærkninger:

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.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Forundersøgelse af fugt omfang i kældre	10									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	0	0	0	5	0	0	0	5	0

03 Facader/sokkel



Foto 1: Sætningsskade blok 1



Foto 2: Sætningsskader kældernedgang

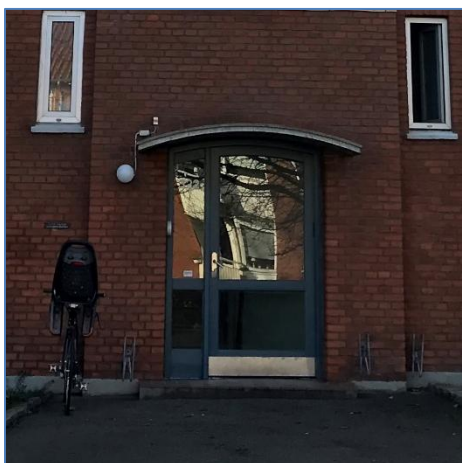


Foto 3: Trappetrin ved indgange



Foto 4: Gavlfacade



Foto 5: Kældernedgang



Foto 6: Facade og sokkel

03 Facader/sokkel

Bygningernes facader og gavle fremstår som blank mur. Facaderne fremstår med røde mursten. Der er tidligere udbedret revner og fuger på facaderne, og de fremstår ligeså. Det blev til besigtigelsen konstateret, at det blev fortaget for cirka 1 år siden.

Facaderne fremstår generelt i fin stand. Der ses dog ved blok 1, at der er revner i sokkel og op langs muren. Sokkelen fremstår generelt i god stand på boligerne, og der er ikke konstateret opfugtning af nogen art under besigtigelsen.

Ved nogle kældernedgange ses der lange sætningsrevner. Det anbefales at disse repareres partielt.

Der blev under snakken med foreningen nævnt, at nogle beboere havde problemer med skimmelsvamp. Dette kan løses ved så simpelt som at adfærdsregulerer sin egen udluftning. En god tommelfingerregel er at udlufte 3x 10 minutter om dagen for at opnå et sundt og godt indeklima. Evt. kan Gaihede udarbejde en flyer, hvor der bliver beskrevet gode metoder til at adfærdsregulerer.

Det er oplyst, at der er hulmursisoleret omkring 1900'erne. Hvis der ønskes at få tjekket tilstanden på isoleringen, anbefales det at lave destruktive prøver.

Bemærkninger:

Altaner er malet og gennemgået for 10 år siden. Det er op til den enkelte beboer at vedligeholde altanerne.

Der anbefales ikke yderligere arbejder på facader, udover en partiel reparation af blok 1 facader og sokkel, hvor der ses revner samt revner ved kældernedgange.

En foretagelse af jordbunden ift. en geoteknisk undersøgelse vil kræve at få en tekniker ud og besigtige ejendommen og herefter få en pris på dette.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Geoteknisk undersøgelse af blok 1 (afsat beløb)	50									
Udbedring af sætninger/revner i kældernedgange (Anslået)		60								
Udarbejdelse af flyer vedr. skimmel i boliger			12							
Destruktiv undersøgelse (Evt. hulmursisolering!)			40							
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært	Vice vært

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Vindue til bolig



Foto 2: Vindue i opgang



Foto 3: Hovedindgangsdør



Foto 4: Kælderdør



Foto 5: Kældervindue



Foto 6: Kældervindue 1 lag

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Da vinduerne i boligerne er ejernes egen ansvar at udskifte løbende, er det op til den enkelte at få udskiftet og vedligeholde. Vinduerne i fællesarealerne bliver udskiftet løbende. Underbesigtigelsen blev det konstateret, at de blev gennemgået og malet for et par år tilbage.

Det er under besigtigelsen konstateret, at nogle af kælderens vinduer er af 1 lag og monteret af et søm på hver side af glasset kun. Der blev fortalt, at det var muligt at leje enkelte kælderrum og de tæller derfor ikke med som fællesarealer.

Vinduerne i kælderen til lejet rum viser tegn på nedbrydning og i betragtning af vedligeholdsstanden, anbefales det at udskifte vinduer til nye vinduer, der ligeledes reducerer udgifter til fremtidigt vedligehold væsentligt og har bedre energikvaliteter.

Som hovedregel anbefales det, at vinduer malerrenoveres ca. hvert 5-7 år. Dette er med henblik på at forlænge og opretholde funktion og levetid.

Hovedopgangsdørene og kælderdøre fremstår velvedligeholdte og i god stand. Som en del af det løbende vedligehold, f.eks. ved en årlig gennemgang, bør der foretages pletreparationer og overvåges for skader samt evt. hærværk.

Bemærkninger:

Der er ønske for nogen beboere, at alle vinduerne i lejlighederne ikke bliver opdelt, men at det skal være noget som foreningen betaler fælles.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Udskiftning 1 lags kældervinduer (anslået)			250							
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	vice vært	0	0	Vice vært	0	0	Vice vært	0

06 Trapper



Foto 1: Opgangsdør



Foto 2: Trappeløb på hovedtrappe



Foto 3: Kælderdøre i opgang



Foto 4: Kældertrappe

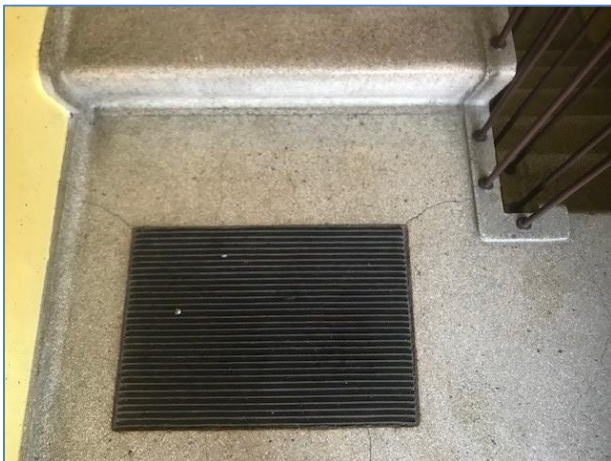


Foto 5: Sætninger på hovedtrappe gulv



Foto 6: Sætninger på hovedtrappe gulv

06 Trapper

Hovedtrapper:

På hovedtrappen er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ, og gulv er støbt i terrazzo. Hovedtrappen fremstår overordnet flot og velholdt efter tidligere renovering, som der blev fortalt, var sket for nyligt. Dog kan der ses tydelige sætningsrevner i dele af gulvene.

Til besigtigelsen blev der fortalt, at der netop lige var afsluttet en løbende renovering af hovedtrapperne, og at der er en aftale med vask af opgangene hver 14 dag.

Bemærkninger:

Der rådes til at få udbedret revnerne i terrazzogulvet og helst i god tid. De vil med tiden blive endnu mere forvrænget, og omkostningerne vil derefter også følge. Der er lavet et udkast til omkostninger af disse ved drift og service.

Opgangsdøre:

Opgangsdørene er op til beboeren selv at få udskiftet og vedligeholdt. Der var mange som havde fået skiftet opgangsdøre. Ved en udskiftning af gamle døre opnås der bedre egenskaber vedrørende dørenes funktionalitet, lydisolering, tæthed samt brandmodstandsevne.

Valg af malerbehandling skal tilpasses individuelt for de enkelte opgange samt hoveddøre til hver opgang.

Kældertrapper:

Kældertrapperne fremstår overordnet i god stand. Der ses sætningsskader på nogle trin og der er til besigtigelsen konstateret, at mange af nedgangene var ramt af alger og grønne plamager.

Bemærkninger:

For at fjernet grønne alger på udvendige trapper, er det nødvendigt at få spulet og afrenset trapperne. Spuling/afrensning kan evt. enten klares af den tilknyttede vicevært.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Løbende udbedring af revner i terrazzo i opgange	50		25		25		25		25	
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	50	0	0	50	0	0	50	0	0	50

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser



Foto 1: Loft i lejlighed

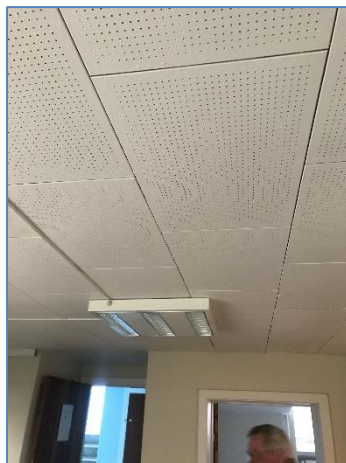


Foto 2: Loft i fællesareal



Foto 3: Loft i Kælder



Foto 4: Løst puds over dør i kælder



Foto 5: Rørføringer gennem kælderloft



Foto 6: Gulv i køkken

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Etageadskillelse:

Kældergulve er af beton og støbt direkte på jord. Etageadskillelsen mod uopvarmet loftsrum er et hulstensdæk med træbeton på undersiden og med isoleringer på dækkets overside. Etageadskillelsen over kælder er også af hulstensdæk med trægulve på strøer.

Der ses under de besigtigede kældre at kælderlofter og gulve er i general god stand. Der anbefales ingen yderligere tiltag til disse. Over nogle døre blev der fundet løst puds ved rørgennemføringer.

Bemærkninger:

Der ses løst puds over nogle af kælderløfterne, og da de er brandadskillende, anbefales det at få lavet.

Der er lavet et udkast til omkostninger af disse ved drift og service.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Løbende udbedring af løst puds, over eks. døre i kælder	20			20			20			20
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20

09 WC og bad, 10 Køkken



Foto 1: Badeværelse i sin helhed



Foto 2: Køkken i sin helhed



Foto 3: Gulvafløb



Foto 4: Emhætte/komfur



Foto 5: Aftræk/ventilering i badeværelse

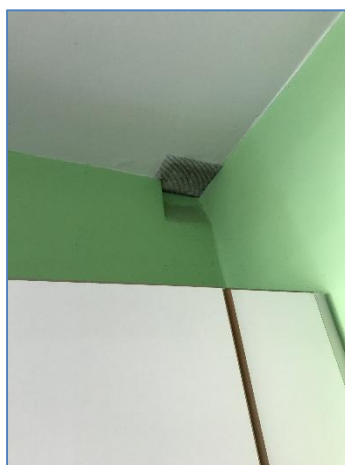


Foto 6: Aftræk/ventilering i køkken

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 ejerforening, 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).

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 1000 kr. ekskl. moms (2021-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
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



Foto 4



Foto 5: Reguleringsventiler i kælder



Foto 6

11 Varmeinstallationer

Ejendommen er opvarmet med 3 fjernvarmebaseret centralvarme med fordeling fra veksler og varmtvandsbeholder i kælderen.

Ejendommen er med 2-strengt radiatoranlæg. Et 2-strengsystem er kendetegnet ved, at frem- og returløb løber i hver sin ledning, således at alle radiatorer får samme fremløbstemperatur, og vandet afkøles så meget som muligt, inden det sendes tilbage til forsyningsanlægget. Lejlighederne opvarmes med radiatorer placeret under vinduerne. Hovedpumper er selvregulerende som type Grundfos.

Varmecentralerne blev renoveret for ca. 6 år siden, og de fremstår velvedligeholdt.

Bemærkninger:

En serviceaftale på varmecentralen burde indbefatte følgende.

- Aflæsning af målere.
- Udslamning af varmtvandsbeholder
- Udskiftning af anode i varmtvandsbeholder, inkl. rensning
- Eftergang og justering af ventiler, følere og pumper.
- Udskiftning af defekte komponenter

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Afløb i bad



Foto 2: Faldstamme i kælder



Foto 3: Gulvafløb i kælder



Foto 4: Taggedløb



Foto 5: Faldstamme i kælder tæring



Foto 6: Afløb foran kælderindgang

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Foreningen kører som fast politik, at udskiftningen af faldstammerne sker løbende. Der blev under besigtigelsen konstateret, at der var en faldstamme, som var tæret.

I første omgang anbefales der at lave en forundersøgelse af omfanget, så det bliver mere præcist, hvor mange faldstammer som er tæret.

Hvis der er et stort antal utætheder, så bør bestyrelsen overveje komplet udskiftning/relining, af faldstammerne.

Bemærkninger:

Installationerne i kælderen er i varierende stand og alder.

Det anbefales dog, at der løbende holdes opsyn med tæring, skader eller nedbrudte faldstammer og afløbsinstallationer.

Kloak:

De blev efter samtale med foreningen konstateret, at der ikke har været udført en TV-inspektion.

Bemærkninger:

Det er 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 generelt, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

Budgettal er for inspektion. Eventuelle skader der konstateres, er ikke medregnet.

Foreningen har et ønske om at lede regnvand på egen grund.

Ydermere, når man netop er i gang med at kigge på nye tiltag med regnvand, foreslår vi at der kan kigges på at genbruge regnvandet til vaskemaskinerne.

Herunder vedhæftes der et link til Rudersdal kommune omkring, hvordan sådan en proces foregår ift. regnvand på egen grund.

<https://www.rudersdal.dk/regnvandpaaegengrund?search=lokal%20afledning>

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TV – inspektion		70								
Forundersøgelse af faldstammers tilstand		15								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

14 Vandinstallationer



Foto 1: Stigstreng i boliger

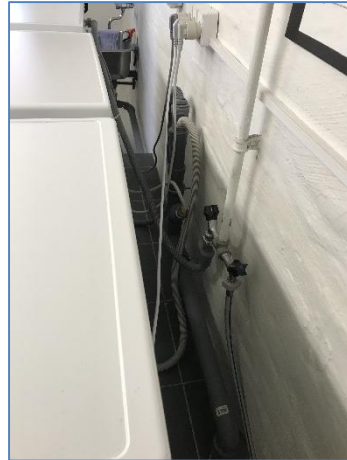


Foto 2: Fordelingsledninger i vaskerum



Foto 3: Styringsventiler i kælder

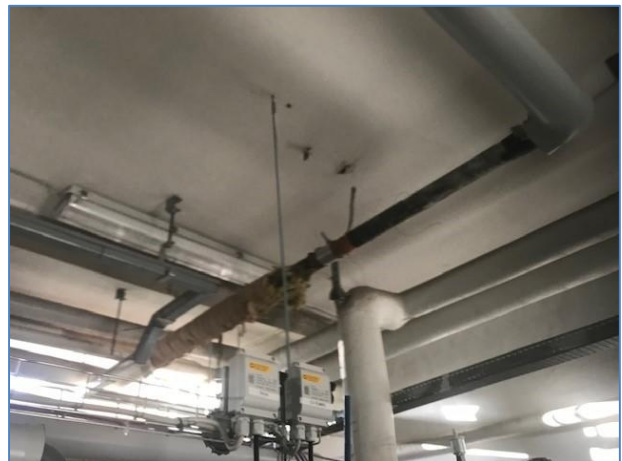


Foto 4



Foto 5

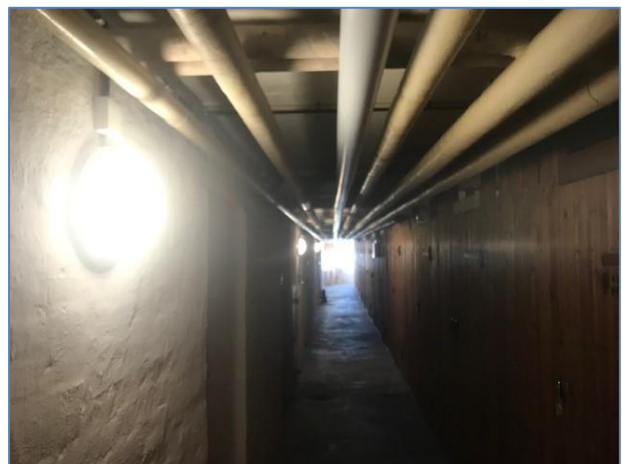


Foto 6: Sammenblandede rørmaterialer

14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er fra ejendommens opførelse, og er 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 materiale 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 vedligeholdelsesudgifter på både ny og gammel del af installationen.
- Generel utilfredshed med en installation "der alligevel ikke er ny".
- Væsentligt forøgede problemer med løs rust i rør, blandingsbatterier, termostatfiltre og perlatorer
- Utilfredshed med trykforhold, der kan være kraftigt varierende i bygningen, alt efter hvad der skiftes.
- Tilstopning af ventiler herunder strengreguleringsventiler og deraf følgende manglende cirkulation.
- Fremskyndet yderligere tæring på gamle tilbageblevne galvaniserede rør (når der indbygges nye rustfri).
- Usikkerhed om ansvarsforhold når ovennævnte problemer viser sig, og man bestiller entreprenøren til at afhjælpe.
- Risiko for manglende leverandørgarantier.
- Sprungne vandledninger på blivende installationer i udførelsesfasen ved åbning og lukning af vand.
- Generelt flere gange at beboerne skal igennem en byggeproces, der uanset hvor 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 brugsvandsinstallationer samt indvendige installationer for 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 1000 kr. ekskl. moms (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Udskiftning af koldt og varmtvandsinstallationer generelt (156 enheder)	5500									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer



Foto 1: Gasmålerinstallation



Foto 2: Belysning i kælder



Foto 3: Emhætte og komfur



Foto 4: Aftræk i køkken



Foto 5: Kabelbakke i kælder



Foto 6: Elmåleretavle

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.

Bemærkninger:

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

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.

Ventilation:

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

Bemærkninger:

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

El-installationer:

Der er lyssensorer alle steder i bygningen på nær i tørrerum.

Der er yderligere ønske fra beboerne til at få opsat dørtelefoner. Der er derfor medregnet priser til dørtelefoner, ud fra hvor mange lejligheder der er.

Bemærkninger:

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

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Dørtelefoner (156 lejligheder)						590				
El tjek (fællesinstallationer)		25								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Fælles tørrestativ



Foto 2: Private carporte



Foto 3: Foreningens privatparkering



Foto 4: Gavlside på carport



Foto 5: Beboers postkasser



Foto 6: Beplantning foran ejendom

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Energimærkning er udført 18 februar 2020 med en gyldighed til 18 februar 2030.
I denne foreslås følgende emner udført:

- Udsiftning af 1 lags vinduer
- Efterisolering af etageadskillelse over uopvarmet kælder
- Isolering af komponenter i WC
- Isolering af varmtvandsstigsstrenge i lejligheder.
- Efterisolering af varmtvandsledninger i kældere
- Isolering af ydervægge
- Efterisolering af etageadskillelser
- Isolering af kældervægge mod jord
- Isolering af kældergulve i uopvarmede kælderrum

Bemærkninger:

Energimærkningen er gyldig i 8 år endnu. Hvis der ønskes af få det fornyet, er det muligt at henvende sig for en pris på dette.

Private friarealer:

Der er mulighed for at komme til hver af de 6 blokke ud fra den store vej, som ligger klos op ad boligerne. Modsat hovedvejen er der en lang række parkeringspladser, der strækker sig fra blok 1 til blok 6.

Ud til hver blok er der store græsarealer og rekreative arealer med bord/bænke sæt mm.

Der er til bagvejene placeret genbrugscontainere til bl.a. glas, flasker og papir.

Der er kældertrapper, som fører til cykelrum, og der er placeret cykelstativer uden for indgangsdørene.

Der er carporte knyttet til bagvejen, og der er afmærkede båse til parkeringer langs den store bagvej.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nyt energimærke									Spørg efter pris	
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



Foto 1: Parkeringsareal foran ejendom



Foto 2: Gårdareal



Foto 3: Transportvej til hovedvej



Foto 4: Foreningens affaldshåndtering



Foto 5: Belægning foran indgange



Foto 6: Græsareal set fra altan

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Byggeplads:

For renovering af tag, vinduer, og facade skal der etableres stillads og byggepladsforhold.

Økonomien er medregnet i de oplyste budgetpriser.

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

21 Skybrudssikring



Foto 1: Afløb foran kælderindgang



Foto 2: Ristafløb ved parkering ud til gavl



Foto 3: Ristafløb foran overdækket parkering

21 Skybrudssikring

Skybrudssikringsrapport

Gaihede kan være behjælpelig med udarbejdelse af en skybrudssikringsrapport, som kortlægger, hvilke muligheder jeres ejendom vil have for at sikre jer imod skybrud.

Rapporten vil omfatte følgende:

- Besigtigelse af ejendom og identificerede problemområder
- Risiko- og skadesvurdering baseret på bl.a. beliggenhed, bygningstype og hydrauliske forhold
- Udarbejdelse af notat over samlet risikovurdering
- Skræddersyet anbefaling af egnede muligheder for afhjælpning af problemet
- Præsentation for bestyrelsen

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 (2022-priser)									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Skitseforslag vedr. skybrudssikring			16							
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 Nærum Park		Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht vedligeholdelsesplan marts 2022									
Bygningsdel		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
01 Tagværk											
Ingen bemærkninger											
02 Kælder/fundering											
Forundersøgelse af fugt omfang i kældre	10										
03 Facade/sokkel											
Geoteknisk undersøgelse af blok 1 (afsat beløb)	50										
Udbedring af sætninger/revner i kældremedgange (Ansået)		60									
Udarbejdelse af flyer vedr. skimmel i boliger				12							
Destruktiv undersøgelse (Evt. hulmursisolering!)				40							
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Udskiftning 1 lags kældervinduer (ansået)				250							
06 Trapper											
Løbende udbedring af revner i terrazzo i opgange	50			25		25		25		25	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Løbende udbedring af løst puds, over eks. døre i kælder	20				20			20			20
09 WC og bad, 10 Køkken											
Ingen bemærkninger											
11 Varmeinstallationer											
Ingen bemærkninger											
12 Afløb, 13 Kloak											
TV – inspektion			70								
Forundersøgelse af faldstammers tilstand			15								
14 Vandinstallationer											
Udskiftning af koldt og varmtvandsinstallationer generelt (156 enheder)	5.500										
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Dørtelefoner (156 lejligheder)							590				
El tjek (fællesinstallationer)			25								
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Nyt energimærke										Spørg efter pris	
20 Byggeplads											
Ingen bemærkninger											
21 Skybrudssikring											
Skitseforslag vedr. skybrudssikring			16								
Sum		5.630	170	343	20	25	590	45	0	25	20
Uforudseelige omkostninger		580	20	30	5	5	60	5	0	5	5
Teknisk rådgivning og byggestyring		870	30	50	5	5	50	10	0	5	5
Administrator		220	10	15	5	5	25	5	0	5	5
I alt inkl. moms		7.300	230	438	35	40	725	65	0	40	35
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)		25	0	15	0	0	0	0	0	0	0
All risk forsikring (ej moms)		30	5	5	5	5	10	5	5	5	5
Total		7.355	235	458	40	45	735	70	5	45	40

Driftsbudget

Ejendommen EF Nærum Park		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdelsesplan marts 2022									
Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
01 Tagværk											
Årlig drift/service	0	Vicevært	0	Vicevært	0	Vicevært	0	Vicevært	0	Vicevært	
02 Kælder/fundering											
Årlig drift/service	5	0	0	0	5	0	0	0	5	0	
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	Vicevært	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service	0	0	Vicevært	0	0	Vicevært	0	0	Vicevært	0	
06 Trapper											
Årlig drift/service	50	0	0	50	0	0	50	0	0	50	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Årlig drift/service	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	
09 WC og bad, 10 Køkken											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
12 Afløb, 13 Kloak											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer											
Årlig drift/service	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
I alt inkl. moms	125	50	60	120	55	60	120	50	65	120	
Total inkl. moms	125	50	60	120	55	60	120	50	65	120	