

Vedligeholdelsesplan

AB Mosegården

7. maj 2024

Revision af den 27. september 2024

Udført af

Steffen Sloth og André Christensson

Tlf: 3169 4122 Mail: ssl@gaihede.dk



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning.....	2
Ejendomsdata.....	3
Bæredygtigt byggeri	3
Overordnet konklusion	4
01 Tag.....	6
02 Kældre og fundamenter	8
03 Facader/sokkel	10
04 Vinduer, 05 Udvendige døre.....	12
06 Trapper	14
11 Varmeinstallationer – Horsekildevej 25.....	18
11 Varmeinstallationer – Beatevej 18	19
11 Varmeinstallationer – Beatevej 28	20
12 Afløb, 13 Kloak.....	22
14 Vandinstallationer – Varmecentral – Horsekildevej 25	24
14 Vandinstallationer – Varmecentral Beatevej 18	25
14 Vandinstallationer – Varmecentral Beatevej 28	26
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer.....	28
18 Øvrige, 19 Private friarealer.....	30
Styr jeres renoveringer sikkert i mål.....	34
Få luft til andre spændende projekter	35
Vedligeholdelsesbudget	36
Driftsbudget	37

SSL/sln

Indledning

Denne vedligeholdelsesplan giver et overblik over jeres ejendoms byggetekniske tilstand, samt en plan over større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Planen omfatter anbefalede forebyggende vedligeholdelse, der er nødvendigt for at ejendommen er i forsvarlig stand, samt anbefalet tidspunkt for arbejdernes udførelse. Den angiver således hvilke arbejder, der er presserende, og hvilke, der kan vente.

Planen omfatter desuden et overslag over de udgifter, der er nødvendige for det anbefalede vedligehold.

Vedligeholdelsesplanen er således et redskab, som giver jer et bedre overblik over ejendommen, og hvilke økonomiske disponeringer I bør foretage. Det kan sikre jer rentable prioriteringer, der kan åbne op for muligheder for nye spændende tiltag på jeres ejendom.

Planen er udarbejdet efter en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele samt foreliggende materiale og dialog. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdelene ifm. gennemgangen.

Jeres ejendom har behov for renovering i begrænset omfang.

Vi har gennemgået hele ejendommen, og den overordnede konklusion er, at jeres ejendom grundlæggende er i god stand. I 2017 er der lagt nyt tag og skiftet varmeanlæg, i 2023 er der monteret altaner i gården og i 2024 er udskiftet vinduer og døre til kælder og lofter. Vi vil dog anbefale at der planlægges renovering af varmecentral, port gennemgang og opgange.

Forslag til budgetter

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

Bemærk: Opgaverne, der bliver foreslået i denne vedligeholdelsesplan, kan ikke udskydes uden samtidig enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade. Det betyder, at den vurderede pris for gennemførelse af arbejderne vil stige ved udskydelse, både grundet almindelige prisstigninger på materialer/arbejds løn, men også da bygningsdele, der ikke vedligeholdes kan medføre dyre følgeskader. F.eks. ved et utæt tag, hvor reparation udskydes potentielt betyde råd og svamp i den bærende konstruktion, der kan fordyre en tagudskiftning betydeligt. Dette uddybes også i rapporten.

Denne rapport bør opdateres om 10 år.

Om vedligeholdelsesplanens budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra Molio Prisdata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2024-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms
- Alle priser er eksklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over, under punkt 20.

SSL/sln

Ejendomsdata

Navn:	AB Mosegården Horsekildevej 17 2500 Valby
Adresse:	Blankavej 18-28 Beatevej 12-32 Horsekildevej 17-51 Cæciliavej 15-21 2500 Valby
Administrator:	SWE Store Kongensgade 24B DK-1264 København K
Matr.nr.:	1818, 1820, 1883, 1884, 1885 og 1889
Ejendommen er opført i:	1935
Antal etager:	5 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	39 opgange
Samlet boligareal:	23.145 m ²
Antal boliger:	Oprindeligt 450 boliger. P.t. er 110 lejligheder lagt sammen med naboledighed og der er dermed 340 lejligheder.
Antal erhverv:	3, heraf 1 der anvendes som bestyrelseslokale.
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE-værdi (bevaringsværdi):	4
Energimærkning:	Energimærkning: C Energimærkning er gyldig til den 27. oktober 2030

Bæredygtigt byggeri

Energibesparende tiltag

Energiforbruget i bygninger udgør næsten 40% af det samlede danske energiforbrug. Energien går primært til opvarmning, ventilation og belysning. Effektivisering af energiforbruget i bygninger spiller således en afgørende rolle for at vi kan nå målet om at være uafhængig af fossile brændsler i 2050.

Et energimærke er en god måde at få vurderet tilstand og hvad der kan gøres for at reducere energiforbruget. Generelt kan der gøres en lang række tiltag i husholdningerne, som f.eks. at skifte hvidevarer. En del tiltag skal dog foretages fælles for hele bygningen. Tiltagene herunder er ment som generel inspiration. Det drejer sig bl.a. om:

Mindre varmeforbrug

Renover eller skift varmesystemet: Gamle og utidssvarende varmesystemer koster på både temperaturen og indeklimaet i lejlighederne og på varmeregningen. Bl.a. til store 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.

SSL/sln

Mindre el-forbrug

Cirkulationspumper: Pumper i varmecentralen er store energislugere. Hvis de er over 10 år gamle giver det typisk god mening at udskifte dem. Hvis varmeanlægget er ældre, og har en trinreguleret pumpe, der er indstillet på trin 3, vil det typisk være en god ide at skifte pumpen til en elektronisk reguleret pumpe. Man sparer så meget på energiforbruget, at de har tjent sig ind på få år.

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 bedre end tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nedenfor har vi opstillet nogle skemaer, der vil give et overblik over ejendommens overordnede tilstand.

På næste side er det muligt at finde mere information om, hvilke konkrete bygningsdele det anbefales, at der foretages vedligeholdelses-/reoveringsarbejder på de kommende år, samt særligt akutte forhold, der kræver umiddelbar handling.

Tilstanden af de enkelte bygningsdele er derudover uddybet nærmere under de efterfølgende punkter.

Ejendommens tilstand

Klimaskærm

01 Tag, 03 Facader/sokkel, 04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Under middel	Middel	Over middel

Kælder/fællesarealer

02 Kælder og fundament, 06 Trapper, 07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Under middel	Middel	Over middel

Installationer

09 WC og bad, 10 Køkken, 11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer, 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 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

SSL/sln

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

01 Tag

Eftergang af tag

02 Kældre og fundamenter

Renovering af kældervægge
Kælderlofter

06 Trapper

Maling af vægge, lofter og træværk
Udskiftning af linoleum
Udskiftning af terrazzoplatform

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Malervedligehold af port gennemgange
Undersøgelse af fugtforhold ved Hørsekildevej 33

11 Varmeinstallationer

Opdatering af VVB
Opdatering af Varmeveksler
Trykexpansions beholdere
Opdatering af Automatik, 3 stk.

12 Afløb, 13 Kloak

Tv-inspektion

14 Vandinstallationer

Trykforøgeranlæg bolte
Kondens Isolering

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm

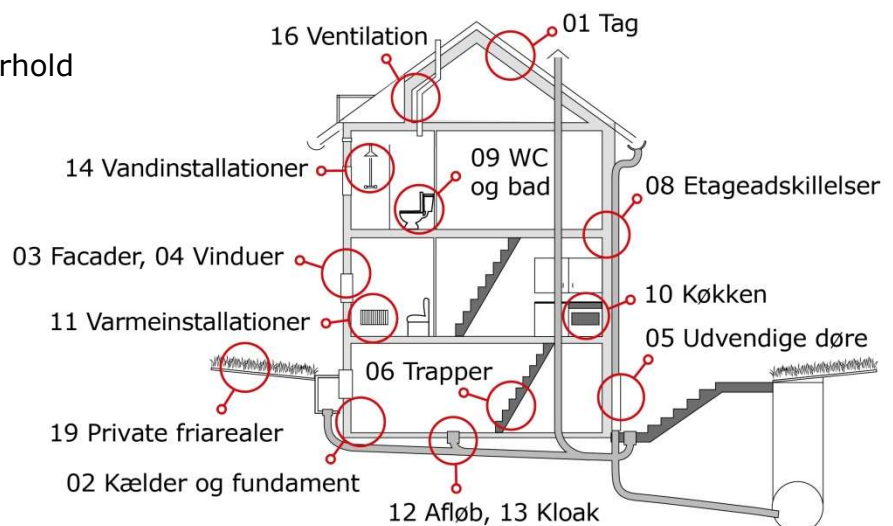
EL-tjek af installationer
Rensning af aftrækskanaler

20 Byggeplads

Miljøteknisk undersøgelse

Særligt akutte forhold:

Der er ingen særlig akutte forhold på ejendommen.



01 Tag



Foto 1: Tag set fra gården med nye tagbelægning, nye aftrækshætter og solceller.



Foto 2: Tag set fra tagrun, med nyt undertag. Udført i rupløjede brædder.

01 Tag

Ejendommens tag er i 2017 blevet totalrenoveret med ny tagbelægning, nye aftrækshætter, nye tagrender og solceller.

Bemærkninger:

Tagfladerne ser som helhed intakte ud.

Der anbefales tageftersyn hvert 3. år

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Eftergang af tag		150			150			150		
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

02 Kældre og fundamenter



Foto 1: Område i kælder



Foto 2: Område i kælder



Foto 3: Kældervægge

02 Kældre og fundamenter

Fundamenter og kælderydervægge er udført i opmuret tegl.

Bemærkninger:

Kælder:

Kælderene fremstår tørre men med ældre skader på enkelte kældervægge, afledt af opstigende jordfugt.

Det anbefales at der udføres renovering af kældervægge i form af afrensning af løst puds og efterfølgende op pudsning af kældervæggene.

Pudsreparationer og malervedligehold 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.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Renovering af kældervægge		250								
Kælderlofter		50								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

03 Facader/sokkel



Foto1: Facade mod gade



Foto 2: Kældernedgang med nypudset sokkel



Foto 3: Facade mod gård

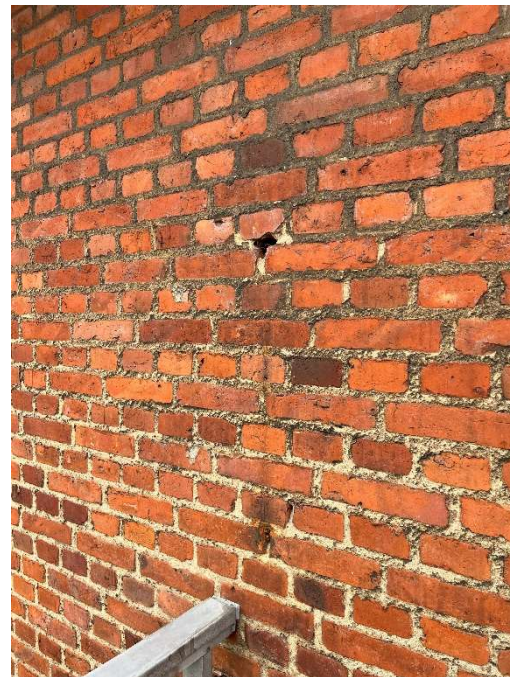


Foto 4: Eksempel på hul i fuger

03 Facader/sokkel

I 2017 er der i forbindelse med delvis facaderenovering udført både partiel omfugning og pudsning af kældersokler, herunder vægge ved kældernedgang fra gårdene.

Bemærkninger:

Facaden fremstår generelt pæn, dog med ældre fuger i de områder der ikke har gennemgået partiel omfugning.

Der kunne konstateres enkelte løse fuger og huller i fuger

Det anbefales er der udføres årlige eftergang og reparation af eventuelle mindre skader af både pudsede og murede overflader.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	100	50	100	50	100	50	100	50	100	50

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto 1: Opgangsdør



Foto 2: Indvendig side af vindue



Foto 2: Vindue til lejlighed.

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Alle ejendommens vinduer, samt døre til kælder og lofter er skiftet i 2024.

Bemærkninger:

Tagvinduer:

Tagvinduer er skiftet i forbindelse med tagudskiftning i 2017.

Udvendige døre:

Fremstår velholdte og uden forhold der giver anledning til bemærkninger.

Det anbefales at der årligt foretages en visuel inspektion af vinduer og døre, for klarlægning af den aktuelle stand, med tilhørende justering, smøring og udbedring af eventuelle mangler.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	50	25	50	25	50	25	50	25	50	25

06 Trapper



Foto 1: Trapperepo.



Foto 2: Trappeløb på fra terrazzoplatform i stueplan.



Foto 3: Trappe til stueetage og kælder.

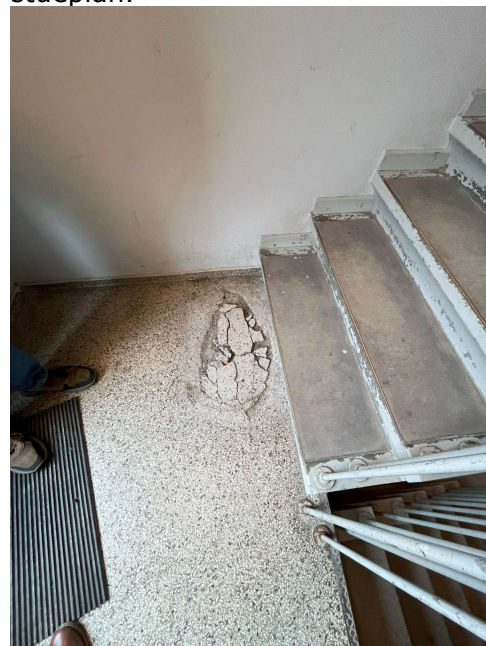


Foto 4: Terrazzoplatform med store revner.

06 Trapper

Trapper fremstår i original stand, med slid på trin og gelænder, samt revner i terrazzo platform ved indgangen i en del af opgangen.

Det blev på gennemgangen oplyst at foreningen har fået foretaget reparationen af de værst medtagne terrazzoplatforme, men der udestår stadig er stadig en del opgange med skader på terrazzo.

Døre fra opgang til lejligheder er af nyere dato.

Det anbefales at der udføres malervedligehold af trappeopgangen, samt udskiftning af linoleum og at der udføres reparation eller udskiftning af revnede terrazzoplatforme.

Den på foto 4 viste terrazzoplatform fremstår med store skader og vurderes at udgøre en risiko for snubleskader.

I nedenstående renoveringsbudget er der regnet med at der renoveres 10 opgange om året i de næste 4 år.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Maling af vægge, lofter og træværk		1500	1500	1350	1500					
Udskiftning af linoleum		1000	1000	900	1000					
Udskiftning af terrazzoplatform		250	250	225	250					
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Port gennemgange er beklædt med fibercementplader monteret på underliggende forskalling.

Port gennemgang:

Bemærkninger:

Vægge og lofter fremstår pæne, dog med enkelte afskallinger i malerbehandlingen af pladebeklædningen.

Ved port gennemgang fra Hørsekildevej 33, er asfaltbelægningen op fugtet og der er mistænke om opstigende fugt fra terræn.

Det anbefales at der udføres en maler renovering af vægge og lofter i port gennemgangene.

Det blev på gennemgangen drøftet om der skal iværksættes en nærmere undersøgelse af den opstigende fugt ved Hørsekildevej 33. I nedenstående vedligeholdelsesbudget er der afsat penge til en nærmere undersøgelse af fugtforholdene ved.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Malervedligehold af port gennemgange		300								
Undersøgelse af fugtforhold ved Hørsekildevej 33		100								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

09 WC og bad, 10 Køkken

Da foreningen er en andelsforening, 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 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

11 Varmeinstallationer – Horsekildevej 25



Foto 1: Varmecentral – varme/Brugsvands vekslerer



Foto 2: Trykexpansion - Trykholdestation



Foto 3: Trykexpansion - Trykholdestation



Foto 4: Manglende rørisolering



Foto 5: Fjernvarme fremløb 71C



Foto 6: Fjernvarme retur 35C

11 Varmeinstallationer – Beatevej 18



Foto 1: Varmecentral – varme/Brugsvands vekslere



Foto 2: Varmecentral – varme/Brugsvands vekslere



Foto 3: Trykexpansionsbeholder



Foto 4: Cirkulationspumpe



Foto 5: Fjernvarme temperatur fremløb 73C



Foto 6: Fjernvarme temperatur retur 39C

11 Varmeinstallationer – Beatevej 28



Foto 1: Varmecentral – varme/Brugsvands vekslere



Foto 2: Varmtvandsbeholder



Foto 3: Trykexpansionsbeholder



Foto 4: Trykdifference



Foto 5: Fjernvarme temperatur fremløb 77C



Foto 6: Fjernvarme temperatur retur 41C

11 Varmeinstallationer

Det konkluderes at varmecentralen er energioptimeret fornyeligt og er funktionsdygtig, dog mangler der generelt isolering samt reparation af isolering hist og her, i forbindelse med at der har været udskiftning af komponenter i varmecentralerne.

Det skal dog sikres om varmtvandsbeholdere og vekslere kan yde den nødvendige effekt frem mod sænkningen af fjernvarmetemperaturen imod 2033.

Det kan man udføre en stress test på, over en periode. Hvis automatikken er opdateret.

Bemærkninger:

Det anbefales at have fast service på varmecentralen som bør indebære:

Funktionstest af:

- Pumper
- Motorventiler
- Klimastyring
- Ekspansionsbeholder
Mikroboble afluffer
Trykforøger anlæg

Rensning af:

- Varmtvandsbeholder, hvert år.
- Central varmeveksler, hver andet år.
- Udskiftning af anode i varmtvandsbeholder efter behov.
Snavssamlere hvert 2. det år
Motion af radiator termostater – 2 gange om året.

Visuel inspektion af:

- Aflæsning af målere.
- Vandstand I anlægget. (Anlægstryk – tommelfingerregel højde fra varmecentral til øverste rør/radiator + 5 mVS) eller 0,5 – 1,0 bar mere end fortryk på ekspansionsbeholderen
- Afkøling over fjernvarmevandet og central varme vandet.

I nedenstående renoveringsbudget er der regnet med renovering af 1 varmecentral pr. år, i en 3-årig periode, samt opdatering af 3 stk. automatik

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Opdatering af VVB								200	200	200
Opdatering af Varmeveksler								650	650	650
Trykekspressions beholdere								50	50	50
Opdatering af Automatik, 3 stk.	60									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/serviceaftale på varmecentral	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Faldstamme i lejlighed

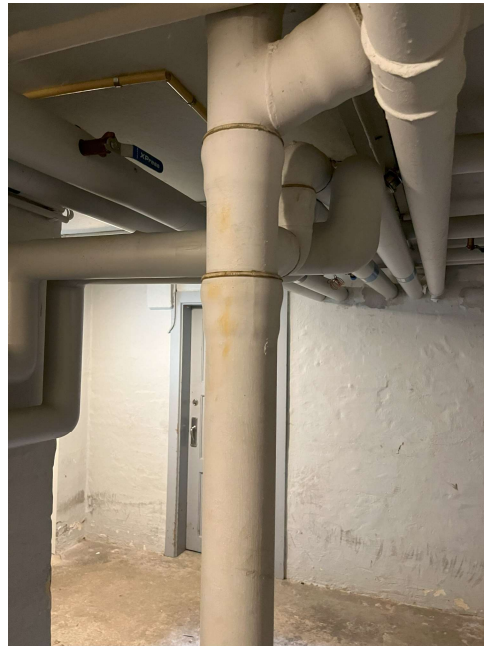


Foto 2: Faldstamme i kælder



Foto 3: Faldstamme i kælder



Foto 4: Faldstamme i bolig

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Faldstammer i ejendommen, i både kælder og lejligheder, er af nyere dato og fremstår pæne.

Det blev på gennemgang oplyst at der løbende udføres rottesikring i form af monterede rottesikringer på faldstammer og udskiftning af gamle gulv afløb i kældre.

Det vurderes ikke at der vil være behov for renovering inden for de næste 10 år.

Det anbefales dog at der regelmæssigt udføres TV inspektion af kloakledninger i terræn, således, at eventuelle skader kan blive udbedret løbende.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
TV-inspektion			100				100			
Driftsomkostninger										
Årlig drift/serviceaftale på kloak	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

14 Vandinstallationer – Varmecentral – Horsekildevej 25



Foto 1: Trykforøger anlæg



Foto 2: Trykforøger anlæg



Foto 3: Vandmåler



Foto 4: Trykforøger anlæg pumpestryk



Foto 5: Trykforøger anlæg



Foto 6: Trykforøger anlæg

14 Vandinstallationer – Varmecentral Beatevej 18



Foto 1: Trykforøger anlæg



Foto 2: Vandmåler



Foto 3: Rørinstallation



Foto 4: Cirkulationspumpe

14 Vandinstallationer – Varmecentral Beatevej 28



Foto 1: Cirkulationspumpe



Foto 2: Vandstik



Foto 3: Trykforøger anlæg

14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er af nyere dato, udført i rustfri stålør.

Vandinstallationen fremstår i god stand og det vurderes ikke at der inden for de næste 10 år vil være behov for udskiftning.

Varmecentraler:

Vandinstallationer i varmecentraler kondenserer, der anbefales bedre kondens isolering af måler samt trykforøger anlæggene.

På Hørsekildevej 25 er boltene på den ene trykforøger rustne og bør skiftes.

Man kan eventuelt også overveje friskluft til førelse i varmecentralerne.

Ellers ser komponenter og pumper ud til at være udskiftet og opdateret.

I nedenstående renoveringsbudget er afsat penge til at udskifte alle 3 trykforøgningsanlæg i 2030.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Trykforøgeranlæg bolte		10					300			
Kondens Isolering		30								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer



Foto 1: Elinstallation.



Foto 2: Elinstallation

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Gasinstallationer

Ejendommen er forsynet med gasinstallation

Bemærkninger: Det er vigtigt at vedligeholde denne installation. Det er den enkelte ejers ansvar at sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus og ikke bliver klemt bag ved ovnen. Der er ingen forlydender om, at der er problemer med gasinstallationerne.

Ventilation

Der er ikke mekanisk udsugning fra boliger, men derimod naturligt aftræk fra både baderum og køkkener.

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.

Elinstallationer

Elinstallationer er ikke undersøgt nærmere, og der anbefales et el-tjek af installationerne (se billede 1 og 2).

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
El-tjek af installationer		25				25				
Rensning af aftrækskanaler		100				100				
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Gårdanlæg



Foto 2: Fortov ved Beatevej



Foto 3: Fortov og rabat ved Cæciliavej

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Der er intet energimærke på bygningerne.
Energimærket er gyldigt fra 10. august 2022 til 10. august 2032.

Kælder- og fugtundersøgelse

Som nævnt under pkt. 07 port gennemgange, er der mistænke om fugtproblemer ved gennemgangen ved Hørsekildevej 33. I den tilstødende kælder er der afskalninger på kældervæggen og der er afsat penge til en nærmere undersøgelse af dette forhold.

Herudover fremstår bygningerne uden nævneværdige fugtproblemer.

Private friarealer:

Begge gårde fremstår pæne og velholdte.

Det blev på gennemgangen oplyst, at foreningen overvejer at ændre indretningen af gårdanlæggene.

Der er fald væk fra bygningerne.

Opdatere VHP:

Der er indsat beløb til opdatering af vedligeholdelsesplan om 5 år.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Opdatering af Gaihedes vedligeholdelsesplan						30				

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 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Miljøteknisk undersøgelse		30								

21 Skybrudssikring

Ekstrem regn

Der **kan være risiko** for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller regulære skybrud på adressen Horsekildevej 33, 1. tv, 2500 Valby.

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da befæstelsesgraden er høj og den hydrauliske ledningsevne er dårlig.

✓ Lavninger

Horsekildevej 33, 1. tv, 2500 Valby ligger ikke i en lavning og som udgangspunkt er risikoen for at regnvand samler sig på adressen under skybrud derfor lav.

Kortet nedenfor viser afløbsløse lavninger i landskabet. Nedløbsriste der kan lede overfladevandet i kloak er vist med sorte firkanter.



Risiko for oversvømmelse ved ekstrem regn afhænger i høj grad af terrænet. Kortet ovenfor viser lavninger (markeret med blå) omkring Horsekildevej 33, 1. tv, 2500 Valby. De blå områder viser den potentielle maksimale udbredelse af skybrudsrelateret oversvømmelse hvis alle lavninger bliver helt fyldt med vand. - Åbn stort kort

! Høj befæstelsesgrad

Den gennemsnitlige befæstelsesgrad i området omkring Horsekildevej 33, 1. tv, 2500 Valby er 80 procent. Det betyder, at ca. 80 procent af overfladen er bebygget eller belagt med asfalt, fliser, brosten mv., der hindrer regn- og overfladevand at sive ned i jorden.

Afløb

Vurderingen er at de i kælderen placerede afløb fungerer efter hensigten og der er ikke oplyst problemer med vandindtrængen fra terræn.

Private friarealer

Der er fald væk fra bygningen og det vurderes ikke at der er risiko for vandindtrængen fra terræn.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i 1.000 kr. ekskl. moms (2024-priser)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingen bemærkninger										

Styr jeres renoveringer sikkert i mål

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

Når I træffer beslutning om at gennemføre det vedligehold, der anbefales i denne plan, så kontakt os, og få den nødvendige hjælp til at komme godt igennem projekterne. Vi er specialister i at rådgive om hvad der presserende, hvad der kan vente, hvor der kan findes synergier og hvordan man opnår den bedste og billigste drift. Vi er også specialister i at styre renoveringsprojekterne, så I får en god oplevelse.

Hvis I selv vælger at styre et større byggeprojekt, er det en krævende opgave både praktisk og tidsmæssigt, der kræver teknisk indsigt. Ofte ender det med at blive dyrere end nødvendigt grundet forkerte valg og beslutninger. Det undgår I ved at tage os med på råd.

Vi kan ikke love en fuldstændig glat proces, men vi kan love en så glidende renovering som muligt og et resultat i den aftalte kvalitet til aftalt tid og budget. Hvis noget alligevel går galt, så har vi som ansvarlig rådgiver naturligvis en forsikring, der dækker i tilfælde af fejl ifm. projektering af byggeriet og tilsyn med arbejdet.

Vi finder den rigtige renoveringsløsning ud fra jeres budget og tilpasser den til jeres ejendom ned til mindste detalje.

Sammen med jer aftaler vi byggesagens omfang og forløb – lige fra idé og behovsanalyse til eftersyn, før garantien udløber.

Eksempler på, hvordan vi kan hjælpe jer igennem et renoveringsprojekt:

- Vurdering af opgaver i dialog med bestyrelsen
- Udarbejdelse af et letforståeligt teknisk og økonomisk forslag til generalforsamling
- Myndighedsbehandling/principafklaring med myndigheder
- Deltagelse på generalforsamling
- Den rette beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale
- Indhentning af tilbud, der sikrer jer bedste entreprenør til rette pris
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgingsmøder med bestyrelsen
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1-års eftersyn (efter nærmere aftale)
- Afholdelse af 5-års eftersyn (efter medgået tid)

Forløbet af byggesager tilpasses netop jeres ønsker og behov i dialog med os.

SSL/sln

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



SSL/sln

Vedligeholdelsesbudget

Ejendommen AB Mosegården		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan maj 2024									
Bygningsdel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
01 Tagværk											
Eftergang af tag		150			150			150			
02 Kælder/fundering											
Renovering af kældervægge		250									
Kælderlofter		20									
03 Facade/sokkel											
Ingen bemærkninger											
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Ingen bemærkninger											
06 Trapper											
Maling af vægge, lofter og træværk		1.500	1.500	1.350	1.500						
Udskiftning af linoelium		1.000	1.000	900	1.000						
Udskiftning af terrazzo-plattform		250	250	225	250						
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Malervejligehold af port gennemgange		300									
Undersøgelse af fugtforhold ved Horskildevej 33		100									
09 WC og bad, 10 Køkken											
Ingen bemærkninger											
11 Varmeinstallationer											
Opdatering af VVB								200	200	200	
Opdatering af Varmvekslere								650	650	650	
Trykexpansions beholdere								50	50	50	
Opdatering af Automatik, 3 stk.	60										
12 Afløb, 13 Kloak											
TV-inspektion			100				100				
14 Vandinstallationer											
Trykforøgeranlæg bolte		10					300				
Kondens Isolering		30									
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
El-tjek af installationer		25					25				
Rensning af aftrækskanaler		100					100				
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Ingen bemærkninger											
20 Byggeplads											
Miljøteknisk undersøgelse		30									
21 Skybrudssikring											
Ingen bemærkninger											
Sum	60	3.765	2.850	2.475	2.900	125	400	1.050	900	900	
Uforudseelige omkostninger	10	380	285	250	290	15	40	105	90	90	
Teknisk rådgivning og byggestyring	10	580	440	380	450	20	60	130	140	140	
Administrator - aftales særskilt med administrator	100	100	100	10		10	20	50	50	50	
I alt ekskl. moms	180	4.825	3.675	3.115	3.640	170	520	1.335	1.180	1.180	
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)											
All risk forsikring (ej moms)	0	20	15	10	15	0	0	5	5	5	
Total	180	4.845	3.690	3.125	3.655	170	520	1.340	1.185	1.185	

SSL/sln

Driftsbudget

Ejendommen AB Mosegården		Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan maj 2024									
Bygningsdel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
01 Tagværk											
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
02 Kælder/fundering											
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service	100	50	100	50	100	50	100	50	100	50	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service	50	25	50	25	50	25	50	25	50	25	
06 Trapper											
Årlig drift/service	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
09 WC og bad, 10 Køkken											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
12 Afløb, 13 Kloak											
Årlig drift/service	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Årlig drift/service	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Opdatering af Gaihede vedligeholdelsesplan						30					
Årlig drift/service											
I alt ekskl. moms	465	390	465	390	465	420	465	390	465	390	