

# Vedligeholdelsesplan AB Gyldholm Esthervej 16-16A, 2900 Hellerup

Marts 2023

Version 02

Udført af  
Torben Henningsen  
Tlf: 3110 1346 Mail: [the@gaihede.dk](mailto:the@gaihede.dk)



THE/CJ

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Indledning</b> .....	2
<b>Ejendomsdata</b> .....	3
<b>Bæredygtigt byggeri</b> .....	3
<b>Overordnet konklusion</b> .....	4
<b>01 Tag</b> .....	7
<b>02 Kældre og fundamenter</b> .....	11
<b>03 Facader/sokkel</b> .....	15
<b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b> .....	19
<b>06 Trapper</b> .....	24
<b>07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser</b> .....	28
<b>09 WC og bad, 10 Køkken</b> .....	30
<b>11 Varmeinstallationer</b> .....	32
<b>12 Afløb, 13 Kloak</b> .....	34
<b>14 Vandinstallationer</b> .....	36
<b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer</b> .....	38
<b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b> .....	40
<b>20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald</b> .....	42
<b>21 Skybrudssikring</b> .....	44
<b>Styr jeres renoveringer sikkert i mål</b> .....	46
<b>Få luft til andre spændende projekter</b> .....	47
<b>Vedligeholdelsesbudget</b> .....	48
<b>Driftsbudget</b> .....	49

THE/CJ

## Indledning

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

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

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

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

### Jeres ejendom har behov for renovering

Vi har gennemgået hele ejendommen, og den overordnede konklusion er, at jeres ejendom har behov for mindre reparationsarbejder af facader, vinduer, sokkel og 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.

**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 de revnede facader, hvor reparation udskydes potentielt betyde vandindtrængning og frostsprængninger, der kan fordyre en opretning 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 2023-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er inklusive moms
- Alle priser er inklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over, under punkt 20.

THE/CJ

## Ejendomsdata

<b>Navn:</b>	AB Gyldholm
<b>Adresse:</b>	Esthervej 16-16A 2900 Hellerup
<b>Administrator</b>	Jesper Kristiansen
<b>Matr.nr.:</b>	3502, Udenbys Klædebo Kvarter, København
<b>Ejendommen er opført i:</b>	1903
<b>Antal etager:</b>	3 etager, kælder og loftrum
<b>Antal opgange:</b>	2 hovedtrapper og 2 køkkentrapper
<b>Samlet boligareal:</b>	Bygning 1: 543 m <sup>2</sup> Bygning 2: 498 m <sup>2</sup>
<b>Antal boliger:</b>	12
<b>Antal erhverv:</b>	0
<b>Opvarmning:</b>	Fjernvarme
<b>SAVE-værdi (bevaringsværdi):</b>	Klasse 3
<b>Energimærkning:</b>	Klasse C (EMO-nr.: 311651385) Energimærke udført pr. 22/12-2022, med en gyldighed til 22/12-2032

## 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 strafafgifter fra forsyningsselskaberne, hvis deres afkølingskrav ikke overholdes. Det er et godt tegn på at varmesystemet skal efterses og måske skiftes.

**Efterisolering:** Typisk fås der store besparelser relativt let ved f.eks. at isolere over porten, på loftet over de øverste lejligheder og i etageadskillelsen mod kælderen. Endvidere udvendig facadeisolering af frie gavle.

#### Mindre el-forbrug

**Cirkulationspumper:** Pumper i varmecentralen er store energislugere. Hvis de er over 10 år gamle giver det typisk god mening at udskifte dem. Hvis varmeanlægget er ældre, og har en trinreguleret pumpe, der er indstillet på trin 3, vil det typisk være en god ide at skifte 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

THE/CJ

fællesarealer kan også reducere energiforbruget betragteligt. Alternativt skift til systemer, der slukker automatisk efter et vist tidsrum.

## Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen over 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-/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

THE/CJ

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

01 Tag

Kontrol af forstærkningsprojekt på spærkonstruktion.  
Vurdering af tagkonstruktionen Esthervej 16 + 16A

02 Kældre og fundamenter

Nye epoxygulve Esthervej 16A  
Nye epoxygulve Esthervej 16

03 Facader/sokkel

Udbedring af sokkel Esthervej 16A nord  
Udbedring af revner Esthervej 16A facade  
Male sokkel Esthervej 16A

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Male kældervinduer Esthervej 16 + 16A  
Male vinduer Esthervej 16 + 16A (ekskl. kælder)

06 Trapper

Slibe/lakere trapper Esthervej 16A hovedtrappe  
Slibe lakere trapper Esthervej 16 hovedtrappe + bagtrappe  
Ny linoleum Esthervej 16A bagtrappe

08 Etageadskillelser

Ingen bemærkninger

09 WC og bad, 10 Køkken

Ingen bemærkninger

11 Varmeinstallationer

Løbende vedligehold.

12 Afløb, 13 Kloak

Kloak Tv inkl. regnvandsinstallation  
Udbedring kloak/regnvand

14 Vandinstallationer

Brandlukning af varmeinstallation mellem opgang og lejligheder

16 Ventilation, 17 El/svagstrøm

Rengøring af ventilationskanaler

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Ny asfaltbelægning

20 Byggeplads

Facaderenovering Esthervej 16A

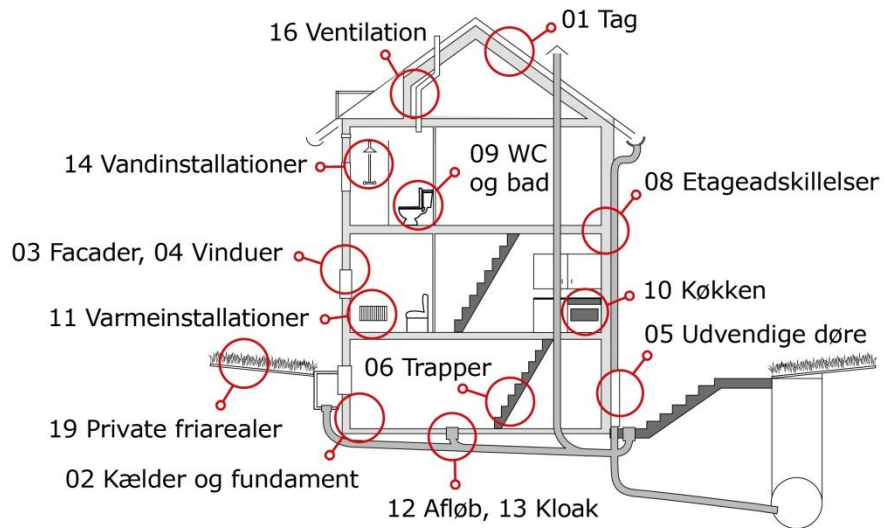
21 Skybrudssikring

Ingen bemærkninger

THE/CJ

**Særligt akutte forhold:**

- Udbedring af revner i facade.
- Brandlukning imod lejligheder.
- Male vinduer kælder.



THE/CJ

## 01 Tag Esthervej 16



Foto 1: Taget imod vest i helhed



Foto 2: Taget imod øst i helhed



Foto 3: Taget imod syd



Foto 4: Snydeskorsten i træ Esthervej 16



Foto 5: Isolering i tagflade



Foto 6: Tagbelægning imod vest



THE/CJ

## 01 Tag Esthervej 16A



Foto 1: Taget imod øst i helhed



Foto 2: Taget imod vest i helhed



Foto 3: Tagbelægning imod øst



Foto 4: Tagbelægning imod vest



Foto 5: Spærkonstruktion



Foto 6: Isolering af tag Esthervej 16

THE/CJ

## 01 Tag Esthervej 16

Tagbelægning er blevet udskiftet i 2021.  
 Standen af taget er derfor god. Der kan forventes 40-50 års restlevetid for taget.  
 Tagbelægning er udført i sort glaserede vingetegl. Tagrum over 2. sal er et koldt rum, dog forberedt til senere at være opvarmet.

Der er monteret undertag som banevare. Der er jf. energimærke indbygget omkring 300 mm isolering i tagfladen.

Den bærende del af tagkonstruktionen er udført som mansardtag mellem 1. og 2. sal. I loftrum er spær udført i hanebåndsspær. Spærhovederne er skiftet til større dimensioner, primært grundet indbygning af forøgede isoleringstykkelse. Der er udført enkelte forstærkninger af tagkonstruktionen, disse virker ikke udført strukturelt ensartet.  
 Det anbefales at der foretages en konstruktiv vurdering af de nye/forstærkede spærkonstruktioner.

Det anbefales at taget gennemgås fra lift hver 2. 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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Vurdering af tagkonstruktion	10000				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service		5000		5000	

THE/CJ

## 01 Tag Esthervej 16A

Tagbelægning er blevet udskiftet i 2010.

Standen af taget er derfor god. Der kan forventes 30-40 års restlevetid for taget.

Tagbelægning er udført i sort glaserede vingetegls . Tagrum over 2. sal er et koldt rum, forberedt til senere at være opvarmet.

Der er monteret undertag som banevare. Der er jf. energimærke indbygget omkring 300 mm isolering i tagfladen.

Den bærende del af tagkonstruktionen er udført som mansardtag mellem 1. og 2. sal. I loftrum er spær udført i hanebåndsspær. Spærhovederne er skiftet til større dimensioner, primært grundet indbygning af forøgede isoleringstykkelse. Der er udført supplerende skunkstolper mellem mansardkonstruktion og spærhoveder. Herudover er der udført vandrette stålbånd mellem hanebånd og mansardkonstruktion.

Det anbefales at der foretages en konstruktiv vurdering af de nye/forstærkede spærkonstruktioner.

Det anbefales at taget gennemgås fra lift hver 2. 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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Vurdering af tagkonstruktion	10000				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service		5000		5000	

THE/CJ

## 02 Kældre og fundamenter Esthervej 16



Foto 1: Kældervægge i Esthervej 16



Foto 2: Kældervægge mødelokale Esthervej 16



Foto 3: Opvarmning i kælder



Foto 4: Ventilering af kælder

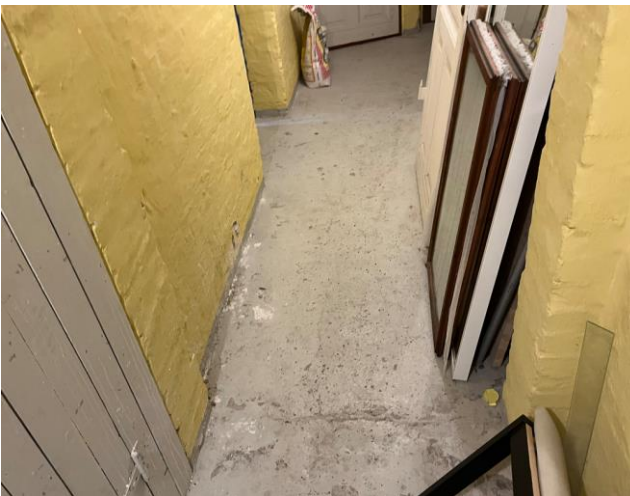


Foto 5: Kældergulve Esthervej 16

THE/CJ

## 02 Kældre og fundamenter Esthervej 16A



Foto 1: Kældergulv Esthervej 16A



Foto 2: Kældergulv i Esthervej 16A

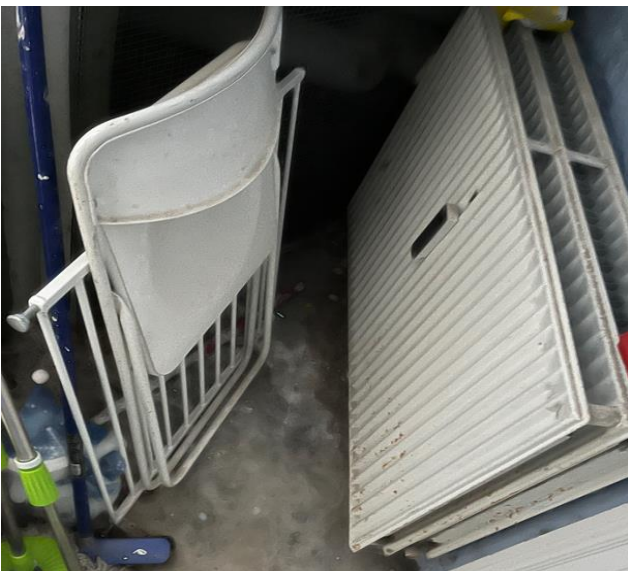


Foto 3: Opvarmning i kælder



Foto 4: Ventilering af kælder

THE/CJ

## 02 Kældre og fundamenter Esthervej 16

Overordnet virker kælder til at være i god stand. Den virker tør.

Der er foretaget lokale tiltag for at mindske fugtproblemerne. Der er udført platon drænplader på nordgavl. Kælderen fremtræder velventileret med ventilationsriste i kældervinduer og ventilationsriste internt i kælder.

Kældergulve er malet i epoxymaling og fremstår i generelt god stand. Idet 16A ikke har samme stand, kan en generel opgradering af gulve forslås indenfor en 10-årig periode.

Kælder er opvarmet med traditionelle radiatorer.

Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer. Det kan dog anbefales at temperatur i kælder øges min 18 grader i vinterhalvåret.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Male kældergulve Esthervej 16				200.000	
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 02 Kældre og fundamenter Esthervej 16A

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 kældervinduer samt ventiler i facadevægge.

Kældergulve fremstår i rå beton og der forekommer en revne i denne overflade. Det forslås at foretage er udbedring af revne og efterfølgende epoxybelægning på gulve.

Kælder er opvarmet med traditionelle radiatorer.

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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Udbedre revner og male kældergulve Esthervej 16A		300.000			
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

### 03 Facader/sokkel Esthervej 16



Foto 1: Sokkel mod vest Esthervej 16



Foto 2: Sokkel mod øst Esthervej 16



Foto 3: Indgang Esthervej 16 imod vest



Foto 4: Indgang Esthervej 16 mod øst



Foto 5: Facade øst Esthervej 16



Foto 6: Tagnedløb/køkkenbrønd sydvest



THE/CJ

### 03 Facader/sokkel Esthervej 16A



Foto 1: Gavlsokkel mod nord Esthervej 16A



Foto 2: Sokkel mod vest Esthervej 16A



Foto 3: Indgang Esthervej 16A mod øst



Foto 4: Indgang Esthervej 16A mod vest



Foto 5: Facade Esthervej 16A sydvest



Foto 6: Facade Esthervej 16A nordvest

THE/CJ

### 03 Facader/sokkel Esthervej 16

Gade/gård facade fremstår i overordnet flot stand.

Sokkel er malet i sort farve. Nederste del af facade udført i malet grå overflade.  
 Øvre facade er udført filtset med indfarvet gul puds.

Overflader er renoveret i 2020 og bør overordnet ikke overfladebehandles indenfor de næste 10 år.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

### 03 Facader/sokkel Esthervej 16A

Gade/gård facade fremstår i overordnet flot stand.

Sokkel er malet i en ikke dækkende sort farve. Nederste del af facade er udført i malet grå overflade. Øvre facade er udført filset med indfarvet gul puds.

Overflader er renoveret i 2010 og der skal forventeligt udføres overfladebehandling indenfor de næste 3 år. Årsagen til dette er at der forekommer gennemgående lodrette revner på vestfacade imod både nord og syd. Disse har en størrelse så de bør udbedres inden der sker omfattende vandskader.

Sokkelpuds på nordvest gavl er skruk. Denne bør nedhugges og pudses op igen.

Maling af sokkel udestår som en fælles opgave for foreningens beboere.

Vores anbefaling vil dog være at dette arbejde udføres af professionelle malermestre efter sokkelrenoveringen er udført.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Udbedring sokkel		30000			
Udbedring af revner facade		100000			
Male sokkel		30000			
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre Esthervej 16



Foto 1: Vindue mod vest til bolig



Foto 2: Vindue mod vest til kælder



Foto 3: Hovedindgangsdør mod vest



Foto 4: Bagtrappedør



Foto 5: Træterrasse mod vest



Foto 6: Kældervindue mod øst

THE/CJ

**04 Vinduer, 05 Udvendige døre Esthervej 16 A**



Foto 1: Vindue mod øst bolig



Foto 2: Vindue mod øst til kælder



Foto 3: Hovedindgangsdør mod øst



Foto 4: Bagtrappedør mod vest

THE/CJ



Foto 5: Vindue i opgang imod vest



Foto 6: Kvistvindue

THE/CJ

## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre Esthervej 16

Vinduer fra stueetage og opefter fremstår velvedligeholdte og i god stand. Der skal dog påregnes malervedligeholdelse på disse indenfor 5 år.

Vinduer i kælderetage er blanding af de oprindelige vinduer samt vinduer skiftet for mere end 20 år siden.

Glassene i kælder fremstår ikke til nutidig standard.

Hoveddør er den oprindelige fra husets opførelse. Denne fremstår i god stand. Der bør foretages en lettere snedkerbehandling af døren, således at denne lukker korrekt.

Bagtrappe er en nyere fyldningsdør. Denne fremstår i ok stand.

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. ved en årlig gennemgang.

### Kældervinduer:

Varierende alder. Dog er alderen +20 år.

### Vinduer stueetage – kvistvinduer:

Vinduer i på Esthervej 16 er skiftet i 2020.

### Tagvinduer:

Skråvinduer er +20 år gamle.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Male kældervinduer Esthervej 16		40000			
Male vinduer Esthervej 16 (ekskl. kældervinduer)					120000
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre Esthervej 16A

Vinduer fra stueetage og opefter fremstår velvedligeholdte og i god stand. Der skal dog påregnes malervedligeholdelse på disse indenfor 5 år.

Vinduer i kælderetage er blanding af de oprindelige vinduer samt vinduer skiftet for mere end 20 år siden.

Glassene i kælder fremstår ikke til nutidig standard.

Hoveddør er den oprindelige fra husets opførelse. Denne fremstår i god stand. Der bør foretages en lettere snedkerbehandling af døren, således at denne lukker korrekt.

Bagtrappe er en nyere fyldningsdør. Denne fremstår i ok stand.

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. ved en årlig gennemgang.

### Kældervinduer:

Variierende alder. Dog er alderen +20 år.

Vinduer stueetage – kvistvinduer:

Vinduer i på Esthervej 16 er skiftet i 2010.

### Tagvinduer:

Vinduer er +20 år gamle.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Male kældervinduer Esthervej 16A		40000			
Male vinduer Esthervej 16A (ekskl. kældervinduer)					120000
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					



THE/CJ

## 06 Trapper Esthervej 16



Foto 1: Lejlighedssdøre Esthervej 16

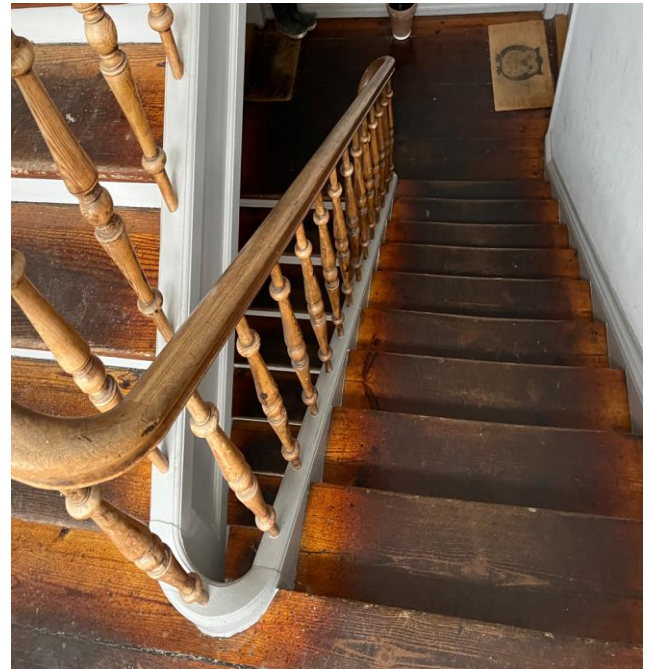


Foto 2: Hovedtrappe Esthervej 16



Foto 3: Bagtrappe Esthervej 16



Foto 4: Hovedtrappe Esthervej 16

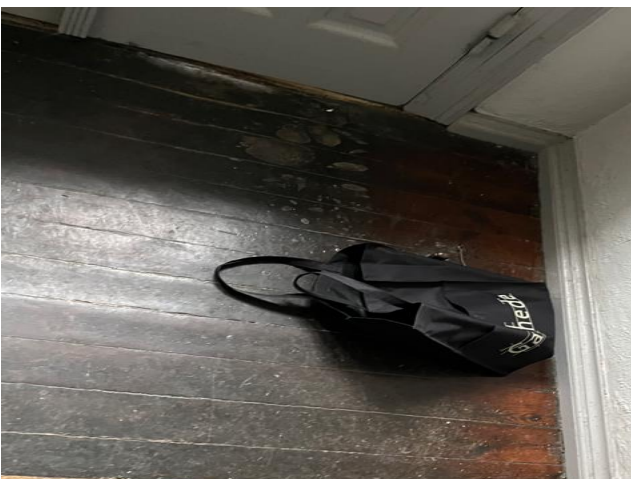


Foto 5: Indgangsrepos på hovedtrappe



Foto 6: Indgangsrepos på bagtrappe

THE/CJ

## 06 Trapper Esthervej 16A



Foto 1: Lejlighedssdøre Esthervej 16A

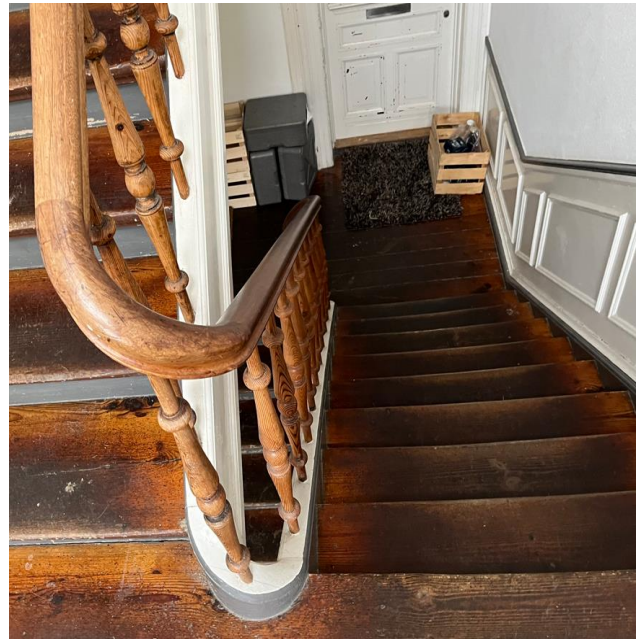


Foto 2: Hovedtrappe Esthervej 16A



Foto 3: Bagtrappe Esthervej 16A



Foto 4: Hovedtrappe Esthervej 16A



Foto 5: Indgangsrepos på hovedtrappe

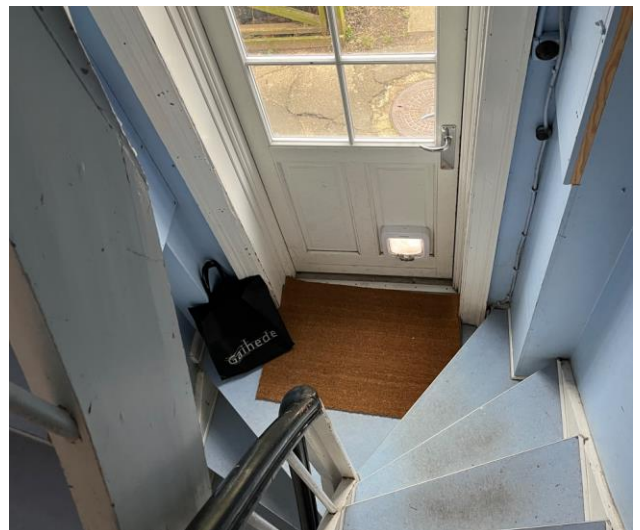


Foto 6: Indgangsrepos på bagtrappe

THE/CJ

## 06 Trapper Esthervej 16

Ejendommen har 1 hovedtrappe, samt 1 køkkentrappe.

Hovedtrapper er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er lakeret træværk.

Vægge er beklædt med trælistes og tapet.

Hovedtrapperne er de oprindelige, og er løbende vedligeholdt. Det foreslås, at vægge og lofter, samt træværk i køkkentrapperum, pudses efter og malerbehandles seneste om 2 år.

Trappeløb slibes ned og lakeres i 2025.

På bagtrapper er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er lakeres i 2025.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Slibe/lakere hovedtrappe og bagtrappe			170000		
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 06 Trapper Esthervej 16A

Ejendommen har 1 hovedtrappe, samt 1 køkkentrappe.

Hovedtrapper er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er lakeret træværk.

Vægge er beklædt med trælister og træpaneler.

Hovedtrapperne er de oprindelige, og er løbende vedligeholdt. Det foreslås, at vægge og lofter, samt træværk i køkkentrapperum pudses efter og malerbehandles seneste om 2 år.

Trappeløb slibes ned og lakeres.

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

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Slibe/lakere hovedtrappe			80.000		
Ny linoleum på bagtrappe			140.000		
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 08 Etageadskillelser Esthervej 16 og 16A



Foto 1: Etageadskillelse mellem kælder og stue Esthervej 16



Foto 2: Etageadskillelse mellem kælder i stue I mødelokale Esthervej 16



Foto 3: Loftrum i Esthervej 16



Foto 4: Loftrum i Esthervej 16A

THE/CJ

## 08 Etageadskillelser Esthervej 16 og 16A

Etageadskillelse fremstår velvedligehold og i god stand, der anbefales ingen arbejder på disse. Der er ved renoveringsprojekterne i 2010 og 2021 foretaget isolering mellem stue/kælder samt mellem 2.sal/tagetage.

Ingen arbejder på disse.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 09 WC og bad, 10 Køkken

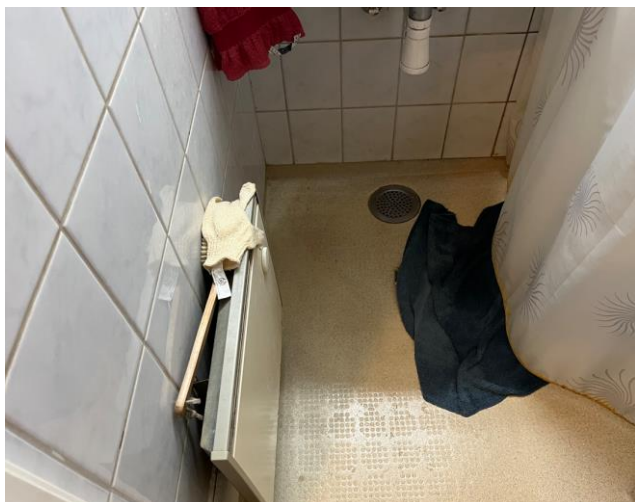


Foto 1: Badeværelse i sin helhed



Foto 2: Køkken i Esthervej 16, 1. th.



Foto 3: Køkken i Esthervej 16, 1. th.

THE/CJ

## 09 WC og bad, 10 Køkken

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i forskellig stand og variation.

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

Ingen arbejder på disse.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					



THE/CJ

## 11 Varmeinstallationer



Foto 1: Varmecentral i sin helhed

THE/CJ

## 11 Varmeinstallationer

Varmecentralen er løbende istandsat. Der anbefales løbende service på denne ved fast tilknyttet VVS-firma.

### Bemærkninger:

Gaihede anbefaler løbende service på varmecentralen ved fast tilknyttet VVS-firma, et service bør indebære følgende:

Funktionstest af:

- Pumper
- Motor ventiler
- Klima styring
- Ekspansionsbeholder

Rensning af:

- Varmtvandsbeholder, hvert år
- Centralvarmeveksler, hver andet år
- Snavssamlere
- Udskiftning af anode i varmtvandsbeholder efter behov

Visuel inspektion af:

- Aflæsning af målere
- Vandstand i anlægget
- Afkøling over fjernvarmevandet og central varme vandet

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	3000	3000	3000	3000	3000

THE/CJ

## 12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Faldstamme i kælder



Foto 2: Faldstamme i kælder

THE/CJ

## 12 Afløb, 13 Kloak

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.

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.

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.

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 evt. skader der konstateres, er ikke medregnet.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Kloak tv. Inkl. regnvandinst.	10.000				
Udbedring af kloak/regnvand		100.000			
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/serviceaftale på dræn					

THE/CJ

## 14 Vandinstallationer



Foto 1: Fordelingsledninger i kælder



Foto 2: Fordelingsledninger i kælderlejlighed

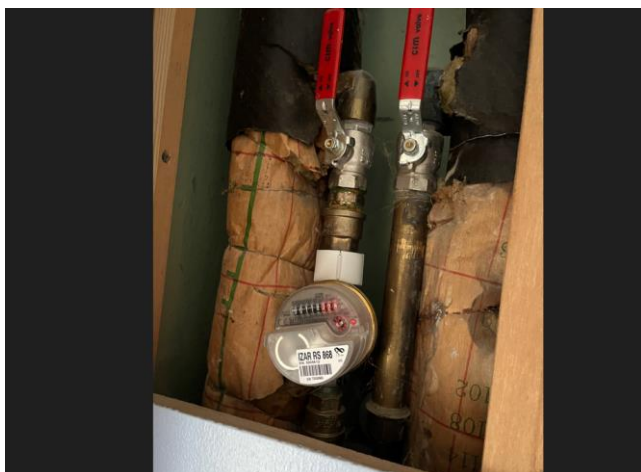


Foto 3: Stigstrengte brugsvand Esthervej 16A



Foto 4: Stigstrengte brugsvand Esthervej 16

THE/CJ

## 14 Vandinstallationer

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.

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.
- Utilfredshed med trykforhold, der kan være kraftigt varierende i bygningen, alt efter hvad der skiftes.
- Usikkerhed om ansvarsforhold, når ovennævnte problemer viser sig, og man bestiller entreprenøren til at afhjælpe.
- Risiko for løbende vandskader fra ikke udskiftede dele.

Der afsættes et årligt driftsbeløb til foreningens vandinstallation.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Brandlukninger mellem trappeopgang og lejligheder	50000				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	5000	5000	5000	5000	5000

THE/CJ

## 16 Ventilation, 17 El-installationer



Foto 1: Mekanisk udsugning fra baderum



Foto 2: Emhætte i køkken

THE/CJ

## 16 Ventilation, 17 El-installationer

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 rensede kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nedefra i de enkelte lejligheder.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Rengøring af ventilationskanaler				20.000	
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					



THE/CJ

## 18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Flisebelægning



Foto 2: Træterrasse ved Esthervej 16, st. tv. Andelshavers eget ansvar



Foto 3: Asfaltbelægning



Foto 4: Asfaltbelægning og affaldshåndtering



Foto 5: Depotskur. Vedligehold ved arbejdsweekender

THE/CJ

## 19 Private friarealer

Asfaltbelægning omkring blokke:

Der er tydelige sætningsskader på asfaltbelægningen efter udbedring af brud på vandledning. Bestyrelsen har indhentet tilbud på fornyelse af den samlede asfaltbelægning.

Det anbefales at bygningens regnvandsinstallation kontrolleres og oprenses.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Ny asfaltbelægning		400.000			
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service					

THE/CJ

## 20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

THE/CJ

## 20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

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

Udgift herfor er medregnet i understående poster:

Bygningsdel 04, vinduer

Bygningsdel 03, facade

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Facaderenovering (stillads)		20.000			

THE/CJ

## 21 Skybrudssikring

THE/CJ

## 21 Skybrudssikring

Bygningernes placering på skrånende grund samt at der ikke forekommer åbne kældernedgange eller lyskasser, vurderes bygningerne at være tilstrækkelig skybrudssikret.

*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 kr. inkl. moms (2023-priser)				
	2023	2024	2025	2026	2027/senere forbedring
Ingen bemærkninger					

THE/CJ

## **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.

THE/CJ

## 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





THE/CJ

## Vedligeholdelsesbudget

Ejendommen AB Gyldholm		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan februar 2023				
Bygningsdel	2023	2024	2025	2026	2027/senere	
<b>01 Tagværk</b>						
Vurdering af tagkonstruktionen Esthervej 16 + 16A	20.000					
<b>02 Kælder/fundering</b>						
Nye epoxygulve Esthervej 16				200.000		
Nye epoxygulve Esthervej 16A		300.000				
<b>03 Facade/sokkel</b>						
Udbedring af sokkel Esthervej 16A nord		30.000				
Udbedring af revner Esthervej 16A facade		100.000				
Male sokkel Esthervej 16A		30.000				
<b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b>						
Male kældervinduer Esthervej 16 + 16A		80.000				
Male vinduer Esthervej 16 + 16A (ekskl. kælder)					240.000	
<b>06 Trapper</b>						
Slibe/lakere trapper Esthervej 16A hovedtrappe			80.000			
Slibe lakere trapper Esthervej 16 hovedtrappe + bagtrappe			170.000			
Ny linoleum Esthervej 16A bagtrappe			140.000			
<b>08 Etageadskillelser</b>						
Ingen bemærkninger						
<b>09 WC og bad, 10 Køkken</b>						
Ingen bemærkninger						
<b>11 Varmeinstallationer</b>						
Ingen bemærkninger						
<b>12 Afløb, 13 Kloak</b>						
Kloak Tv inkl. regnvandsinstal	10.000					
Udbedring kloak/regnvand		100.000				
<b>14 Vandinstallationer</b>						
Brandlukning af varmeinstallation mellem opgang og lejligheder	50.000					
<b>16 Ventilation, 17 El/svagstrøm</b>						
Rengøring af ventilationskanaler				20.000		
<b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b>						
Ny asfaltbelægning		400.000				
<b>20 Byggeplads</b>						
Facaderenovering Esthervej 16A		20.000				
<b>21 Skybrudssikring</b>						
Ingen bemærkninger						
<b>Sum</b>	<b>80.000</b>	<b>1.060.000</b>	<b>390.000</b>	<b>220.000</b>	<b>240.000</b>	
<b>Uforudseelige omkostninger</b>	<b>8.000</b>	<b>106.000</b>	<b>40.000</b>	<b>22.000</b>	<b>25.000</b>	
<b>Teknisk rådgivning og byggestyring</b>	<b>12.500</b>	<b>165.000</b>	<b>60.000</b>	<b>34.000</b>	<b>37.000</b>	
<b>Administrator</b>	<b>3.000</b>	<b>40.000</b>	<b>15.000</b>	<b>8.000</b>	<b>9.000</b>	
<b>I alt ekskl. moms</b>	<b>103.500</b>	<b>1.371.000</b>	<b>505.000</b>	<b>284.000</b>	<b>311.000</b>	
<b>All risk forsikring (ej moms)</b>						
<b>Total</b>	<b>103.500</b>	<b>1.371.000</b>	<b>505.000</b>	<b>284.000</b>	<b>311.000</b>	

THE/CJ

## Driftsbudget

Ejendommen AB Gyldholm	Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan februar 2023									
Bygningsdel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>01 Tagværk</b>										
Årlig drift/service		5.000		5.000		5.000				
<b>02 Kælder/fundering</b>										
Årlig drift/service								5.000		5.000
<b>03 Facade/sokkel</b>										
Årlig drift/service										
<b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b>										
Årlig drift/service			2.000		2.000		2.000		2.000	
<b>06 Trapper</b>										
Årlig drift/service										
<b>08 Etageadskillelser</b>										
Årlig drift/service										
<b>09 WC og bad, 10 Køkken</b>										
Årlig drift/service										
<b>11 Varmeinstallationer</b>										
Årlig drift/service	3.000		3.000		3.000		3.000		3.000	
<b>12 Afløb, 13 Kloak</b>										
Årlig drift/service	3.000		3.000		3.000		3.000		3.000	
<b>14 Vandinstallationer</b>										
Årlig drift/service	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		3.000	
<b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm</b>										
Årlig drift/service										
<b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b>										
Opdatering af Gaihede vedligeholdelsesplan										
Årlig drift/service										
<b>I alt ekskl. moms</b>	<b>11.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>5.000</b>	<b>11.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Total inkl. moms</b>	<b>11.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>5.000</b>	<b>11.000</b>	<b>5.000</b>