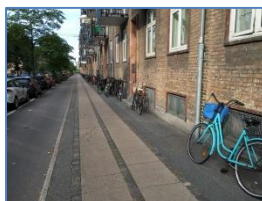


Vedligeholdsplan AB Haraldsted

August 2016

Udført af:
Jeppe Blohm Nielsen
Tlf: 41 78 57 03 Mail: jbn@gaihede.dk



Gaihede
ingeniører & arkitekter

Oversigt over forestående renoveringsarbejder mv.

Generelt om vedligeholdelsesplanen

Formålet med vedligeholdelsesplanen er at give jer et bedre beslutningsgrundlag for vedligeholdelsesplanlægning og gennemførelse af eventuelle nødvendige renoveringer og forbedringer på ejendommens tag, facader, vinduer, VVS-installationer, kældere, trapper og indvendige fællesarealer.

Gaihede a/s har foretaget en overordnet gennemgang af ejendommens tag, facader, trapper, vinduer, kældere, VVS-installationer mv. for at få registreret omfanget af tilrådelige renoveringsarbejder.

På baggrund af dette er der af Gaihede a/s vurderet og beregnet budgetter for gennemførelse af arbejderne. Der er herved fremkommet medfølgende forslag ud fra en samlet betragtning – herunder tekniske og økonomiske overvejelser.

Renoveringsopgaverne kan ikke udskydes uden samtidig enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade.

Denne vedligeholdelsesplan bør revideres minimum hvert 5. år, medmindre foreningen får udført større renoveringer eller lignende.

Ejendommen er opført i et enkelt udtryk i gult murværk og med rødt tegltag. Vinduerne er hvide dannebrogsvinduer, der sidst blev udskiftet i 1990'erne. Ejendommen gennemgik en større renovering i 2006-2008, hvilket blandt andet indbefattede nye altaner, nyt tag samt facadereparationer, nye kloakrør, faldstammer og stigstrenger. Endvidere blev alle lejlighederne forsynet med nye badeværelser.

Om budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra V & S byggedata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentning af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2016-priser
- Bemærk, at finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger ikke er medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms

Ejendomsdata

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Navn: | AB Haraldsted |
| • Adresse: | Haraldsgade 19-51
2200 København N |
| • Matr. nr.: | 5705-5709 + 5691, Udenbys Klædebo Kvarter |
| • Ejendommen opført i år: | 1937 |
| • Antal etager: | 5 etager, kælder og loftrum |
| • Antal opgange: | 16 hovedtrapper og 16 køkkentrapper |
| • Samlet boligareal: | 10.438 m ² |
| • Antal boliger: | 161 |
| • Antal erhverv | 0 |
| • Opvarmning: | Fjernvarme |
| • SAVE værdi (bevaringsværdi) | 4 |
| • Energimærkning | Klasse "D" (EMO-nr. 200031982) |

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen på niveau med tilsvarende ejendomme af den alder. Ejendommens største udfordring er de nedslidte vinduesfuger og mindre skader på den nederste del af facaderne.

Det anbefales, at ejendommen planlægger fremadrettet vedligehold med hensyntagen til synergier og proces mellem de forskellige typer arbejde. Denne vedligeholdsplan tager højde for den optimale fordeling af opgaverne.

Ejendommens tilstand:

Klimaskærm, bygningsdel 01, 03, 04 og 05

Under middel	Middel	Over middel

Installationer, bygningsdel 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17

Under middel	Middel	Over middel

Udenomsarealer, bygningsdel 18 og 19

Under middel	Middel	Over middel

Kælder/fællesarealer, bygningsdel 02, 06, 07 og 08

Under middel	Middel	Over middel

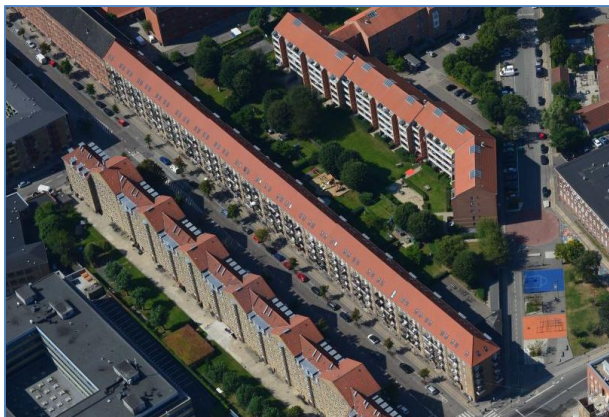
På følgende områder bør der foretages særligt vedligehold / renoveringsarbejder de kommende år:

- Optimering af eksisterende luftskifte og ventilation af tørrerum
- Renovering af nederste facader
- Udskiftning af fuger om alle vinduer (undtagen kældervinduer)
- Alternativ – udskiftning af vinduer
- Malerrenovering af hoveddøre
- Udskiftning af kældervinduer
- Udskiftning af partier ved køkkentrapper
- Renovering af køkkentrapper
- Udskiftning af trin ved hoveddøre
- Supplering af eksisterende isolering
- Etablering af nyt 2-strengt centralvarmesystem
- Isolering af brystninger
- TV-inspektion af kloakker
- Udredningsprojekt omkring manglende varmt vand
- Etablering af krydsvekslere og indblæsning.
- Skitseforslag for indretning af gård.
- Fornyelse af energimærkning

01 Tagværk



Luftfoto af ejendom



Luftfoto af ejendom



Fast undertag



Loftrum



Fast undertag og spær-forstærkninger



Efterisoleret etagedæk

01 Tagværk

Taget blev udskiftet i 2006-2008. Taget vurderes at have en lang restlevetid, forudsat at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt reparerer. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader. Disse er ikke medregnet i budgettal. Der anbefales ingen renoveringsarbejder på dette.

Tagkonstruktionen vil løbende have nogle mindre vedligeholdelsesomkostninger, som alle andre bygningsdele. Dette vil kunne være inddækninger, som bliver utætte, tagvinduer, som går i stykker, eller andre mindre opgaver. Der er derfor vurderet, hvilket årligt budget der bør afsættes til driftsomkostningerne på taget. Omkostningen vil være langsomt stigende, efterhånden som taget bliver ældre og ældre.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	25.000	25.000	30.000	30.000	35.000

02 Kælder/fundering



Kældervægge og gulv



Kælder



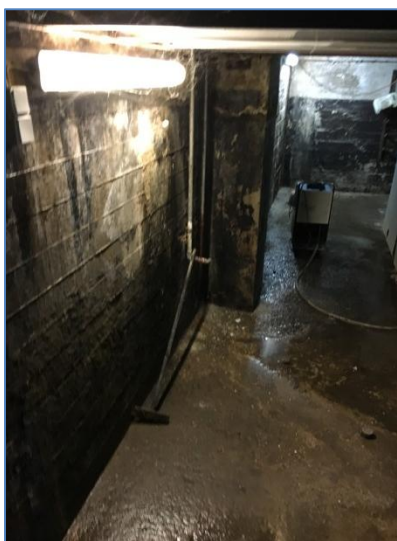
Gulv i tørrerum



Gang i kælder



Kældergulv



Kældertrappe/lyskasse

02 Kælder/fundering

Der er problemer med fugt i tørrerum samt i den dybe del af den gamle fyrkælder. 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. Det bør sikres, at der er varme på radiatorer hele året, så lokalet har en temperatur på minimum 18°C. Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner, herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.

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

Derudover fremstår kældrene pæne og rimeligt tørre, ejendommens alder og stand taget i betragtning.

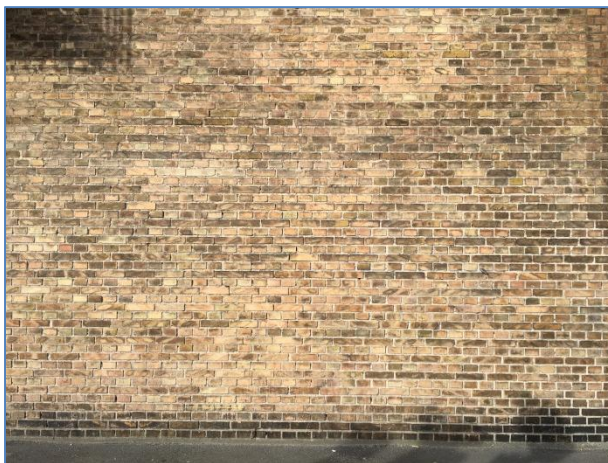
Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Optimering af eksisterende luftskifte og ventilation af tørrerum	50.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000

03 Facade/sokkel



Sokkel mod gade



Murværk på gadeside



Gårdside



Gadeside



Facade på gadeside



Forvitret murværk ved køkkentrappe

03 Facade/sokkel

Gade-/gårdfacade fremstår med revner, fugeudvaskning og beskadigede sten, som bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

Det anbefales, at facaden repareres partielt, med særligt fokus på den nederste del af murværket fra terræn op til underkant vinduer i stuelejlighederne.

Ud for alle kældervinduerne har soklen revner og skader, som skal udbedres for at beskytte soklen bedre mod indtrængende fugt.

En partiel renovering af facaden omfatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse/defekte fuger
- Udbedring af sætningsskader i sokkel
- Omfugning af nederste del af gavlen
- Udbedring af skader på sokkel

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Renovering af nederste facader	1.250.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Vindue til bolig



Hovedtrappedør



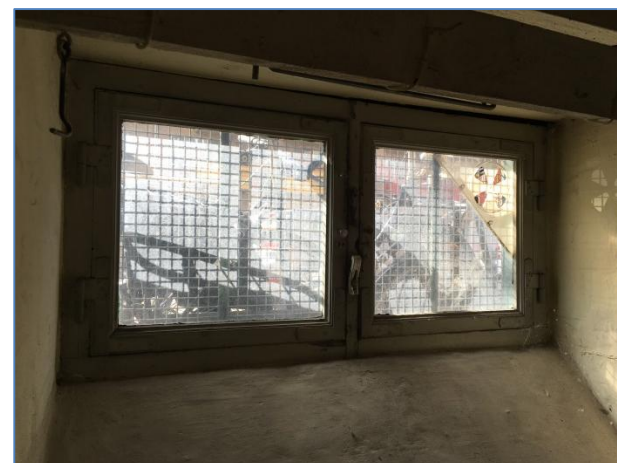
Fugeslip



Bagtrappedør



Kældervindue



Kældervindue

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Ejendommen har foretaget en udskiftning af vinduer i 1990'erne, undtagen kældervinduerne. Fugerne omkring vinduerne til boligerne er utætte og bør skiftes snarest. Forholdet har indflydelse på vinduernes restlevetid. Alternativt skal man overveje at udskifte alle vinduerne, og dermed opnå en besparelse på ejendommens energiforbrug samt bidrage til et bedre indeklima og komfort.

Hoveddørene er i forskellig stand og bør alle malerrenoveres, hvilket indebærer:

- Udskiftning af eventuelle defekte ruder
- Gennemgang og udbedring af utætte tætningslister
- Gennemgang og justering af beslag
- Gennemgang af glaslister og bundlister
- Eventuel snedkergennemgang af vinduer med råds-kader i træværk
- Malervedligehold af alle hoveddøre

Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det er dog meget afhængigt af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Vinduerne i kælderen er ikke skiftet i 1990'erne og er stærkt nedslidte. Det anbefales at få disse udskiftet snarest for at sikre mod skadesudvikling. Ved udskiftning skal ventilationen af kælderen tænkes med ind i løsningen, således at dette er optimeret til de nye forhold.

Køkkentrappedøre på gårdsiden bør udskiftes til nye, da disse fremstår i meget ringe stand. Vinduer over køkkentrappedøre er med enkelt glas, og disse bør udskiftes til energirigtige. Flere steder er køkkentrappedørene flækkede og utætte. Derfor anbefales det at udskifte det komplette parti ved køkkentrappedøre, inklusive vinduet over.

Der anbefales ingen arbejder på øvrige fælles adgangs-døre.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Udskiftning af fuger om alle vinduer (undtagen kælder)	625.000				
Alternativ – udskiftning af vinduer					7.250.000
Malerrenovering af hoveddøre	65.000				
Udskiftning af kældervinduer	350.000				
Udskiftning af partier ved køkkentrapper	375.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	25.000	25.000	30.000	30.000	35.000

06 Trapper



Trin til hovedtrappe



Trappenedløb på hovedtrappe



Bagtrappe



Trappeløb til kælder



Indgangsrepos på bagtrappe

06 Trapper

Ejendommens hovedtrapper fremstår vedligeholdte og i god stand, og der foreslås ingen arbejder.

Køkkentrapper er ældre, men fremstår ligeledes i fin stand. En renovering af køkkentrapperne vil mest være et spørgsmål om foreningens temperament i forhold til udseende og kosmetik.

Belægning ved hovedtrapper fremstår i dårlig stand med revner og bør renoveres. Revnedannelsen har medført skader på den underliggende armering af trinnet, hvorfor en udskiftning af trinnet er nødvendig. I denne sammenhæng skal det overvejes, om der kunne være en mulighed at udskifte belægningen på trappen.

Kældertrapperne er generelt i meget pæn stand, og der anbefales ikke nogen arbejder på disse i den kommende periode.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Renovering af køkkentrapper			2.450.000		
Udskiftning af trin ved hoveddøre	285.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

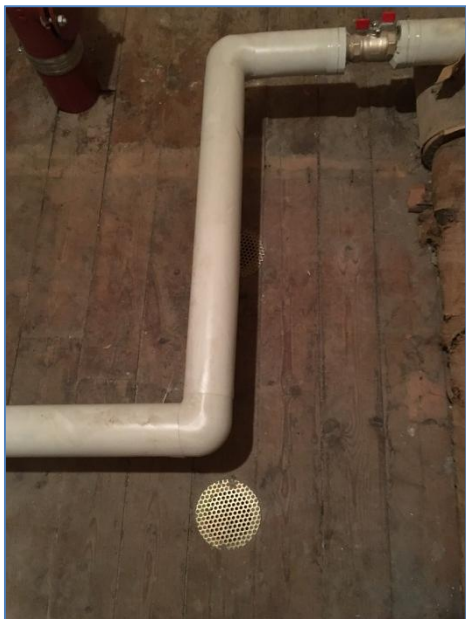
07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser



Gennemgang til gård



Væg til skraldeskure



Etagedæk



Etagedæk

07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Foreningens bestyrelse er i gang med et projekt om optimering af eksisterende løsning for porten, således at denne åbner bedre og lettere til gården. Når denne løsning er optimeret, foreslås der ikke yderligere arbejder på porten.

Der er foretaget en indblæsning af isolering i etagedækket mellem de øverste lejligheder og tagrummet. Efterisolering af etageadskillelsen mellem ejendommens øverste etage og tagetage vurderes at være økonomisk rentabel og kan give øget komfort for beboere. Eksisterende isolering kan suppleres ved indblæsning af isoleringsgranulat i etageadskillelsens hulrum.

Derudover fremstår etageadskillelsen velvedligeholdt og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Supplering af eksisterende isolering	350.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000

09 WC og bad, 10 Køkken



Køkken i bolig



Køkken i bolig



Bad i bolig



Køkken i bolig

09 WC og bad, 10 Køkken

Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation. Badeværelserne er skiftet i forbindelse med et fælles projekt. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

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.

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder i køkkenerne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
Driftsomkostninger					
Ingen bemærkninger					

A detailed photograph of an industrial piping system. The image shows several large, horizontal pipes with various fittings, valves, and electrical conduits. A prominent red-handled valve is visible on the left side. The pipes are supported by a metal framework, and the overall scene suggests a complex industrial environment.

Model *100* Tryk *1*
☒ *100* ☒ *100*
 Målt i mm Vægt i kg
100 *100*
100
 TE 38 78 42 16
 100
 MED tryk og service
 Værktøjskasse
 Værktøjskasse
 Automatisk i 10
 Eksploderingsdiagram
 Trykbelastning *100*
 Datasheet *100*

[illegible]

A yellow gas detector is mounted inside a wooden enclosure. The detector is connected to a large industrial pipe. The enclosure is made of wood and has a yellow gas detector mounted inside. The detector is connected to a large industrial pipe. The enclosure is made of wood and has a yellow gas detector mounted inside. The detector is connected to a large industrial pipe.

11 Varmeinstallationer

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

Radiatorer er generelt af blandet alder, og der er på de fleste monteret termostatventiler.

Varmecentral er løbende vedligeholdt med afsyring af veksler og reparationer og partielle udskiftninger af komponenter blandt andet nye ekspansionsbeholdere og nye trykekspressionsbeholdere.

Der er enkelte utætheder på veksler og diverse komponenter. Dette kan medføre ustabilitet i anlægget, behov for løbende påfyldning af vand og risiko for tæring som følge af mere ilt i anlægget. Komponenter er generelt ikke tidssvarende med hensyn til funktion og energiforhold.

Teknisk isolering er ikke i nutidig standard, og den samlede varmecentral vurderes i en generel middel tilstand. Foreningen har en serviceaftale på anlægget, og derfor er løbende udskiftninger medregnet i det almindelige driftsbudget.

Der opleves varmfordelingsproblemer i lejligheder, hvor der er varmt ved radiatorer, men koldt ved dårligt isolerede ydervægge, særligt gavlvægge. Der er ligeledes trækgener fra vinduer på grund af kuldenedfald samt utætheder. At radiatorer ikke er placeret optimalt og derved kan reducere kuldenedfald, er ikke hensigtsmæssigt for et godt termisk indeklima.

For at nedbringe de indeklimateæssige problemer med kulde/træk fra vinduer anbefales det at etablere en ny 2-strengt centralvarmeinstallation, hvor radiatorer er placeret og fordelt optimalt i lejlighederne. Sammen med en udskiftning af vinduerne, ville man kunne flytte en del af de gener, som andelshaverne oplever. Ligeledes bør man isolere brystningerne for at sikre optimal udnyttelse af varmen.

I opgang 33 oplever beboerne en generende lyd, som er forsøgt lokaliseret flere gange.

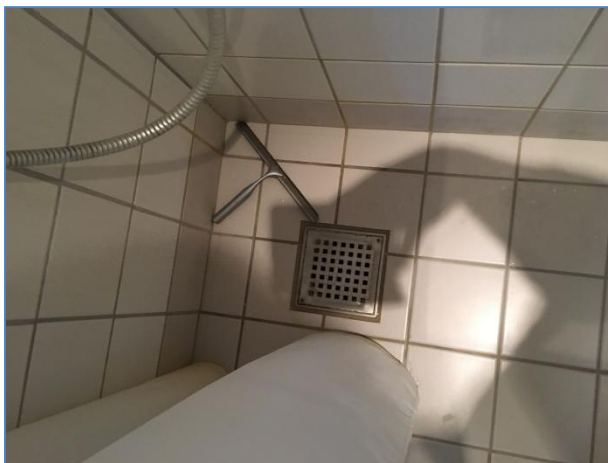
Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Etablering af nyt 2-strengt centralvarmesystem		5.750.000			
Isolering af brystninger		850.000			
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	35.000	25.000	25.000	25.000	25.000

12 Afløb, 13 Kloak



Kloak i terræn



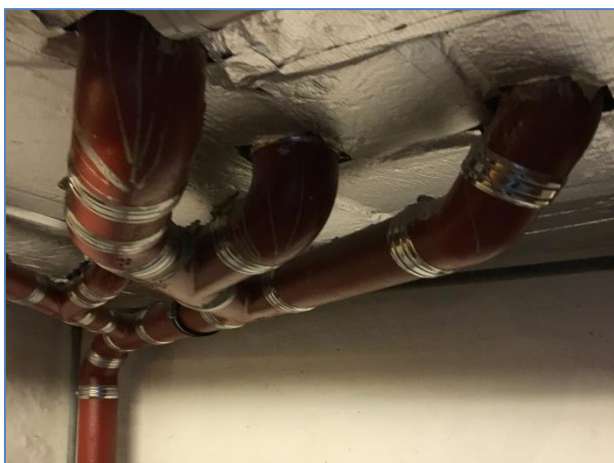
Afløb i bolig



Kloak i terræn



Terræn



Faldstammer



Faldstammer

12 Afløb, 13 Kloak

Afløb og kloakker er alle af nyere dato, og der foreslås derfor ingen samlede bygningsarbejder på afløbs- og kloakinstallationen. Løbende driftsomkostninger er medregnet i driften.

Med udgangspunkt i ejendommens alder må kloakken forventes at have en restlevetid på 40 år eller derover, inden det kan forventes at skulle iværksætte komplet renovering/udskiftning.

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

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

I forbindelse med drøftelse af et redesign af gården, skal det overvejes at danne grundlag for en LAR-løsning med for eksempel regnvandsbede, permeabel belægning, tank til havevanding og nedsivning på grunden.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
TV-inspektion af kloakker			75.000		
Driftsomkostninger					
Årlig drift	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000

14 Vandinstallationer



Installation



Installation



Installation



Installation



Installation



Installation

14 Vandinstallationer

Generelt er vandinstallationerne nyere og i god stand. Dog er der et problem med at få varme ud til de boliger, der ligger længst ude på strengen. Det anbefales derfor, at der udføres en nærmere undersøgelse af forholdet med henblik på at finde en varig løsning for udbedring.

Udover dette foreslås der ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Udredningsprojekt omkring manglende varmt vand	35.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm



Gasinstallation



Udsugning



Emhætte tilsluttet aftræk



Gasinstallation



El-installation



Ventilationsanlæg

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm

Ejendommen er forsynet med gasinstallation. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus og ikke bliver klemmt bagved ovnen.

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

Ventilationsanlæg fremstår velvedligeholdt og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på dette, udover den løbende service, hvor lejerne udskiftes og motoren serviceres.

Mange beboere klager over, at ventilationen skaber kolde lejligheder. Dette kunne modvirkes ved at lave en indblæsningsside på ventilationen og genanvende den varme luft, man fjerner i en veksler. Dog vil omkostningen til dette være radikal.

El/svagstrøm fremstår velvedligeholdt og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på dette.

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

Foreningens bestyrelse er i gang med en sag vedrørende el-installationerne på de renoverede badeværelser. Da denne sag er i gang, er den ikke medtaget i nærværende vedligeholdsplan.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Etablering af krydsvekslere og indblæsning.				6.500.000	
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Belægning i gård



Containere i gård



Containere i gård



Cykelparkering i gård

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Der er i maj 2010 udført energimærkning.

Der er i denne rapport ikke taget stilling til enkelte forslag i henhold til Energimærkning, da de enten ikke vurderes tilstrækkeligt økonomisk rentable, teknisk gode eller relevante af andre årsager. Energimærkningen skal fornyes i maj 2017.

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

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

Gårdarealerne moderniseres med eksempelvis "øer" med fast belægning til stole og borde, legeområder, grillplads. Ny beplantning, belysning, tørrestativ eller andet.

Som det næste skridt anbefales, at der udføres et skitseforslag vedrørende forbedring af haven med tilhørende budget.

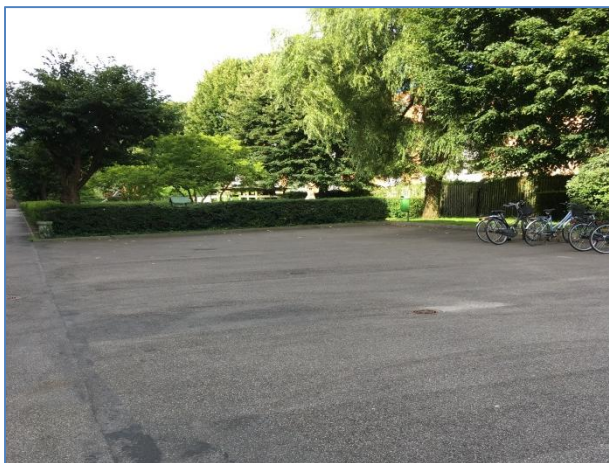
Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Skitseforslag for indretning af gård	25.000				
Fornyelse af energimærkning		Få tilbud fra Gaihede			
Driftsomkostninger					
Opdatering af Gaihede vedligeholdelsesplan					15.000
Årlig drift/service	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

20 Byggeplads



Parkeringsareal foran ejendom



Gårdareal



Transportvej til gård



Gårdbelægning

20 Byggeplads

I forbindelse med eventuelle byggeprojekter bør eksekveringen af disse aftales og styres med foreningens tekniske rådgiver for at sikre den optimale brug af gården for beboerne til trods for projektets udførelse.

Omkostninger til byggeplads, stillads og sociale omkostninger er alle medregnet i budgetpriserne.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					

Teknisk rådgivning ved gennemførelse af projekter på ejendommen

I fortsættelse af gennemgangen på ejendommen vil der ofte være ønske om at få gennemført renoveringer eller forbedringer på ejendommen.

Renoveringsprojekter bør altid gennemføres med assistance fra ingeniør/arkitekt.

Gaihedes ingeniører og arkitekter er specialister i at gennemføre projekterne inden for det aftalte budget og til tiden.

Vi bestræber os på at finde den helt rigtige løsning, som vi tilpasser jeres ejendom indtil den mindste detalje.

I tæt dialog med bestyrelsen aftaler vi byggesagens omfang og forløb – lige fra idé og behovsanalyse til eftersyn, før garantien udløber.

Herunder kan du se et eksempel på, hvilke opgaver vi normalt håndterer for ejendommen i et renoveringsprojekt:

- Udarbejdelse af teknisk og økonomisk forslag til en generalforsamling, herunder budgettal for delopgaver af forskelligt omfang samt eventuelle supplerende arbejder. Indhold og alternativer aftales med bestyrelsen og tilpasses herefter.
- Indledende myndighedsbehandling/principafklaring med myndigheder
- Gennemgang og tilpasning af forslag i henhold til ønsker fra bestyrelsen og eventuel administrator
- Deltagelse på generalforsamling
- Aftale med bestyrelsen om arbejdets endelige omfang
- Beboerinformation
- Projektmateriale for indhentning af tilbud
- Myndighedsbehandling
- Indhentelse af underhåndstilbud/licitation fra kvalificerede entreprenører
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgningsmøder med bestyrelsen efter aftale
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1- og 5-årseftersyn

Forløbet af byggesager kan altid tilpasses netop jeres ønsker og behov.

Gaihedes ingeniører og arkitekter er specialister i renovering og vedligehold af bolig-ejendomme, som f.eks. kan omfatte:

- Tagudskiftning
- Vinduesrenovering, restaurering eller udskiftning
- Facaderenovering
- Vandinstallationsudskiftning
- Faldstammeudskiftning
- Centralvarme/fjernvarme
- Indeklima/ventilation
- Gasinstallationer
- Energistyring
- Kloakrenovering
- Fugtsikring
- Altaner
- Gårdmiljø
- Brandalarmering
- Altanlukninger
- Badeværelser
- Køkkener
- Vaskeri
- Alarmer
- Solvarme
- Elevator
- Tagboliger
- Affaldshåndtering

Herudover efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores "husrådgiver"-funktion med arkitekt- og ingeniørrådgivning og hjælp i forbindelse med:

- Andelsvurderinger
- Bygningsdrift og mindre ombygninger i ejendommen
- Fugtproblemer (bl.a. opstigende fugt i fundament eller kældergulv)
- Risikostyring og forsikringskader
- Skimmelsvamp
- Rør og afløb
- Revner
- Utætheder ved tag, facade, vinduer, rør, kælder
- Efterisoleringsbehov og -muligheder samt besparelse
- Termografi
En metode til påvisning af f.eks. mangelfuld isolering og dårlige konstruktioner, fugt samt varmerør (utætheder og kuldebroer)
- Energimærkning (EMO)
- Myndighedskrav og tilskudsordninger
- Syns- og skønssager
- Leverandør- og håndværkerstyring
- Byggeteknisk hotline
- Opfølgning og rutiner for viceværter

Ejendommen AB Haraldsted					
Bygningsdel	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
01 Tagværk					
Ingen arbejder anbefales					
02 Kælder/fundering					
Optimering af eksisterende luftsifte og ventilation af tørrerum	50.000				
03 Facade/sokkel					
Renovering af nederste facader	1.250.000				
04 Vinduer, 05 Udvendige døre					
Udskiftning af fuger om alle vinduer (- kælder)	625.000				7.250.000
Alternativ - udskiftning af vinduer					
Malerrenovering af hoveddøre	65.000				
Udskiftning af kældervinduer	350.000				
Udskiftning af partier ved køkkentrapper	375.000				
06 Trapper					
Renovering af køkkentrapper			2.450.000		
Udskiftning af trin ved hoveddøre	285.000				
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser					
Supplering af eksisterende isolering	350.000				
09 WC og bad, 10 Køkken					
Ingen arbejder anbefales					
11 Varmeinstallationer					
Etablering af nyt 2 strenget centralvarmesystem		5.750.000			
Isolering af brystninger		850.000			
12 Afløb, 13 Kloak					
TV Inspektion af kloakker	35.000		75.000		
14 Vandinstallationer					
Udredningsprojekt omkring manglende varmt vand					
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm					
Etablering af krydsvekslere og indblæsning.				6.500.000	
18 Øvrige, 19 Private friarealer					
Skitseforslag for indretning af gård.	25.000	Få tilbud fra Gaihede			
Fornyelse af energimærkning					
20 Byggeplads					
Medregnet under de enkelte poster					
	3.410.000	6.600.000	2.525.000	6.500.000	7.250.000
Uforudseelige omkostninger	350.000	660.000	250.000	650.000	
Teknisk rådgivning og byggestyring	450.000	1.000.000	325.000	1.000.000	
Administrator	200.000	400.000	150.000	400.000	
I alt ekskl. moms	4.410.000	8.660.000	3.250.000	8.550.000	
Moms 25%	1.102.500	2.165.000	812.500	2.137.500	
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)	50.000	50.000	10.000	50.000	
All risk forsikring (ej moms)	20.000	35.000	15.000	35.000	
I alt inkl. moms	5.582.500	10.910.000	4.087.500	10.772.500	

Ejendommen AB Haraldsted		Driftsbudget iht vedligeholdsplan Juli 2016				
Bygningsdel	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring	
01 Tagværk						
Årlig drift/service	25.000	25.000	30.000	30.000	35.000	
02 Kælder/fundering						
Årlig drift/service	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
03 Facade/sokkel						
Årlig drift/service	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre						
Årlig drift/service	25.000	25.000	30.000	30.000	35.000	
06 Trapper						
Årlig drift/service	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser						
Årlig drift/service	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
09 WC og bad, 10 Køkken						
Årlig drift/service						
11 Varmeinstallationer						
Årlig drift/service	35.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
12 Afløb, 13 Kloak						
Årlig drift/service	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	
14 Vandinstallationer						
Årlig drift/service	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm						
Årlig drift/service	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	
18 Øvrige, 19 Private friarealer						
Opdatering af Gaihede vedligeholdsplan	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
Årlig drift/service						
I alt ekskl. moms	355.000	345.000	355.000	355.000	365.000	
Moms 25%	88.750	86.250	88.750	88.750		
I alt inkl. moms	443.750	431.250	443.750	443.750		