

Vedligeholdsgennemgang AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29



Juni 2011

Vedligeholdsgennemgang AB Prinsesse Charlottes gade 23 – 29 Oversigt over forestående renoveringsarbejder mv.

Juni 2011
MHV/BM/bb

Generelt om vedligeholdsgennemgangen

Gaihede a/s har foretaget en overordnet gennemgang af ejendommens tag, facader, trapper, vinduer, kælder, VVS-installation mv. for at få registreret omfang 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.

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 2011 priser
- Bemærk at omkostninger til administrator, finansieringsomkostninger og evt. øvrige bygherreomkostninger ikke er medregnet
- Alle delpriser er eksklusiv moms

Ejendomsdata

- AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29; Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N.
- Opført i 1899
- 4 etager + kælder og tagetage
- Samlet boligareal 2127 m²
- 32 boliger
- Fjernvarme

Overordnet konklusion

Generelt er tilstand af ejendommen på niveau med tilsvarende ejendomme af den alder.

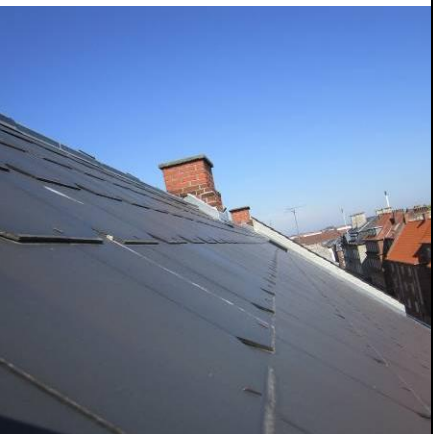
Beboerne opretholder et godt niveau af indvendig vedligehold i lejligheder.

Ejendommen bør gennemføre renoveringsarbejder i de kommende år.

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

- Vedligehold af VVS-installationer
- Konstruktion under terrazzo på trapper
- Opgange
- Vedligehold af hoved- og bitrappedøre

Budget for diverse opgaver til udførelse på ejendommen AB Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Tag						
Bygningen er udført med saddeltag og tagbelægningen er udført i eternitskiffer. Det oplyses at omkring 80 % af taget er udskiftet omkring år 2003, hvor den eksisterende konstruktion er forstærket/ oprettet med lasker på de gamle spær. Der er ikke undertag på den besigtigede del af taget. Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ.						
Tagfladerne er gennembrudt af tagvinduer, brandkamme, faldstammeudluftninger, ventilation og skorstenspiber. Taget er udført med zinkinddækninger, skotrender i zink, samt tagrender og nedløb i plast.						
Det oplyses at der er observeret utæthed omkring skorsten ved nr. 27, hvor der ved større skybrud løber vand ind. Der ses løse fuger og sten, ved skorsten.						
Almindelig levetid for eternitskiffer er ca. 40 år. Eternitplader nedbrydes med tiden af påvirkninger fra sol, vind og vejr, samt tagrensninger og mosbegrøninger. Eternitplader bliver ved nedbrydning "flossede", således at taget får tendens til utætheder.						
Med udgangspunkt i tagbelægningens alder og den registrerede tilstand vil den nye del af taget, ved normalt vedligehold, forventes at kunne holde mere end 20 - 30 år. Man må forvente en udskiftning af den ældre del af taget inden for de næste 10 -15 år.						
Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år ved entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen. Det anbefales at overholde normale eftersynsintervaller, og registrerede utætheder skal omgående afhjælpes. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader (er ikke medregnet i budgettal). Det anbefales at reparere og tætnes skorsten i forbindelse med 1. tagkontrol. 1. tagkontrol budgetteres derfor til 30.000 kr. ekskl. moms, mens efterfølgende tagkontroller er budgetteret til 25.000 kr. ekskl. moms.						
Tagkontrol og småreparationer hvert andet år:		30.000		25.000		
Der forefindes pulterrum under tag.						

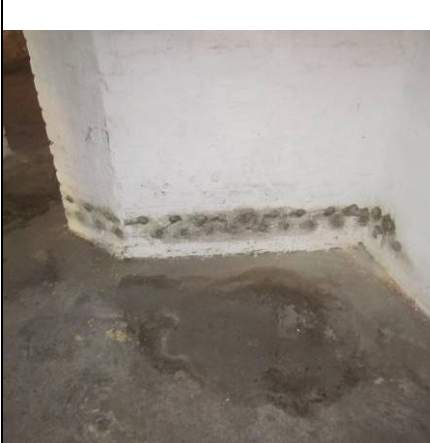
Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Tag (fortsat)						
Bestyrelsen oplyser at der har været snak om evt. etablering af tagboliger. Der er umiddelbart to muligheder for etablering af tagboliger. Det kan vælges at fortsætte 5. sals lejlighederne op i tagrummet, eller det kan vælges at etablere separate boliger i tagrummet. Fordelene ved at fortsætte 5. sals lejlighederne op i tagrummet er bl.a. at der derved ikke bliver behov for at etablere vådrum og trække vand installationer. Endelig kan der etableres et større fællesrum med tilhørende tagterrasse, der kan benyttes ved fællesarrangementer eller af den enkelte beboer. Det anbefales at få udført skitseprojekt v/ Gaihede, vedr. tagboliger, inkl. afklaring vedr. principiel myndighedsgodkendelse. Skitseprojekt af tagboliger:					30.000	

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Altaner Der etableres altaner på ejendommens facade mod gård, i 2011. Der etableres altaner ved alle lejligheder, på nær stuelejligheder. Dog får de to stuelejligheder i hver ende af bygningen etableret altan. I forbindelse med verserende opsætning af altaner, nedtages dele af gesimsbånd, mellem stueetage og 1. sal. Kun gesimsbånd på bitrappetårne bibeholdes.						

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Facader Ejendommens facader fremstår mod gade, med blank mur og tilbagetrukne fuger på overfacade og pudset mur med refrengfuger, på underfacade, samt ornamentering omkring vinduer, gesimsbånd og pudsede sålbænke. Der er nedløbsrør i plast for hver ende af bygningerne, samt mellem de to bygninger. Facaden mod gaden er generelt i god stand, men der ses dog flere mindre revner i gesimsbåndene, samt pudsafskalling. Ornamenteringen omkring vinduer er i pæn stand. I pudset bånd umiddelbart under tredje række vinduer, ses der flere fine revner, der løber op i de pudsede vindueslysninger. På sokkel, ses afskalninger og skader efter cykler, der bliver stillet op ad muren. Det anbefales at udføre en partiel pudsreparation af sokkel, pudsrenovering af pudsede sålbænke i stueetagen, pletreparation af to nederste gesimsbånd, samt efterfølgende malerbehandling af underfacade, sokkel, sålbænke i stueetage og gesimsbånd. Foreningen har planer om at opsætte cykelstativer på facade mod gade. Udføres facaderenoveringen, bør cykelstativer sættes op umiddelbart efter, så muren så vidt muligt skånes for skader påført af cyklerne. Vedligehold af underfacade mod gade: Facaden mod gården fremstår med pudset mur og gesimsbånd, samt sålbænke i skiffer. Facaden ind mod gården fremstår i pæn stand. Der ses dog enkelte revner i pudset, enkelte sætninger over vinduer, store skader på gesimsbåndet og afknækkede dele af enkelte skiffer sålbænkene. Der foreslås en partiel renovering af overfacaden mod gården, indeholdende afhjælpning af revner over vinduer, ved forankring af rustfri jern, udskiftning af ca. 5 defekte skiffersålbænke, samt pudsreparationer og efterfølgende malerbehandling af hele overfacaden. Partiel renovering af facade mod gård: Det anbefales at renovere hele underfacaden mod gården, i en højde af 5 m over terræn, i forbindelse med verserende altanopsætning. Renoveringen indbefatter pudsreparationer, udbedring af revner, renovering af resterende gesimsbånd, samt efterfølgende malerbehandling. Facaderne er ikke i en stand, hvor man normalt vil iværksætte en komplet renovering. Facadearbejder foreslås udført samtidig med udførelsen af andet arbejde, der kræver lift/stillads.						    

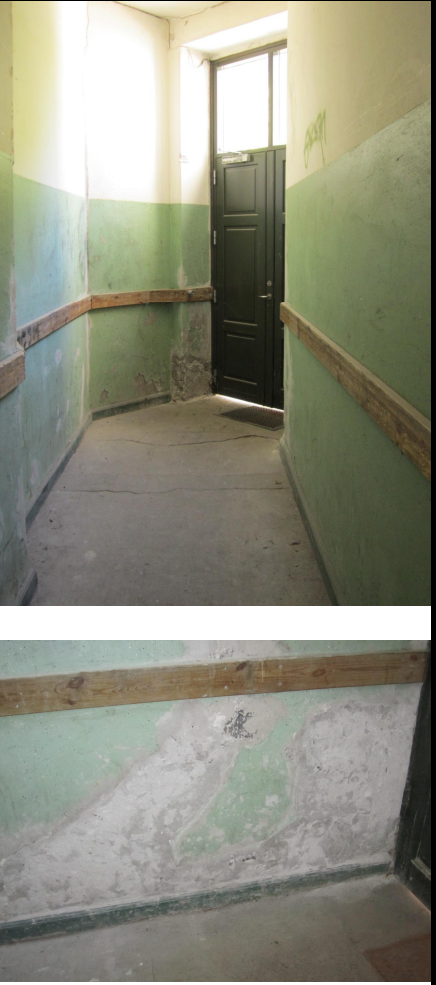
Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Vinduer og døre Vinduer til lejligheder og opgange er fra 2004. Vinduerne er energi A vinduer, i træ, med enkelt spalteventil. Vinduer er udadgående, med faste rammer og anverfere og stormkroge i messing. Alle vinduer er skiftet, undtagen smalt vindue i køkken og kældervinduer, der er de oprindelige. Der er etableret franske altaner i enkelte lejligheder og i den forbindelse er der etableret indadgående altandøre. Der vil i verserende altanprojekt blive etableret altandøre alle steder hvor der etableres altaner. Trævinduer bør løbende malervedligeholdes. En god malerbehandling kan ofte forventes at have en levetid mellem 5 og 10 år afhængig af verdenshjørne orientering m.m. Det anbefales derfor at få udført malerbehandling af vinduer inden for de næste 3 år. Malervedligehold af vinduer: Vinduerne bør løbende vedligeholdes ved afvaskning af karm og rammer samt smøring af mekaniske dele med syrefri olie. Der har været få tilfælde af punkterede ruder, og disse er skiftet undervejs. Det oplyses at der opleves kuldeindtrængning ved smalle vinduer i køkkener. Nogle af disse vinduer er lukket af og bliver nogle steder brugt til afkast fra emhætter. De smalle vinduer er i en noget nedslidt stand og trænger til renovering. Nogle beboere ønsker at anvende vinduet i sin oprindelige funktion, nogle ønsker at anvende det som udtræk fra emhætter og nogle ønsker at anvende det som udluftningskanal. En renovering af de smalle køkkenvinduer kan med fordel udføres samtidigt, selvom beboerne har forskellige ønsker til brug af vinduesåbningen. Renovering af smalle køkkenvinduer: Kældervinduer er i fin stand. Det anbefales at malervedligeholde inden for de nærmeste år. Malervedligehold af kældervinduer: Udvendige hoveddøre er i ringe stand, med afskallende maling, revner i ruder og afknækkede dele og trænger til vedligehold. Det anbefales at snedker- og malerrenovere de udvendige hoveddøre. En god malerbehandling kan ofte forventes at have en levetid mellem 5 og 10 år afhængig af verdenshjørneorientering m.m. Renovering af udvendige hoveddøre:				360.000		
				120.000		
				35.000		
				80.000		

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Vinduer og døre (fortsat) Bitrappedøre er ældre og malerbehandlingen er noget nedslidt. To af dørene er i rimelig stand, og vil have en god restlevetid, hvis de vedligeholdes korrekt, mens to døre er i betydeligt dårligere stand og står til udskiftning. Der foreslås malervedligehold af to bitrappedøre, samt udskiftning to bitrappedøre. Malervedligehold af to bitrappedøre: Udskiftning af to bitrappedøre: I ejendommens port er der to portdøre. Yderligere er der portdør ind til rum, der bliver brugt som en form for opbevaringsskur. Alle portdørene trænger til snedker og malervedligehold, men selve træet i dørene er i fin stand. Der foreslås snedker- og malervedligehold af portdøre mod gade og gård. Vedligehold af dørpartier mod gade og gård i port: Dørtelefonanlæg er af ældre model, men er repareret for nyligt og fungerer. Det kan overvejes at udskifte med et nyt trådløst anlæg, som f.eks. kan slukkes om natten mm, hvis der ønskes udvidet funktionalitet. Pris på dette er naturligvis afhængig af udseende og funktionalitet. Nyt dørtelefonanlæg:				10.000 30.000 60.000	150.000	  

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Kælder						
Kælderydervægge er grundmurede i teglsten med pudset overflade. Gulve er af beton.						
Generelt er kældre beliggende med kældergulv placeret omtrent 1,5 meter under terræn.						
Der er både fuld kælder, samt høj og lav krybekælder. Det ses at noget at kælderen tidligere har været anvendt som lager, med direkte adgang til butikker i stueetage.						
Kælderen bruges til vaskekælder, tørrekælder, varmecentral, cykelkælder mv.						
Etageadskillelse mod stueetage er generelt udført som træbjælkelag med lerindskud, samt som betondæk, udstøbt mellem bærejern.						
Der er ikke varme i kælderen. Der er ventilation i enkelte glastruder, men denne vurderes at være utilstrækkelig.						
Der er udført fugtsikring af hele kælderen i 2009, samt krystalindskydning.						
Der ses løs / afskallende puds på kældervægge, udfaldne fuger og saltudtrækning. Disse problemer er fremkommet af den tidligere fugtpåvirkning af ydermurene. Generelt siges det at en kældermur udtørres på ca. 2 år, hvorfor omfang af murreparationer kan vurderes endeligt fra starten af 2012.						
Det anbefales yderligere at udføre følgende arbejder i kælder:						
- Etablering af supplerende ventilation af kælder, ved montering af yderligere 16 runde motorløse ventiler.						
Etablering af supplerende ventilation af kælder:					9.000	
Der opleves stadig opfugtning af dele af kælderen i forbindelse med store regnskyl, dog ikke i en størrelsesorden som inden udført fugtsikring. Uanset en fugtsikring må man stadig påregne at der kan trænge fugt ind i kælderen, dog i begrænset omfang. Det foreslås at der gennemføres yderligere undersøgelse af problemet ved Gaihede. Der er ikke medregnet udbedringer i budgettallet.					15.000	
Undersøgelse af fugtindtrængning i kælder:						

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Kælder (fortsat) Der er flere steder registreret tærede bærejern, samt tegn på råd i bjælker. Dette viser sig bl.a. ved revner i ovenliggende terrazzo. Terrazzo og bærejern under indgangspartier behandles yderligere i næste afsnit, 'Trapper og opgange'. Tæringen af bærejern og råd i bjælker skyldes at kældervægge, inden gennemførelse af fugtsikring, har været kontinuerligt opfugtede. For at kortlægge omfanget af tæring og råd, bør der undersøges for evt. følgeskader på konstruktioner. Der anbefales undersøgelse med stikprøveudtagning for svampe/insektangreb samt visuel gennemgang af bærejern. Evt. omkostninger til afhjælpning af evt. konstateret råd/svamp og tæring er ikke medtaget i budgettet. Undersøgelse af bjælkelag mod stuen: Der er konstateret brud på brandsikring i etageadskillelsen mellem kælder og stueetage. Brud på brandsikring er ulovligt, da den manglende lukning bevirker at evt. ild kan trænge op gennem etagedækket og brede sig til etagen ovenover. Hullet skal derfor lukkes. Det anbefales at etageadskillelse gennemgås for lukning (manglende puds) iht. gældende lovgivning om brandsikring, samt at brudt brandsikring udbedres. Gennemgang af etageadskillelse for lukning: Der har ikke været problemer med stoppede faldstammer, brønde eller rotter. Der er ikke foretaget TV-inspektion. Der er udført renoveringer af kloakken i forbindelse med udførsel af fugtsikring.		20.000.-				  

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Trapper og opgange						
Ejendommens hovedtrapper og bitrapper har et stort behov for vedligehold. Der kunne registres ujævnheder, revner og hakker i vægge og lofter og puds- og malingsafskalninger. Trin/reposer ses nedslidte og ujævne med hule trin og afrundede forkanter. Lakering er meget slidt. Træværk har skader i malingen. Alle hovedtrapper foreslås istandsat, omfattende: • Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside af trappeløb og efterfølgende maling i samme antal farver som nu. • Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk herunder vinduesplader og trapper. • Etablering af linoleum og forkanter på alle trin. • Ny installation for og nye lamper med bevægelsessensorer. (pris på disse er naturligvis afhængig af udseende og funktionalitet m.v.) Istandsættelse af hovedtrapper og opgange:				720.000		
Alle bitrapper foreslås istandsat omfattende: • Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside af trappeløb og efterfølgende maling i samme antal farver som nu. • Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk herunder vinduesplader og trapper. • Ny installation for og nye lamper med bevægelsessensorer. (pris på disse er naturligvis afhængig af udseende og funktionalitet m.v.) Istandsættelse af bitrapper og opgange:				500.000		
Indgangsdøre til lejligheder trænger til malervedligehold. Bestyrelsen oplyser at der er stor lydgennemtrængning gennem dørene. Der anbefales en malerrenovering af 32 indgangsdørene. Alternativt foreslås det at udskifte 32 indgangsdøre til nye lydtætte døre. Malerrenovering af indgangsdøre til lejligheder:				100.000		
Udskiftning af indgangsdøre til lejligheder:					290.000	
Som nævnt i ovenstående afsnit ses der flere steder revner i terrazzoen i indgangspartierne. Revner i terrazzoen, skyldes at bærejernene "vokser" når de rustner og at ovenliggende beton og terrazzolag derved går i stykker. Terrazzoen er af arkitektonisk værdi og bør derfor restaureres af fagmand. Inden en sådan restauration bør bærejern blotlægges og rustbeskyttes. Der er, i budgettal, indregnet udskiftning af 3 gennemtærede bærejern. Renovering af terrazzo, inkl. rustbeskyttelse af bærejern:				450.000		

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Trapper og opgange (fortsat)						
Gennemgang: Der forefindes gennemgang fra gård til gade. Gennemgangen ses meget nedslidt, med afskalninger af puds på vægge, slidt håndliste, falmet maling og revner i betongulv. Der anbefales en renovering af alle overflader: Beton reparationer, pudsreparationer, malerbehandling af vægge og loft og slibning og maling af håndliste. Renovering af gennemgang:					100.000	

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
VVS-installationer						
Ejendommens varmecentral, der er fjernvarmeforsynet, er fra 1997 og fremtræder i god stand, og vil ved normalt vedligehold kunne holde mere end 10 år.						
Centralvarmeanlægget (radiatoranlægget), er 1-strengt med blandede typer radiatorer placeret under vinduer og blandede typer radiatorventiler, med et overtal af ældre termostater.						
Bestyrelsen oplyser om problemer med varmefordelingen. Især i stueetagen har beboere problemer med utilstrækkelig varme.						
Varmerørene løber på loft og er isolerede. Der kunne konstateres skader på isoleringen, men det anbefales ikke at udbedre den defekte isolering, da radiatoranlægget formodentligt udskiftes inden for de nærmeste år.						
Grundet radiatoranlæggets alder, de konstaterede problemer og oplysningerne om beboernes problemer med varmen, anbefales det at udskifte radiatoranlægget inden for den nærmeste fremtid.						
Udskiftning af radiatoranlæg:		740.000				
I forbindelse med verserende altanopsætning, demonteres radiator under vindue i værelse mod gård og der etableres nye radiatorer, der er dimensioneret til et nyt to-strengt radiatoranlæg, hvilket betyder at nye radiatorer ikke skal skiftes igen ved en udskiftning af radiatoranlægget.						
Hvis beboerne ønsker det kan der yderligere installeres radiatorer i køkkener, men det vil som oftest resultere i nogle atypiske placeringer, hvorfor det ikke altid er ønsket at få installeret radiatorer her.						
Installering af radiatorer i køkkener:					400.000	
						

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
VVS-installationer (fortsat)						
Ejendommens faldstammer er en blanding mellem oprindelige og nyere installationer. Installationerne er generelt placeret i lejligheder skjult i rørkasser. Faldstammerne er udført i støbejern. Under drænprojekt blev nederste bøjning af faldstammer mod kloak skiftet. Faldstammer er i blandet tilstand. Generelt er toiletfaldstammer i bedre stand end køkkenfaldstammer. Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold bør man overveje en udskiftning inden for de nærmeste år. Udskiftning af afløbsinstallation kan med fordel udføres samtidig med udskiftning af installationer for brugsvand. (Budget afhænger af omfangsvalg på bygnings-/følgearbejder). Udskiftning af afløbsinstallation: Ejendommens rør for koldt og varmt brugsvand, er en blanding mellem oprindelige og nyere installationer. Installationerne er generelt placeret i lejligheder skjult i rørkasser. Rør for varmt brugsvand er trukket fra køkkenet. De dele af vandrørene der er udskiftede er udført i galvaniserede stålrør, mens ældre vandrør er udført i jern. Der oplyses om store forskelle på vandtrykket. Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold bør man overveje en udskiftning inden for de nærmeste år. Udskiftning af installationer for brugsvand kan med fordel udføres samtidig med udskiftning af afløbsinstallation. (Budget afhænger af omfangsvalg på bygnings-/følgearbejder). En ny installation udføres i rustfri stålrør med termostatisk virkende strengreguleringsventiler. Installationer udskiftes evt. til én samlet installation, der føres på køkkentrappen. Budget er inkl. bygningsarbejder. Udskiftning af vandinstallation: Det er konstateret, at der på enkelte toiletter ikke forefindes håndvask. Ved udskiftning af vandinstallationen kan man undersøge, om dette giver mulighed for at søge om byfornyelsesstøtte.		750.000				 
		950.000				

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
VVS-installationer (fortsat)						
I lejligheder med kolde ydervægge stiger kravet til ventilation, ligesom ventilation vil bidrage til et godt indeklima (luftkvalitet). I køkkener er placeret en fælles køkkenskorsten samt aftrækskanal til ventilation. Såfremt der er tilsluttet emhætter (med integreret motor), "trykkes" luften delvis ind i andre lejligheder, ligesom en del af luften afkastes over tag via skorsten. Der kan forventes problemer med lugtgener m.v. (cigaretrøg, madlugt osv.). Generelt er emhætter med integreret motor kun hensigtsmæssige, når der er separate aftrækskanaler til hver lejlighed. Badeværelser er forsynet med aftrækskanal til ventilation. Nogle badeværelser har vådrumsventilatorer monteret. Det foreslås at etablere mekanisk udsugning fra badeværelser og køkkener: Kontinuerlig bortledning af "brugt" indeluft fra badeværelser i mængder svarende til nuværende krav/anbefalinger. Fremtidige udsugningsanlæg foreslås opbygget som centrale udsugningsanlæg med fælles udsugningsventilator samt lyddæmpere placeret på loftet. Kontinuerlig tilførsel af udeluft til lejligheder sker via ventilationsspalter i vinduer. Kontinuerlig bortledning af "brugt" indeluft fra emfang/emhætter i køkkener i mængder svarende til nuværende krav/anbefalinger. Eksisterende skorsten/aftrækskanal i køkken foreslås anvendt som udsugnings-kanal. Disse tilsluttes udsugningsventilator på loft. Forslag om mekanisk ventilation er betinget af kommunens tilladelse til at benytte eksisterende skorstene som ventilationskanaler. Mekanisk udsugning fra køkkener og badeværelser:					870.000	
EL						
Der er installeret fælles internet i ejendommen, ved indlagt fibernet. Serverrum forefindes i kælder. Bestyrelsen oplyser at der opleves et behov for at få mere strøm ført til lejligheder. Det anbefales at få opsat ny hovedtavle med målere i kælder, trukket nye hovedledninger til lejlighederne, og få opsat nye gruppetavler. Nye hovedledninger til lejligheder mm:					235.000	

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					
	2011	2012	2013	2014	Senere/ forbedring	
Gård / udearealer						
Ejendommens udearealer hører under fælles gårdlaug. Udearealerne fremstår meget velplejede og foreningen opretholder et højt niveau af vedligehold. Udearealet er belagt med fliser og afsluttet med beplantning. Der forefindes plankeværk og tilhørende låger. Der er placeret cykelstativer, i tilknytning til ejendommen, på den anden side af hæk/beplantning. Der forefindes nye borde og stole på ejendommens udeareal. Det fælles gårdlaug råder over et stort fællesareal i midten af gården. Dette areal er renoveret i 2002/2003 og fremstår yderst velholdt. Yderligere er låse i samtlige porte ind til fællesareal, skiftet. Der forefindes udvendig kældertrappe til ejendommens cykelkælder. Kældertrappen renoveres i 2011, i forbindelse med altanopsætning.						
Andet						
Der er i juni 2009 udført energimærkning. Herunder er nævnt de anbefalede besparelsesforslag, fra nr. 1 til nr. 10. tilbagebetalingstid er angivet i parentes. 1. Forbedret afkøling af fjernvarme (1,5 år) (Denne forbedring vil automatisk opnås, ved en udskiftning af radiatoranlægget, hvor ventiler alligevel udskiftes og indreguleres.) 2. Sommerlukning og energistyring (0 år) (Anbefales gennemført) 3. Isolering af varmerør og ventiler (2 år) (Denne forbedring vil automatisk opnås, ved en udskiftning af radiatoranlægget, hvor varmerør og ventiler alligevel udskiftes og isoleres.) 4. Vandmålere (4,2 år) (Denne forbedring vil automatisk opnås, ved en udskiftning af vandinstallationen, hvor der alligevel opsættes separate vandmålere.) 5. Efterisolering af etageadskillelse (17,8 år) (Anbefales gennemført) 6. Belysning i trappeopgange (0,8 år) (Anbefales gennemført) Besparelsesforslag 2 og 6 iht. Energimærkning: 800 Besparelsesforslag 5 iht. Energimærkning: 154.700						
Uforudselige	-	250.000	-	280.000		
Rådgiver	-	330.000	-	370.000		
I alt ekskl. moms	15.800	3.070.000	-	3.440.000		
Moms	3. 950	767.500	-	860.000		
I alt inkl. moms	19.750	3.837.500	-	4.300.000		

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 ingeniørfirma/teknisk rådgiver.

Gaihede a/s 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 forskellige omfang samt evt. 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 evt. 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 indenfor aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budget-opfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1 og 5 års eftersyn

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

Gaihede a/s er specialister i renovering og vedligehold af boligejendomme, som f.eks. kan omfatte:

- Tagudskiftning
- Vindues renovering, restaurering eller udskiftning
- Facade renovering
- Vandinstallations udskiftning
- Faldstamme udskiftning
- Centralvarme / fjernvarme
- Indeklima / ventilation
- Gas installationer
- Energistyring
- Kloak renovering
- Fugtsikring
- Altaner
- Gårdmiljø
- Brandalarmering
- Altanlukninger
- Badeværelser
- Køkkener
- Vaskeri
- Alarmer
- Solvarme
- Elevator
- Tagboliger
- Affaldshåndtering

Herudover efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores "husingeniør" funktion med rådgivning/hjælp i forbindelse med:

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