

Vedligeholdelsesplan AB Theklahus

Januar 2019

Udført af:
Lennert Møller Weidekamp
Tlf: 20 75 29 15 Mail: lmw@gaihede.dk



INDHOLDSFORTEGNELSE

Vedligeholdelsesplanen - jeres guide til en bedre ejendom	2
01 Tag	5
02 Kældre og fundamenter	7
03 Facader/sokkel	9
04 Vinduer, 05 Udvendige døre	11
06 Trapper	13
07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser	15
09 WC og bad, 10 Køkkener	17
11 Varmeinstallationer	19
12 Afløb, 13 Kloak	21
14 Vandinstallationer	23
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer	25
18 Øvrige, 19 Private friarealer	27
20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald	29
21 Skybrudssikring	31
Styr jeres renoveringer sikkert i mål.....	33
Få luft til andre spændende projekter	34
Vedligeholdelsebudget	35
Driftsbudget	36

Vedligeholdelsesplanen - jeres guide til en bedre ejendom **En vedligeholdelsesplan giver jer overblik, sikrer stabilitet og kan medføre økonomi til nye spændende projekter.**

Vi har gennemgået jeres bygning fra kloakrør til skorsten og giver i denne rapport et overblik over hvilke opgaver, der er presserende, og hvilke der kan vente.

En vedligeholdelsesplan er dog mere end det. Den er også et redskab, som giver jer et bedre overblik over ejendommen, og hvilke økonomiske disponeringer, I skal foretage. Det kan sikre jer rentable prioriteringer, der kan åbne op for muligheder for nye spændende tiltag på jeres ejendom som for eksempel en tagterrasse, nye gårdhaver eller andet.

I Gaihede har vi erfaring – ikke bare med vedligehold, men også med at hjælpe bestyrelsen med at prioritere opgaverne i forhold til både det tekniske og økonomiske.

Jeres ejendom har behov for renovering

Vi har gennemgået hele ejendommen og den overordnede konklusion er, at jeres ejendom har behov for renovering, af trappeopgange, gennemgang af vinduer, samt optimering af tekniske installationer. Alt dette uddybes nærmere i rapporten på de efterfølgende sider.

Forslag til budgetter

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

Opgaverne, der bliver foreslået i denne vedligeholdelsesplan, kan ikke udskydes uden samtidig enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade. Det uddybes også i rapporten.

Denne rapport bør opdateres hver 5. år.

Om vedligeholdelsesplanens budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra Molio Prisdata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentning af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2019-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms
- Alle priser er inklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over under punkt 20.

God fornøjelse med læsning af vedligeholdelsesplanen fra Gaihede.
Lad os mødes og drøfte den, når I er klar.

Ejendomsdata

Navn:	AB Theklahus
Adresse:	Provstevej 3A og B, Theklavej 29A, 29B, 31A og 31B 2400 København SV
Administrator:	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Matr.nr.:	6FK
Ejendommen opført i år:	1935
Antal etager:	5 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	6 hovedtrapper
Samlet boligareal:	2540 m ²
Antal boliger:	58
Antal erhverv	Ingen
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE værdi (bevaringsværdi):	Ingen klasse
Energimærkning:	Klasse "D" (EMO-nr 311260404)

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen over niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nedenfor har vi opstillet nogle skemaer, der giver 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 særligt vedligehold/renoveringsarbejder på de kommende år. Tilstanden af de enkelte bygningsdele er derudover uddybet nærmere på de efterfølgende sider, der omhandler de enkelte bygningsdele.

Ejendommens tilstand:

Klimaskærm (01 Tag, 03 Facader/sokkel, 04 Vinduer og 05 Udvendige døre)

Under middel	Middel	Over middel

Kælder/fællesarealer (02 Kælder og fundament, 06 Trapper, 07 Porte og gennem gange og 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 og 17 Elinstallationer)

Under middel	Middel	Over middel

Udenomsarealer (18 Øvrige og 19 Private friarealer)

Under middel	Middel	Over middel

Skybrudssikring (21 Skybrudssikring)

Under middel	Middel	Over middel

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

01 Tag

02 Kældre og fundamenter

03 Facader/sokkel

04 Vinduer, 05 Udvendige døre
Renovering af opgangsdøre

06 Trapper

Terrazzogulv i opgang
Partiel maler rep af trappeopgange
Nye opgangs døre
Nye dørtelefoner

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser
Brandteknisk gennemgang af kælder

11 Varmeinstallationer

Nyt 2-strengt central-varmeinstallation
Optimering af eksisterende varmecentral

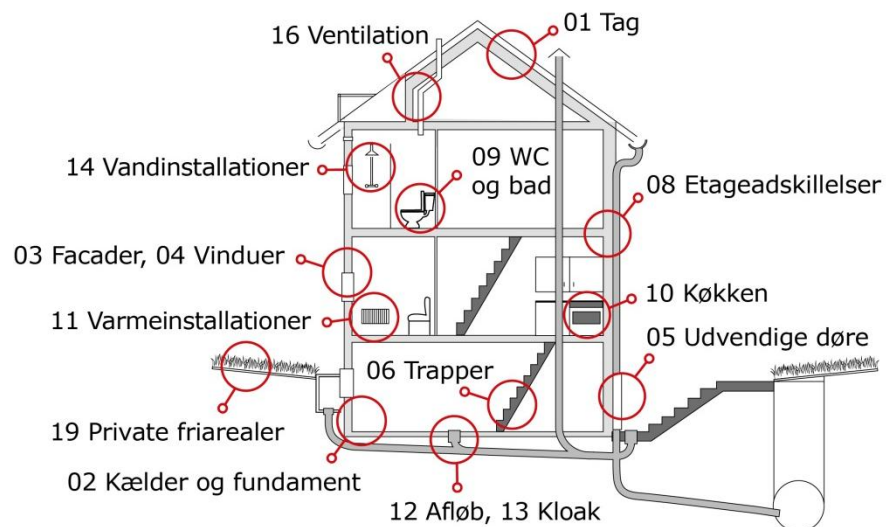
13 Kloak

16 Ventilation

17 El -installationer

EL tjek

Særligt akutte forhold:



01 Tag



01 Tag

Bygningen har sadeltag, underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ. Taget har en hældning på ca. 45 grader og synlige hanebåndsspær på loftetage. Undertaget er udført som fast undertag

Taget er udskiftet i 2017.

Det anbefales at foretage tagkontrol hvert andet år ved entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader, disse er ikke medregnet i budgettal.

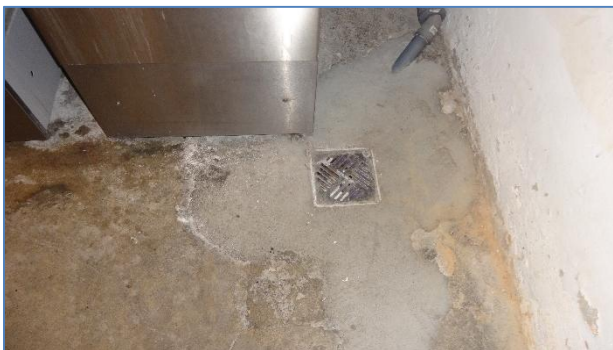
Taget vurderes at have en restlevetid på 10 år eller derover forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader disse er ikke medregnet i budgettal. Der anbefales ingen arbejder på dette.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – Tag eftersyn		5		5		5		5		5

02 Kældre og fundamenter



02 Kældre og fundamenter

Andelsforeningen har udført mange tiltag for at komme de tidligere fugtproblemer til livs, hvilket kan ses nu.

Kælder fremstår nu i velvedligeholdt og i en god stand, samt ventileret

Det anbefales, at der udføres en partiel reparation af kælderen.

Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende. Der udføres partielle reparationer efter princippet "værste steder først", og der tilpasses i omfang, så det fremlagte budget overholdes.

Det anbefales at foretage forhøjning lyskasser og kælderskakte, for sikring mod indtrængende vand i forbindelse med skybrud.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – Partiel rep af kælder	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

03 Facader/sokkel



03 Facader/sokkel

Gade/gårdfacade:

Fremstår i vedligeholdt stand.

Andelsforeningen har fået udført en stor renovering af facader som indebærer renovering af sætnings skader på gavle, renovering af fuger på theklavej samt fået ekstra isoleret en gavl.

For at forsat holde denne stand anbefales det at der årligt repareres partielt hvis der opstår skader.

En partiel renovering af facaden omfatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse / defekte fuger.

Dette gøre gøres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og op fugtning af konstruktionen.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – partiel rep af murværk og fuger	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer (gade-og gårdside):

Der er isat træ / alu vinduer i bygningen samt indgangsdøre.
Disse fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Det bør sikres, at vinduerne gennemgår et service hvert 3 år, hvor skydebeslag og lister eftergås og smøres.

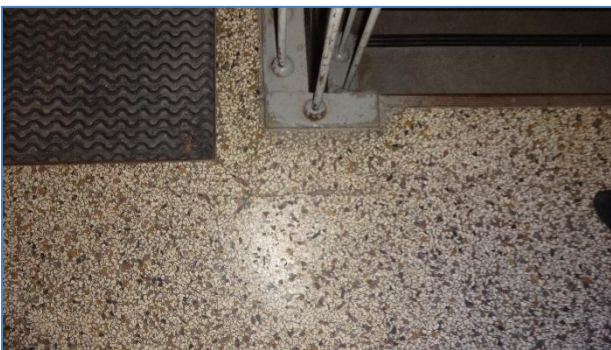
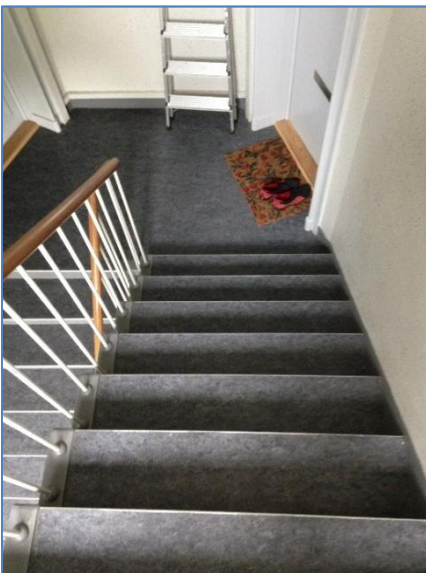
I forbindelse med facadedøre er der registreret manglende funktionalitet, nogle af disse går på terrazzoen i indgangspartiet.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Renovering af opgangsdøre	Se pkt. 6									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – gennemgang af vinduer	20			20			20			20

06 Trapper



06 Trapper

Hovedtrapper:

Ejendommen har 6 hovedtrapper.

Hovedtrappen og trappeløberne er opbygget med trin, stødtrin, vanger, samt repos i terrazzo. Balustre er udført i jern og håndlister i træ.

Trapperne i ejendommen fremstår vedligeholdte og i god stand, der forsåles ingen større arbejder, da mindre opgaver kan håndteres under bygningens drift.

Der ses mindre revner i indgangsrepos, og skader på loft/vægge.

Det anbefales at der årligt bliver partiel udbedret skader i trappeopgangen, inden disse udvikler sig.

Der ses skader/revner på terrazzogulvet i indgangspartierne.

Dette skyldes at bærejernet i gulvkonstruktionen er korrosionsangrebet.

Dette skal udbedres, for at sikre at jernet i gulv konstruktion ikke svækkes yderligt.

Opgangsdøre:

Bestyrelsen oplyser at der er en del træk og larm fra opgangsdørene.

Der foreslås en udskiftning af alle trappedøre til lejlighederne. Herved kan der opnås bedre egenskaber vedrørende dørenes funktionalitet, lydisolering, tæthed samt brandmodstand, prisen er afhængig af model og udseende.

Ved en udskiftning af opgangs døre, kan der med fordele også udskiftes dørtelefoner

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Terrazzogulv i opgang	120									
Partiel maler rep af trappeopgange	20									
Nye opgangs døre				650						
Nye dørtelefoner				230						
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – partiel maler rep	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10

07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser



07 Port og gennemgange, 08 Etageskillelser

Portgennemgang:

Portgennemgang fremstår nystandsatt og er blevet ekstra isoleret på væggen ind mod beboelse og loft.

Etageskillelse:

Etageskillelse på lofter er blevet ekstra isoleret ved tagudskiftningen samt loftet over trappeopgangen er blevet isoleret.

Der ses flere steder at der ikke er blevet lavet en brandbøsning efter rørgennemføring. Det anbefales, at der laves en brandteknisk gennemgang af kælder af rørgennemføringerne

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Brandteknisk gennemgang af kælder	8									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – partiel maler rep	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

09 WC og bad, 10 Køkkener



09 WC og bad, 10 Køkkener

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte ejer at vedligeholde badeværelser og køkkener.

Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende (pt. SBI-anvisning nr. 252 Vådrum). Dvs. at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal som ejere sikre sig, at ejerne udfører arbejderne efter gældende regler.

Vedligeholdelsesstanden af køkkener og badeværelser er individuel, og derfor ikke medtaget i denne rapport.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11 Varmeinstallationer



11 Varmeinstallationer

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

Radiatorer og rør er generelt fra opførelsen af bygningen, og der er på de fleste monteret termostatventiler. Varmecentral er løbende vedligeholdt med afsyring af vekslere og reparationer og partielle udskiftninger af komponenter.

Foreningen har fået skiftet varmtvandsbeholderen i 2017, og der er udskiftet til nye cirkulationspumper.

Teknisk isolering er ikke i nutidig standard, og den samlede varmecentral vurderes i en generel tilstand og alder, hvor en hovedrenovering er tilrådelig.

Det tages forbehold for asbest i isoleringen.

Der opleves varmfordelingsproblemer i lejligheder, hvor der er varmt ved radiatorer men koldt ved dårligt isolerede ydervægge.

Der er trækgener fra vinduer pga. kuldene-fald samt utætheder.

At radiatorer ikke er placeret under vinduer, og derved kan reducere kuldene-fald, er ikke hensigtsmæssigt for et godt termisk indeklima.

For at nedbringe de indeklimamæssige problemer med kulde/træk fra vinduer anbefales det at etablere en ny 2-strengt centralvarmeinstallation, hvor radiatorer er placeret under vinduer.

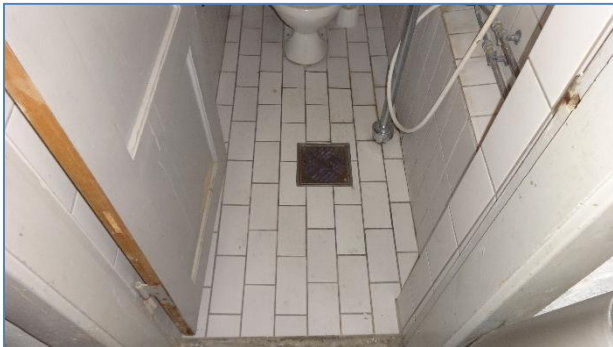
Ved udskiftning af centralvarmeinstallationerne, vil det være oplagt at kigge på hvor der kan laves en energi optimering af den eksisterende varmecentral.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyt 2-strengt central-varmeinstallation			1.800							
Optimering af eksisterende varmecentral (Afsat beløb)			100							
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service aftale	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

12 Afløb, 13 Kloak



12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Afløbsinstallationer er medio 90'erne og vurderes til at være i god teknisk stand. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på afløbsinstallationen.

Kloak

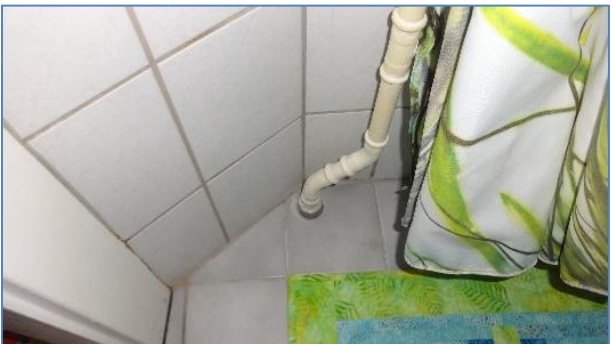
Der er monteret højvandslukker på kloakken, samt rottesikring på faldstammerne. Bestyrelsen oplyser at der ingen problemer er med kloakken.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkning										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

14 Vandinstallationer



14 Vandinstallationer

Vandinstallationer er medio 90erne og vurderes til at være i god teknisk stand. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på vandinstallationen.

Varmtvandsmålere

Der gøres opmærksom på, at der pr. 1. januar 2017 er krav om, at der skal installeres målere for registrering af varmtvandsforbrug i de enkelte lejligheder og eventuelle erhvervslejemål. Man kan dog, hvis investeringen ikke er rentabel, søge om fritagelse. Gaihede a/s kan hjælpe med udarbejdelse af en sådan beregning.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer



15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer

Gasinstallationer:

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

I forbindelse med renovering i lejligheder kan enkelte være 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.

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

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.

Ventilation:

Ejendommen er forsynet med separate naturlige aftrækskanaler i toilet/baderum og køkken. Ventilationskanalerne er blevet rensat da taget blev udskiftet i 2017

Elinstallationer:

El-installationer er ikke undersøgt nærmere, og der anbefales et el-tjek af installationerne. Der foreslås opsat røgalarmanlæg på hver etage, på hovedtrapperne.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EL tjek	15									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – Udskiftning af EL	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

18 Øvrige, 19 Private friarealer



18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Der er i juli 2017 udført energimærkning.

Der er i denne rapport ikke taget stilling til følgende forslag i henhold til Energimærkning, da de enten ikke vurderes tilstrækkeligt økonomisk rentable, teknisk gode eller relevante af andre årsager:

- Gulv mod uopvarmet kælder Isoleres
- Varmtvands stigstreng isoleres
- Varmtvandsrør på loft
- Efterisoleres
- Glødepærer udskiftes
- Montering af solceller til elproduktion

Private friarealer:

Udendørs fællesarealer fremstår i pæn stand, og der forslås ingen arbejder på disse.

Bestyrelse oplyser, at der overvejes at skifte vaskeriet, hvis det ønskes, så kan Gaihede gennemgå jeres tilbud.

Bemærkninger:

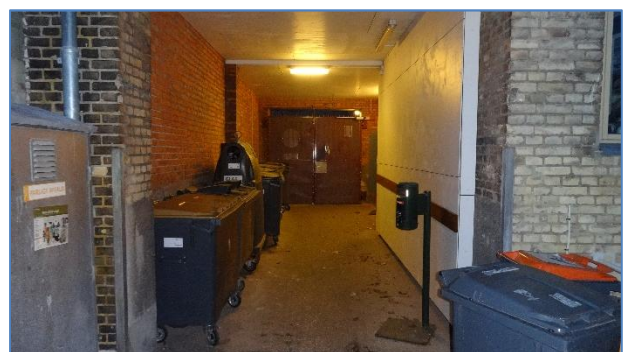
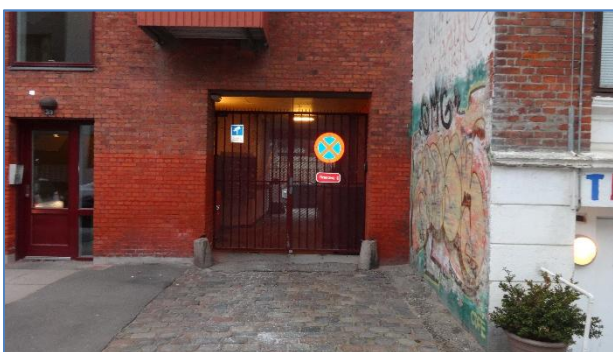
Bygningsarbejder der ændrer forhold vedr. installationer og bærende konstruktioner og ventilering, bør udføres efter forudgående projekt af rådgiver, og af professionelle håndværkere. Disse arbejder kan kræve myndighedsgodkendelse eller autorisation for udførelse.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service - Drift	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af affald er medregnet, og fremgår i de enkelte bygningsdels priser.

Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

21 Skybrudssikring



21 Skybrudssikring

Bestyrelsen oplyser at der er installeret højvandslukker på kloakken.

I forbindelse med reovering af gård og gade anbefales det, at der indarbejdes en skybrudssikring af ejendommen.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2019-priser)				
	2019	2020	2021	2022	2023/senere forbedring
Skybrudssikringsrapport					Spørg efter pris

Styr jeres renoveringer sikkert i mål Som rådgivere kan vi hjælpe med den bedste prioritering af byggeprojekter og en korrekt udførelse.

Efter gennemgangen af jeres bygning kan vi have fundet både presserende og ikke presserende opgaver. Det er vi specialister i at rådgive om, og vi er også specialister i at styre renoveringsprojekterne, så I får en god oplevelse.

Hvis I selv vælger at styre et større byggeprojekt, er det en krævende opgave både praktisk og tidsmæssigt, og det kan også ende med at blive dyrere end nødvendigt grundet forkerte valg og beslutninger. Det undgår I med en rådgiver.

Vi kan ikke love en fuldstændig glat proces, men vi kan love en så glidende renovering som muligt og et resultat i den aftalte kvalitet. Gaihede er desuden specialister i at gennemføre projekterne inden for det aftalte budget og til tiden.

Vi finder den rigtige renoveringsløsning ud fra jeres budget. Og vi tilpasser den til jeres ejendom indtil den 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- og 5-års eftersyn

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

Få luft til andre spændende projekter

Gaihede, ingeniører og arkitekter, er specialister i renovering og vedligehold af bolig-ejendomme. Vi rådgiver jer både om den nødvendige vedligeholdelse og nye tiltag på jeres ejendom.

Vi kan blandt andet hjælpe jer med:

- Facaderenovering
- Nye vinduer og døre
- Elevator
- Nyt tag
- Tagboliger
- Tagterrasser
- Energirenovering
- Fugtsikring
- Altaner
- VVS-installationer
- Vedligeholdelsesplan
- Skybrudssikring
- Andelsvurderinger

Desuden efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores husrådgiverfunktion, der omfatter hurtig rådgivning om vedligeholdsmæssige forhold og bekymringer, der opstår i hverdagen samt om nye tendenser og lovgivning inden for renovering og vedligehold.

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



Vedligeholdelsebudget

Ejendommen AB Theklahus		Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht. vedligeholdelsesplan januar 2019										
Bygningsdel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
01 Tagværk												
Ingen bemærkninger												
02 Kælder/fundering												
Ingen bemærkninger												
03 Facade/sokkel												
Ingen bemærkninger												
04 Vinduer, 05 Udvendige døre												
Renovering af opgangsdøre	Se pkt.6											
06 Trapper												
Terrazzo gulv i opgang	120											
Partiel maler rep. af trappeopgange	20											
Nye opgangs døre					650							
Nye dørtelefoner					230							
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser												
Brandteknisk gennemgang af kælder	8											
09 WC og bad, 10 Køkken												
Ingen bemærkninger												
11 Varmeinstallationer												
Nyt 2-strengt central-varmeinstallation			1.800									
Optimering af eksisterende varmeinstallation (Afsat beløb)			100									
12 Afløb, 13 Kloak												
Ingen bemærkninger												
14 Vandinstallationer												
Ingen bemærkninger												
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm												
EL tjek	15											
18 Øvrige, 19 Private friarealer												
Ingen bemærkninger												
20 Byggeplads												
Ingen bemærkninger												
21 Skybrudssikring												
Skybrudssikringsrapport										Spørg efter pris		
Sum	163	0	1.900	0	880	0	0	0	0	0		
Uforudseelige omkostninger	16	88	190	0	88	0	0	0	0	0		
Teknisk rådgivning og byggestyring	25	140	300	0	140	0	0	0	0	0		
Administrator	5	35	80	0	35	0	0	0	0	0		
I alt ekskl. moms	209	263	2.470	0	1.143	0	0	0	0	0		
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)												
All risk forsikring (ej moms)	0	5	15	0	0	0	0	0	0	0		
Total	209	268	2.485	0	1.143	0	0	0	0	0		

Driftsbudget

Ejendommen AB Theklahus		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdsplan januar 2019												
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
Bygningsdel														
01 Tagværk			5		5		5							5
Årlig drift/service - Tag eftersyn														
02 Kælder/fundering		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service - Partiel rep af kælder														
03 Facade/sokkel		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service - partiel rep af murværk og fuger														
04 Vinduer, 05 Udvendige døre		20			20						20			20
Årlig drift/service - gennemgang af vinduer														
06 Trapper		0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service - partiel maler rep														
07 Porte og gennemgange, 08 Etageskillelser		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Årlig drift/service - partiel maler rep														
09 WC og bad, 10 Køkken		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årlig drift/service														
11 Varmeinstallationer		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Årlig drift/service aftale														
12 Afløb, 13 Kloak		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service														
14 Vandinstallationer		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service														
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Årlig drift/service - Udsiftning af EL														
18 Øvrige, 19 Private friarealer		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Årlig drift/service - drift														
I alt ekskl. moms		100	95	90	115	90	95	110	95	110	95	90	95	115
Total ekskl. moms		100	95	90	115	90	95	110	95	110	95	90	95	115