

Vedligeholdelsesplan EF Flakholmen 7-13

Maj 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
Vedligeholdelsesbudget	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 facader, vinduer, konstruktioner i kælder 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:	EF Flakholmen 7-13
Adresse:	Flakholmen 7-13 2720 Vanløse
Administrator:	P.G. Administration
Matr.nr.:	3096
Ejendommen opført i år:	1938
Antal etager:	3 etager, kælder og loftrum
Antal opgange:	4 hovedtrapper
Samlet boligareal:	2073 m ²
Antal boliger:	32
Antal erhverv	1 stk
Opvarmning:	Fjernvarme
SAVE værdi (bevaringsværdi):	5 - Middel
Energimærkning:	Klasse "d" (EMO-nr 311115952)

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen under 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

Partiel understrygning

Udskiftning af tag

02 Kældre og fundamenter

Gennemgang af kælder for optimering af luftskifte

Renovering af kælder (afsat beløb)

03 Facader/sokkel

Geoteknisk undersøgelses

Udbedring efter Geoteknisk undersøgelses

Partiel renovering af facader

Undersøgelses af franske altaner

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Nye træ/alu vinduer samt altandøre

Nye kældervinduer med ventilationsspalte

06 Trapper

I istandsættelse af 4 trapper

Renovering af 4 stk. terrazzoreposer

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Gennemgang af bærejern i kælderen

Renovering af bærejern

11 Varmeinstallationer

Energirapport

13 Kloak

Ingen bemærkninger

16 Ventilation

El-tjek samt energi undersøgelse af El-installationer

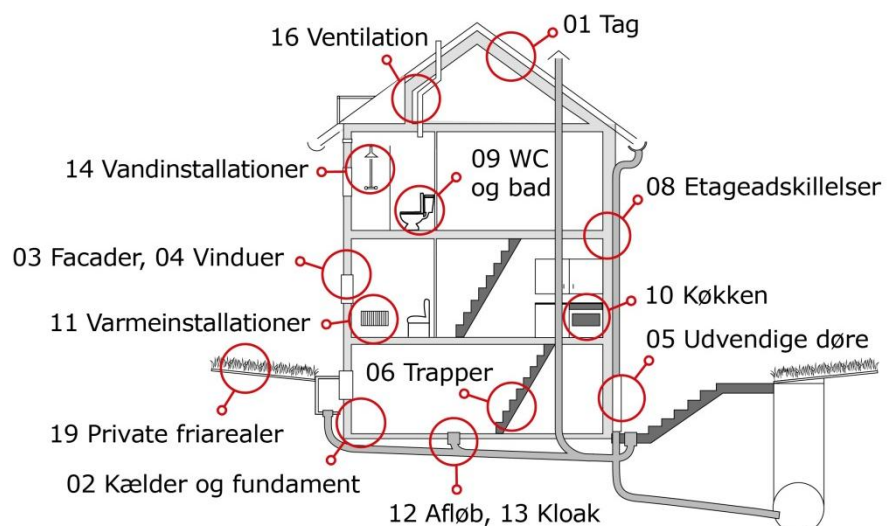
Rensning af ventilationskanaler

18 Øvrige

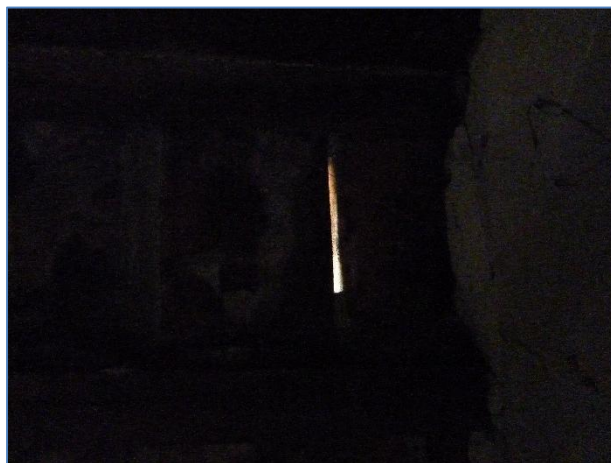
Ny energimærkning

Særligt akutte forhold:

Bærejern



01 Tag



01 Tag

Bygningen har sadeltag og underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ. Taget har en hældning på ca. 45 grader.

Tagbelægning er udført med røde teglsten, samt kviste er udført i inddækket zink.

Undertaget er udført som understrøjet.

Bestyrelsen oplyser, at der er et generelt problem med, at der kommer vand i på taget.

Ved gennemgang af tagrummet kunne det konstateres, at der er mangelfuld understrygning, samt at flere sten har løftet sig. I brandmuren er der lavet hul i for gennemgang. Dette hul bør lukkes for at en evt. brand ikke kan sprede sig til hele tagrummet.

Taget har udtjent sin levealder, dog kan der ved en partiel understrygning kan en udskiftning af taget udsættes til om ca. 10 år.

En hovedrenovering af taget vil omfatte:

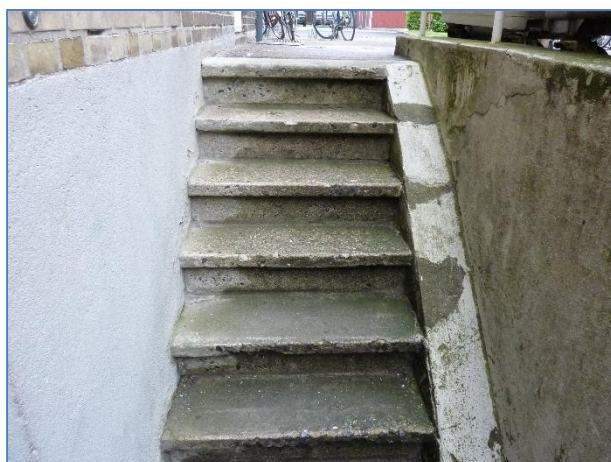
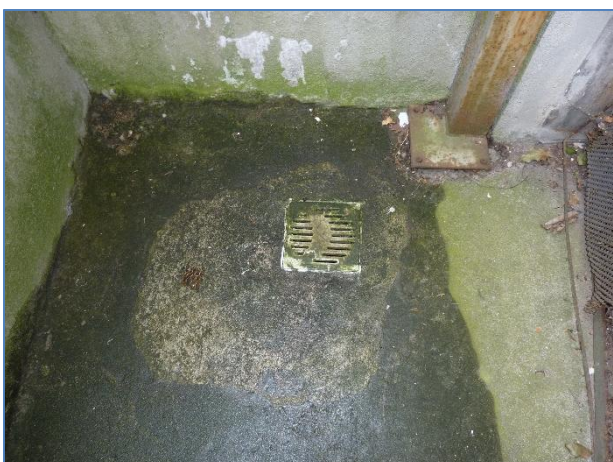
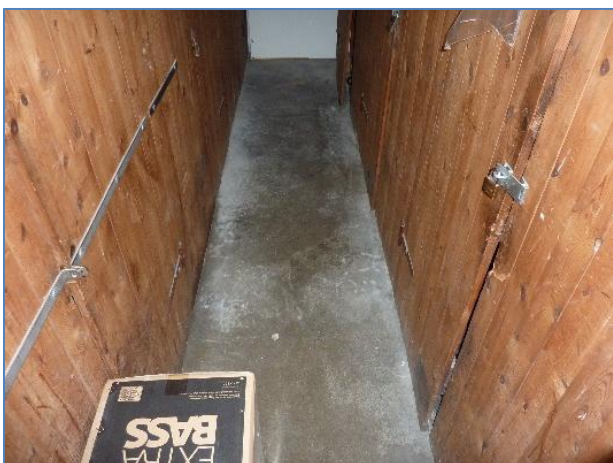
- Nedrivning af eksisterende tagbelægning
- Undersøgelse for svampe og insektangreb i tagkonstruktion
- Opretning af tag
- Etablering og udlægning af undertag
- Forbedring af isolering i tagflader/loft/skunk/kviste
- Nye lægter
- Nye teglsten
- Reparation af trækonstruktioner
- Reparation af kviste
- Nye inddækninger
- Nye tagvinduer
- Ny isolering i loft
- Nye tagrender/rendejern/skotrender/hætter/nedløb i zink
- Stillads med overdækning (se under punkt 20)

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
Partiel understrygning	50									
Udskiftning af tag										5.800
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – Tag eftersyn	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

02 Kældre og fundamenter



02 Kældre og fundamenter

Kældre er fugtteknisk set komplicerede, og det kan være svært at komme helt til livs i kældre.

Kælderen fremtræder dårlig ventileret. Det bør sikres, at der er varme i kælderen hele året, så lokalet har en temperatur på min. 18°C.

Disse tiltag mindsker risiko for forfald af bærende konstruktioner, herunder svampeskader, råd i bjælker og korrosion i armeringer.

Der kan i kælderen ved erhvervet ses steder, hvor der er opfugtning og saltudtræk på kældervæge.

Bestyrelsen oplyser, at der er problemer med vandindtrængen ud foran nr. 7.

Det anbefales, at der laves en undersøgelse, så problemet med vandet kan findes og stoppes.

Der foreslås derfor afsat beløb til murerrenovering af løse sten og udfaldene fuger indvendigt, samt at eksisterende tiltag under hele kælderen gennemgås, for at optimere eksisterende ventilation og luftskifte i kælder.

Budget er afsat beløb til behandling uden forskønnende tiltag eller malerrenovering. Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende.

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
Gennemgang af kælder for optimering af luftskifte	Se punkt 4									
Renovering af kælder (afsat beløb)	30									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – partiel rep. af kælder	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

03 Facader/sokkel



03 Facader/sokkel

Gadefacade:

Facaderne består af blankmur med pudset sokkel.

Ydervægge består ifølge tegningsmaterialet af uisolaret massiv teglvæg.

Generelt fremstår facade med revner, især på nordgavlen ses der 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.

Bestyrelsen oplyser, at der tidligere er blevet udført en partiel udskiftning af fuger op til første sal, dog kan det ses på nordgavlen og i trappeopgangen i nr. 13, at facaden stadig arbejder.

Det anbefales, at der laves en geoteknisk undersøgelse for at finde årsagen til at sætningsrevnerne opstår.

Det anbefales, at facaden repareres partielt.

En partiel renovering af facaden vil overordnet omfatte:

- Partiel udkradsning og omfugning af fuger
- Partiel udskiftning af sålbænke
- Udskiftning af revnede sten
- Ved revnedannelser foretages forankring med rustfri jern

Ved indgangsdøre er den nederste del af facaderne medtaget, som følge af tørsaltning af veje og stier. Det anbefales, at der ikke saltes helt op til facaderne.

Altaner:

På de franske altaner på øst siden, ses der at bærejern er angrebet af rust og korrosion i en sådan grad af at murstenen er flækket.

Det anbefales at disse franskealtaner undersøges nærmere, for at klarlægge omfanget af skader.

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
Geoteknisk undersøgelse	25									
Udbedring efter Geoteknisk undersøgelse	?									
Partiel renovering af facader	200									
Undersøgelse af franske altaner	10									
Driftsomkostninger										
Årlig drift partiel rep. af facade og sokkel	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer (gade-og gårdside):

Bestyrelsen oplyser, at vinduerne på vest facaden er skiftet for ca. 25 år siden samt øst facaden er skiftet for ca. 20 år siden. Der har lige været en gennemgang af alle vinduerne pga. klager over træk fra vinduerne.

Vinduerne viser tegn på nedbrydning og alle ilmodbånd har løsnet sig.

Taget i betragtning af vedligeholdsstanden og levetiden anbefales det at udskifte vinduer til nye kombi træ/alu termovinduer, der ligeledes reducerer udgifter til fremtidigt vedligehold væsentligt og har bedre energikvaliteter.

Arbejdet omfatter:

- Demontering og bortkørsel af eksisterende vinduer
- Montering af nye termovinduer med nødvendige ventilationsspalter
- Fugning omkring vinduer
- Indvendig afslutning med hvide lister
- Partiel renovering/udskiftning af sålbænke under vinduer

Ved at udskifte til nye kombi træ/alu termovinduer opnås følgende fordele:

- Kombi træ/alu vinduer og døre kræver ingen malervedligehold udvendigt
- Nye lavenergiruder giver bedre varmeisolering end de eksisterende, hvilket giver et bedre termisk indeklima samt bedre varmeøkonomi
- Nye energiruder er generelt udført med lidt bedre støjdemping end de eksisterende
- Arbejdet udføres fra stillads på hhv. gade- og gårdside.

Kældervinduer:

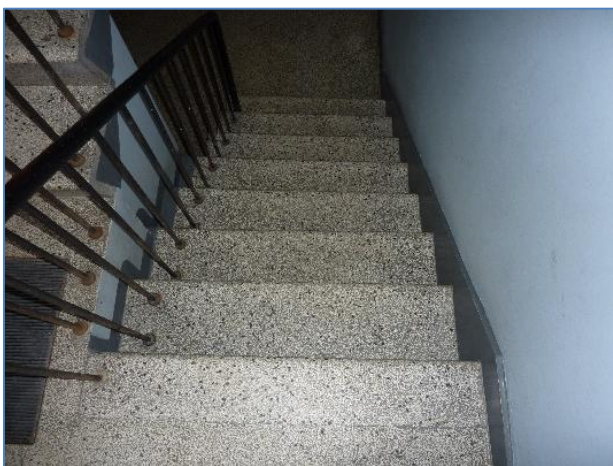
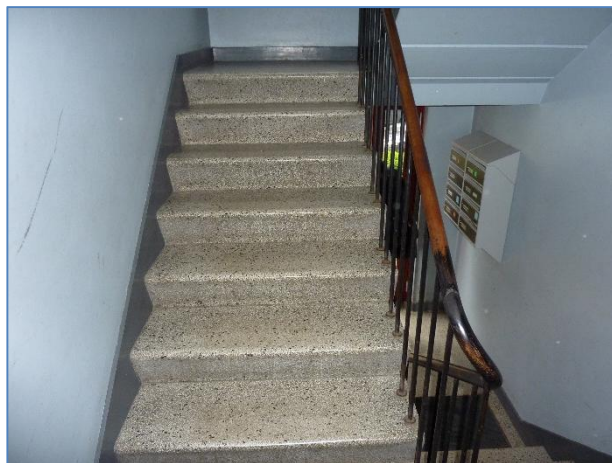
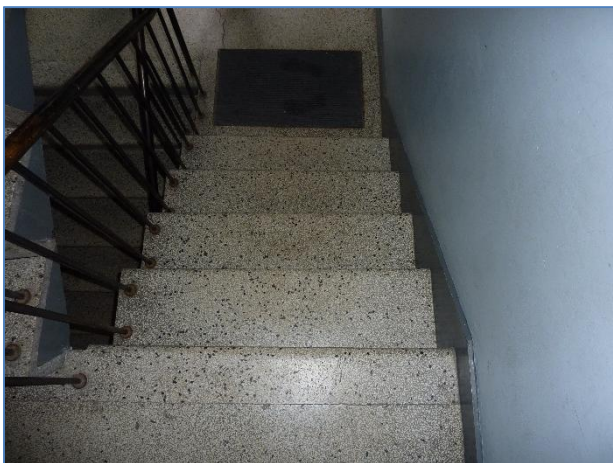
Vinduer i kælderen viser tegn på nedbrydning og i betragtning af vedligeholdsstanden anbefales det at udskifte vinduerne med ventilationsspalter, for at optimere ventilationen i kælderen.

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
Nye træ/alu vinduer samt altandøre		1.900								
Nye kældervinduer med ventilationsspalte		300								
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – gennemgang af vinduer	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

06 Trapper



06 Trapper

Ejendommen har 4 hovedtrapper

På hovedtrappen er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister. Trin og repos er udført som terrazzo.

Hovedtrapperne er de oprindelige, og er ikke løbende vedligeholdte, der ses afskallet maling.

Det foreslås, at vægge og lofter, samt træværk i køkkentrapperum pudses efter og malerbehandles.

Alle trapper foreslås istandsat, efter en facaderenovering.

Arbejdet omfatter generelt:

- Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter.
- Evt. ny installation for og nye lamper i de opgange, hvor installationen er ældre pris på disse er afhængig af udseende og funktionalitet m.v.

Valg af malerbehandling skal tilpasses individuelt for de enkelte opgange.

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.

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
I istandsættelse af 4 trapper										600
Renovering af 4 stk. terrazzorepos	80									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – partiel maler rep.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser



07 Port og gennemgange, 08 Etageskillemure

Portgennemgang:

Ejendommen har igen port gennemgang til gård.

Etageskillemure:

Se afsnit under 03 og 06

Eksisterende bærelær er præget af rustdannelse på krop og flanger. Rusten er endnu ikke begyndt at nedbryde profilet, så det kan betegnes som udskiftningsklart. Levetiden kan forlænges ved at behandle profilerne med rustbeskyttelse. Det anbefales at få rustbeskyttet bærelærerne i etageskillemuren, for at bremse den fortsatte korrosion.

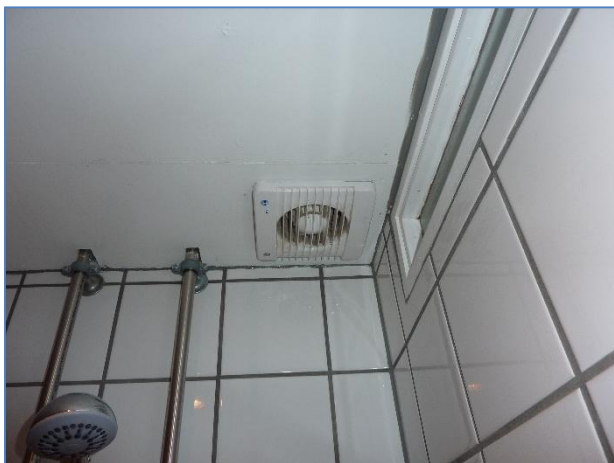
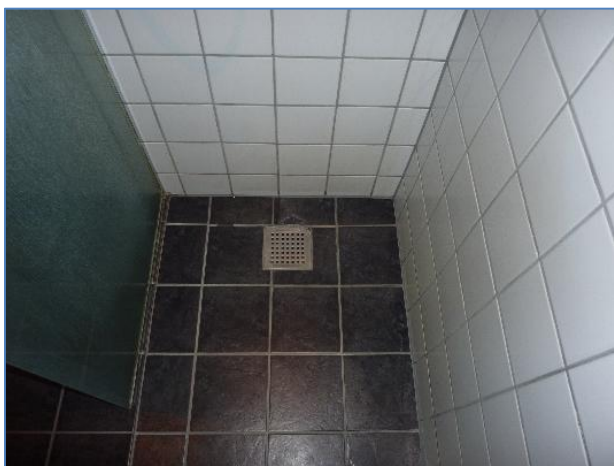
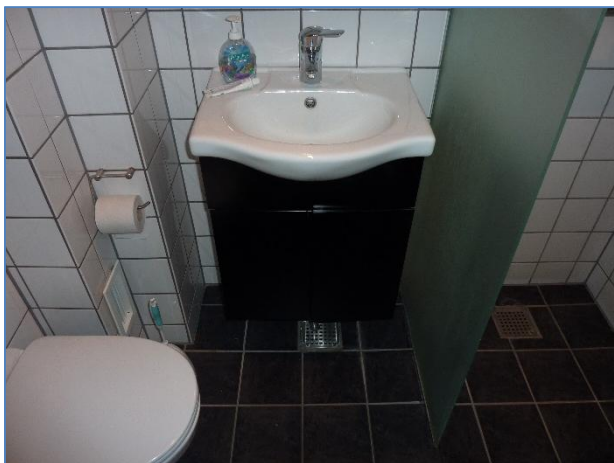
På loftet er der indblæst granulat på hele etageskillemure

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
Gennemgang af bærelær i kælderen	10									
Renovering af bærelær	?									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	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 ejerforening, 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

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

Varmeinstallationen fremstår velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på denne.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som et-strengs anlæg.

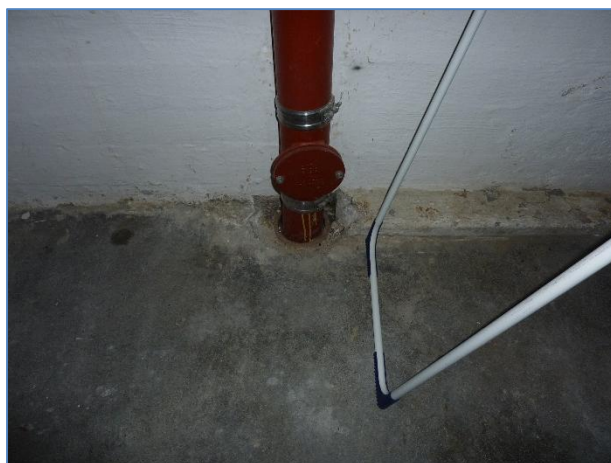
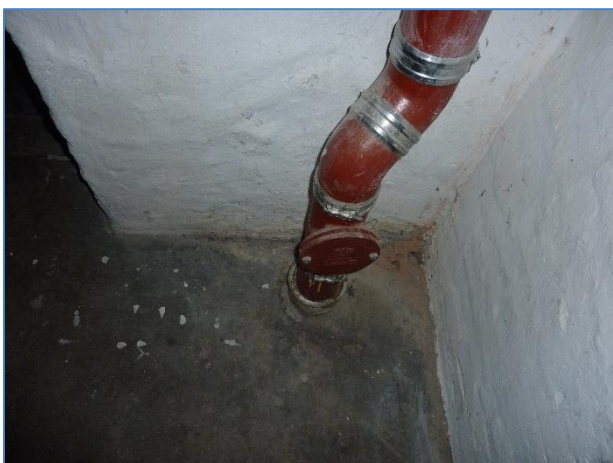
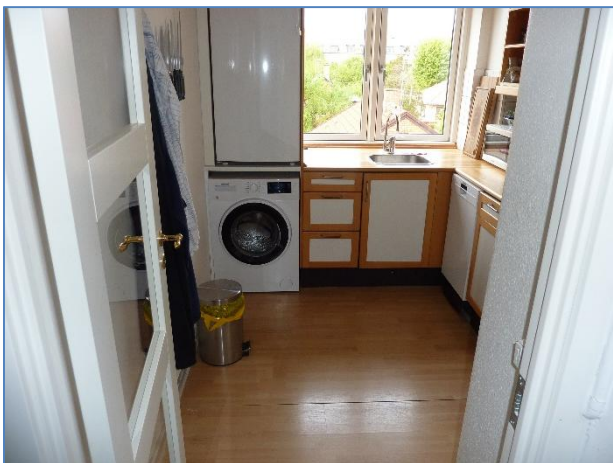
I forbindelse med gennemgang kan vi se potentiale for energioptimering af eksisterende varme og brugsvansinstallation, det anbefales at vi i samarbejde med en teknisk underrådgiver, for udarbejdet en energi rapport med løsningsforslag til energioptimerende tiltag.

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
Energirapport	10									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service aftale	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

12 Afløb, 13 Kloak



12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Bestyrelsen oplyser, at der er skifte faldstammer i ejendommen.
Der foreslås derfor ingen samlede bygningsarbejder på afløbsinstallationen.

Kloak

Bestyrelsen oplyser, at der i 2013 er blevet udført en totalrenovering af kloakforhold på ejendommen og der er blevet monteret højt vandslukkere.

Der er ikke oplyst problemer med ejendommens kloak, der foreslås derfor ingen samlede bygningsarbejder på afløbsinstallationen.

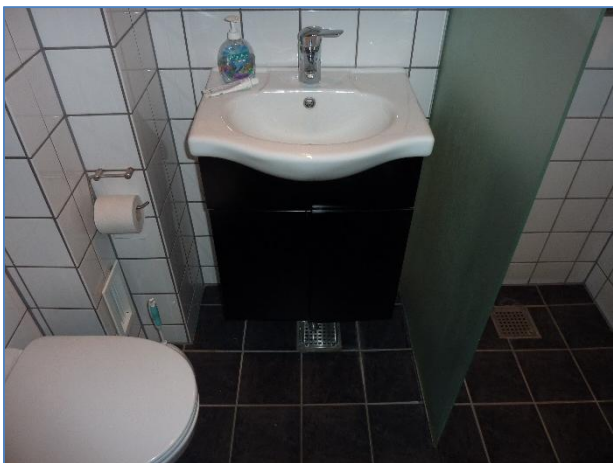
Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

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 udskiftning af installationer	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

14 Vandinstallationer



14 Vandinstallationer

Bestyrelsen oplyser, at der er skifte stigestrenge i ejendommen, samt at der er monteret vandmåler i hver lejlighed.

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen.

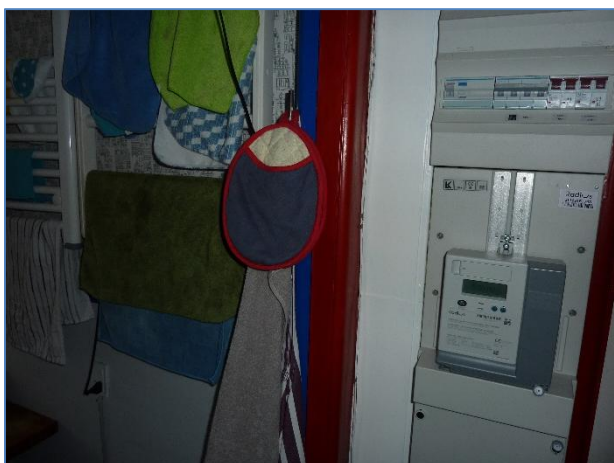
Vandstikket til ejendommen er tydeligt tæret, det anbefales på længere sigt at få skiftet dette stik.

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 udskiftning af installationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

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 klemmt 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. Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensede kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nede fra de enkelte lejligheder. På sigt bør det overvejes at etablere mekanisk udsugning i køkkener og baderum, men dette indgreb kan afstedkomme mange vanskeligheder og omkostninger til følgearbejder. Det vil være naturligt at gøre dette i forbindelse med totalrenovering af køkkener og wc-baderum.

Elinstallationer:

Elinstallationer er ikke undersøgt nærmere, og der anbefales et el-tjek af installationerne. Der foreslås opsat røgalarmanlæg på hver etage, på både hoved- og køkkentrappe. Det anbefales at vi i samarbejde med en teknisk underrådgiver, for udarbejdet en energi rapport med løsningsforslag til energioptimerende tiltag af ejendommens Elinstallationer.

Dette kan for eksempel være, der opsættes ny belysning med bevægelsescensorer.

Skumringsrelæ med timer tilsluttes belysningen.

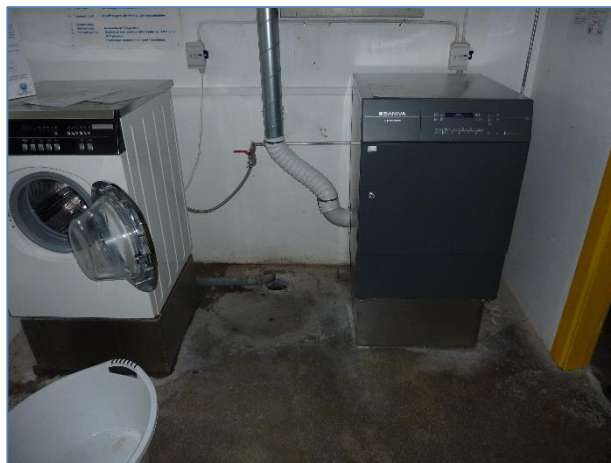
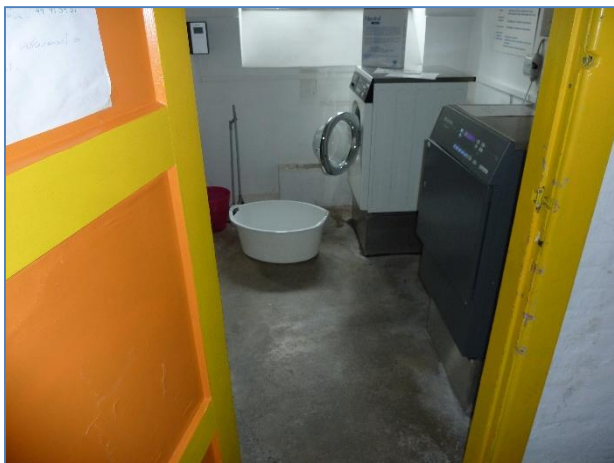
Bevægelsessensorer opsættes, så lyset bliver tændt så snart man træder ind og bliver ved at være tændt under hele opholdet i fællesområder. Alle lamper i de enkelte områder tænder og slukker separat samt uafhængigt af hinanden, samt ny led belysning i ejendommen.

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 samt energi undersøgelse af El-installationer	25									
Rensning af ventilationskanaler		60								
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:

Energimærke udført pr. 29/5-2015, med en gyldighed til 29/5-2025

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:

- Kviste efterisoleres
- Uisolerede varmerør før veksler isoleres
- Uisolerede varmfordelingsrør og komponenter (flanger og ventiler) i varmecentral
- Varmefordelingsrør på loft efterisoleres,
- Varmefordelingsrør i kælder efterisoleres,
- Uisolerede tilslutningsrør til varmtvandsbeholder isoleres.
- Cirkulationspumpe til varmtvands-cirkulation udskiftes til ny A-mærket pumpe.
- Gavlægge efterisoleres

Ved en evt. kommende renovering af ovenstående bygningsdele bør bæredygtighed og energioptimerende tiltag indtænkes i forslag til renovering.

Bemærkninger:

Bygningsarbejder der ændrer forhold vedr. 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.

Private friarealer:

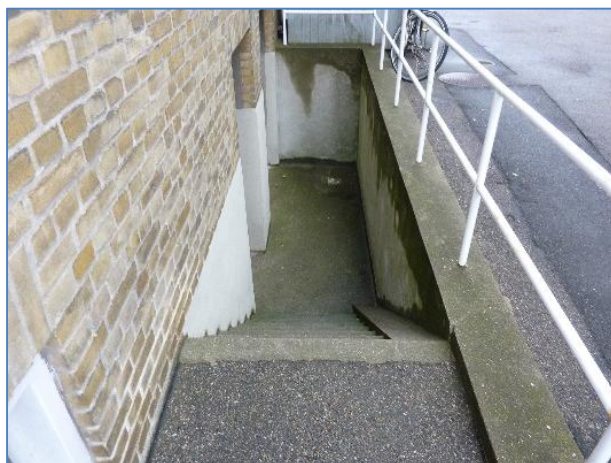
Der er fællesvaskeri i kældre. Vaskemaskiner og tørretumbler er af nyere model. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på fællesvaskeri.

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
Ny energimærkning							Spørg efter pris			
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – drift af friarealer										

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

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

Bemærkninger:

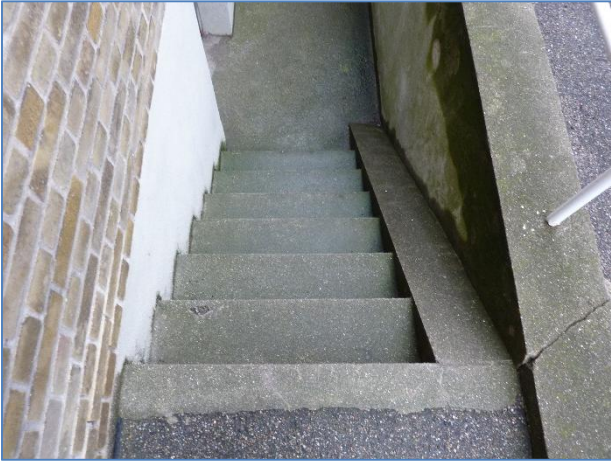
Bortskaffelse af miljø farligt affald:

I forbindelse med arbejderne på ejendommen er foreningen som bygherre forpligtet til at sikre korrekt håndtering af miljøskadelige stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.

Det anbefales, at der ved et bygningsarbejde udføres en indledende miljøteknisk analyse af udvalgte overflader på ejendommen for at danne sig et overblik over de endelige omkostninger ved renoveringsarbejderne.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2019-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Miljø farlig rapport	Spørg efter pris									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

21 Skybrudssikring



21 Skybrudssikring

Bestyrelsen oplyser at der er monteret højt vandslukkere.
I forbindelse med renovering 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 udførsel.

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 udførsel og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgningsmøder 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



Vedligeholdelsesbudget

Ejendommen EF Flakholmen 7-13		Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht. vedligeholdsplan maj 2019										
Bygningsdel		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
01 Tagværk Partiel understrykning Udskiftning af tag 02 Kælder/fundering Gennemgang af kælder for optimering af luftskifte - Se pkt. 4 Renovering af kælder (afsat beløb) 03 Facade/sokkel Geoteknisk undersøgelses Udbedring efter Geo teknisk undersøgelses Partiel renovering af facader Undersøgelses af franske altaner 04 Vinduer, 05 Udvendige døre Nye træ/alu vinduer samt altandøre Nye kældervinduer med ventilationsspalte 06 Trapper I standsættelse af 4 trapper Renovering af 4 stk. terrazzo reposer 07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser Gennemgang af bæreljern i kælderen Renovering af bæreljern 09 WC og bad, 10 Køkken Ingen bemærkninger 11 Varmeinstallationer Energi rapport 12 Afløb, 13 Kloak Ingen bemærkninger 14 Vandinstallationer Ingen bemærkninger 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm El-tjek samt energi undersøgelse af El-installationer Rensning af ventilationskanaler 18 Øvrige, 19 Private friarealer Ny energimærkning - spørg efter pris 20 Byggeplads Miljø farlig rapport - spørg efter pris 21 Skybrudssikring Skybrudssikringsrapport - spørg efter pris	50										5.800	
		30										
		25 ? 200 10										
		1.900 300										
		80										600
		10 ?										
		10										
	Sum		440	2.260	0	0	0	0	0	0	0	6.400
Uforudseelige omkostninger		45	225	0	0	0	0	0	0	0	640	
Teknisk rådgivning og byggestyring		70	350	0	0	0	0	0	0	0	900	
Administrator		17	85	0	0	0	0	0	0	0	240	
I alt ekskl. moms		572	2.920	0	0	0	0	0	0	0	8.180	
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)												
All risk forsikring (ej moms)												
Total		572	2.920	0	0	0	0	0	0	0	8.180	

Driftsbudget

Ejendommen EF Flakholmen		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdsplan maj 2019									
Bygningsdel		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
01 Tagværk		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service - partiel reparation af kældere											
02 Kælder/fundering		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Årlig drift/service											
03 Facade/sokkel		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift - partiel reparation af facade og sokkel											
04 Vinduer, 05 Udvendige døre		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service - gennemgang af vinduer											
06 Trapper		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Årlig drift/service - partiel maler reparation											
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Årlig drift/service											
09 WC og bad, 10 Køkken		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
Årlig drift/service aftale											
12 Afløb, 13 Kloak		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig drift/service - partiel udskiftning af installationer											
14 Vandinstallationer		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Årlig drift/service - partiel udskiftning af installationer											
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagtstrøm		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Årlig drift/service - Udskiftning af EL											
18 Øvrige, 19 Private friarealer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årlig drift/service											
I alt ekskl. moms		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Total ekskl. moms		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90