

Vedligeholdelsesplan AB Ulriksborg

september 2018

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



Gaihede
ingeniører & arkitekter

Gaihede
ingeniører & arkitekter

Gaihede a/s · Trekronerga

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 kælderen, sokkel, partiel renovering af facade, renovering af trappeopgange, samt en opdatering 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 2018-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 Ulriksborg

Adresse:

Amagerbrogade 174, Ulrik Birchs Allé 2-14,
Amagerbrogade 176 og Ulrik Birchs Allé 1-5
2300 København S

Administrator:

Boelskifte Advokater A/S

Matr.nr.:

820 & 821

Ejendommen opført i år:

1923

Antal etager:

5 etager, kælder og loftrum

Antal opgange:

12 hovedtrapper og 12 køkkentrapper

Samlet boligareal:

6640 m² & 2910 m²

Antal boliger:

75 & 33

Antal erhverv

5

Opvarmning:

Fjernvarme

SAVE værdi (bevaringsværdi):

4 - Middel

Energimærkning:

Klasse "C" (EMO-nr 311171422 & 311171423)

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen på 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

Montering af snefang på taghætte

02 Kældre og fundamenter

Undersøgelse af fugt i kælderen

Etablering af dræn på gedefacaderne

03 Facader/sokkel

Partiel rep af mur og fuger ved indgangspartier/port

Partiel rep af sokkel generelt

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Kældervinduer malerrenovering

Opgangsdøre Maler/snedker renovering

Omfugning af opgangsdøre

Nye dørtelefoner

06 Trapper

Istandsættelse af 12 hovedtrapper og køkken trapper

Reparation af terrazzo ved indgang

Reparation af indgangstrapper

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Brandteknisk gennemgang

11 Varmeinstallationer

Udarbejdelse af energirapport.

13 Kloak

Nærmere undersøgelse vedr. kloakforhold til bageri

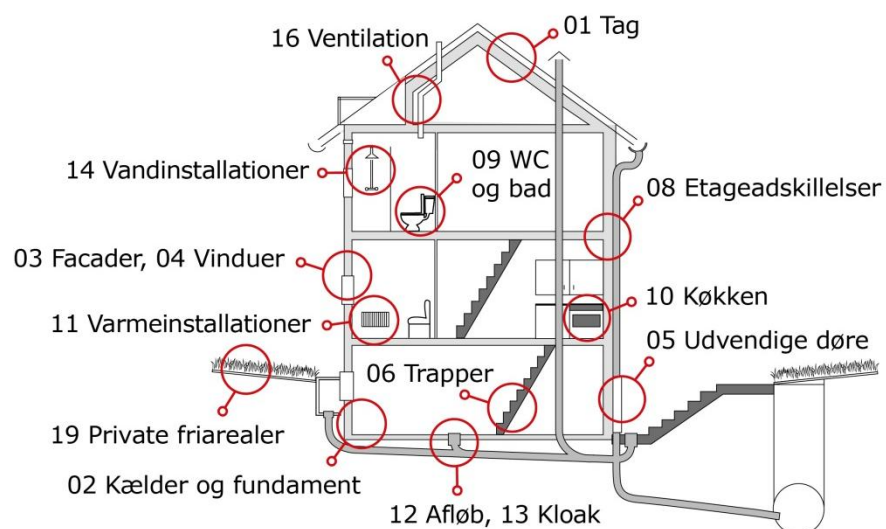
16 Ventilation

Rensning af ventilationskanaler

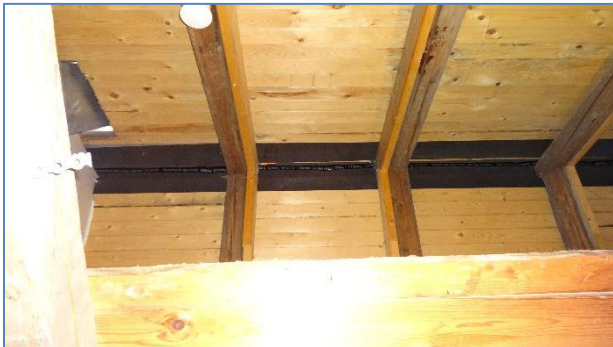
18 Øvrige

Renovering af adgangsveje til 9 opgange.

Særligt akutte forhold:



01 Tag



01 Tag

Bygningen har sadeltag med røde tegl med A kviste ved bagtrapperne. Taget har en hældning på ca. 45 grader og synlige hanebåndsspær på loftetage i taglejlighed. Underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ, undertaget er udført som fast undertag.

Tagkonstruktionen fremstår tør og i velvedligeholdt stand.

Der er indrettet pulterrum på noget af loftet og noget af loftet inddraget til beboelse.

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 f.eks. 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 f.eks. i forbindelse med vandskader, disse er ikke medregnet i budgettal.

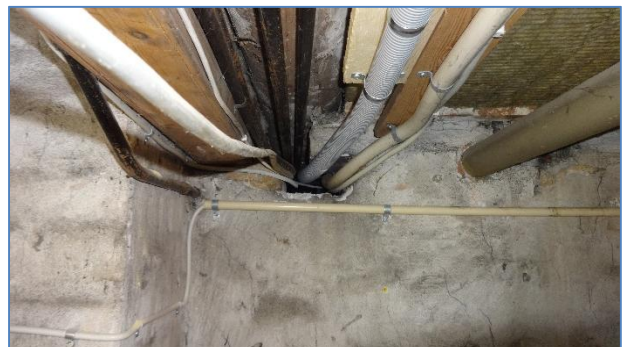
Der anbefales ingen arbejder på dette.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Montering af snefang på taghætte (1 prøve)	25									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10		10		10		10		10	

02 Kældre og fundamenter



02 Kældre og fundamenter

Kælderen under Amagerbrogade 176 har fugt/skimmel problemer.

Kældre er fugtteknisk set komplicerede, og det kan være svært at komme fugt i kældre helt til livs. Der skal foretages lokale tiltag for at mindske fugtproblemerne.

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

For at forbedre fugtniveauet i kælderen og sikre soklens og konstruktionens fremtidige levetid, foreslås derfor at renovere sokkel under jord, etablere fugtsikring/isolering og etablere omfangsdræn.

Der etableres omfangsdræn ved gadefacaderne hvor der ikke er dræn, og øvrige aktiviteter omkring resten af ejendommen, dette er for at sikre mod indtrængen af fugt fra omkringliggende jord.

Arbejdet omfatter:

- Evt. nødvendig geoteknisk undersøgelse af jordbundsforhold
- Opgravning og optagning af belægning mv.
- Berapning og reparation af kældervægge og fundament udvendig
- Påsmøring af vandfast membran
- Montering af drænplade med kantliste evt. efterisoleringsløsning
- Etablering af naturlig ventilation ved svanehalse eller lignende
- Udlægning af omfangsdræn tilsluttet kloak via pumpebrønd
- Miljøteknisk vurdering af evt. forurennet jord

Reetablering af belægninger og udvendige trappetrin og terrasser, haver m.v.

Kælderen under resten af bygning fremstår tør.

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.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Undersøgelse af fugt i kælderen		8								
Etablering af dræn på gadefacaderne					600					
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										
Partiel puds/maler rep.	30	5	5	5	5	5	30	5	5	5

03 Facader/sokkel



03 Facader/sokkel

Gadefacade/ Gårdfacaden:

Fremstår med enkle revner, fugeudvaskning og beskadigede sten, som bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

Det anbefales at facaden repareres partielt.

En partiel renovering af facaden omfatter:

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

Ejendommen har naturskifer sålbænke. Der ses mindre revner i enkelte af sålbænkene. Disse bør renoveres før mur evt. forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig. Det ses flere steder at sålbænken, har fået pudset til at løsne sig i enderne.

Sokkel:

Der ses nogle steder hvor sokkelen er afskallet.
Det anbefales at sokkelen repareres partielt.

En partiel renovering af facaden omfatter:

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

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Partiel rep af mur og fuger ved indgangspartier/port	60									
Partiel rep af sokkel generelt	30									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	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 er udskiftet i ca. 2010, samt at disse løbende bliver vedligeholdt.

Vinduer fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse.

Kældervinduer:

Vi anbefaler, at trævinduerne i kælderen løbende bør vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det er dog meget afhængig af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Opgangsdøre:

Ejendommens hoveddøre er de oprindelige. Disse har revner i træet samt løs og afskallende maling. Der foreslås snedker- og malervedligehold af alle udvendige døre for at bevare udseende og levetid.

Samtidig bør udvendige fuger om dørene skiftes, da der flere steder ses udfaldene pudsfuger.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kældervinduer malerrenovering	60									
Opgangsdøre Maler/snedker renovering	180									
Omfugning af opgangsdøre	30									
Udskiftning af 3 stk. bagtrappe døre (erherv)	50									
Udskiftning af vinduer 2 stk. over opgangsdøre på Amagerbrogade	70									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service – kld. Vinduer	5	5	5	5	5	5	5	5	70	5

06 Trapper



06 Trapper

Hovedtrapper:

Ejendommen har 12 hovedtrapper, samt 12 køkkentrapper.

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

Hovedtrapperne og bagtrapperne er de oprindelige, og er ikke løbende vedligeholdte, med afskallet maling, samt at der ses sætnings revner i hovedtrappeopgangene.

Det foreslås, at vægge og lofter, samt træværk i pudses efter og malerbehandles, samt at der bliver udført en partiel mure rep af vægge i hovedtrappeopgangene

Alle trapper foreslås istandsat, og arbejdet omfatter generelt:

- Pudsreparationer. Trappeløb renoveres ved at trappetrin genoprettes, og der udskiftes til ny linoleum.
- Manglende balustre reetableres.
- Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside trappeløb og efterfølgende maling.
- Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk herunder vinduesplader, døre og trappe. Vinduer males ikke.
- Der udføres en partiel rep af terrazzogulv ved indgangspartierne.

Valg af malerbehandling skal tilpasses individuelt for de enkelte opgange.

I forbindelse med istandsættelse af alle trapper foreslås en udskiftning af alle trappedøre til lejlighederne. Herved kan der opnås bedre egenskaber vedrørende dørenes funktionalitet, lydisolering, tæthed samt brandmodstand.

Dørtelefonanlæg er af ældre årgang. Det anbefales at udskifte med et nyt anlæg med nyere og forbedret funktionalitet såsom kamera overvågning.

Indgangstrapper:

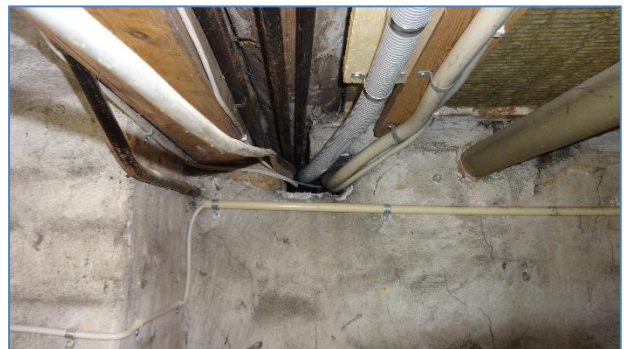
Der ses flere steder at trapperne er knækket, der kan forekomme at trappe bliver undermineret, hvis disse ikke skiftes.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Istandsættelse af 4 stk årligt hovedtrapper	1.100	1.100	1.100							
Istandsættelse af 4 stk årligt køkkentrapper				550	550	550				
Reparation af terrazzo ved indgang		210								
Reparation af indgangstrapper		100								
Snedker/maler rep. af døre til lejligheden.	96	96	96							
Nye dørtelefoner	200	200	200							
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser



07 Port og gennemgange, 08 Etageskillemure

Portgennemgang:

Ejendommen har fælles gennemgang til gården.

Løftet er isoleret og vægge fremstår med blankt murværk.

Der er mindre skader på væggene. Reparation af disse er indeholdt under renovering af facader.

Etageskillemure:

Der ses nogle steder, at der ikke er udført brandsikring efter rørgennemføring, samt at der nogle steder mangler isolering i loftet ved etageskillemuren.

Generelt:

Det anbefales ejendommen at få udført en brandteknisk gennemgang af kælderen og etageskillemure for at få klarlagt de områder, der mangler brandinddækning og isolering.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Brandteknisk gennemgang	12									
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 andelsboligforening, påhviler det den enkelte andelshaver 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 andelshavere 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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
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.

Bestyrelses oplyser at der i 2019 bliver udskiftet varmtvandsbeholder.

Varmeinstallationen fremstår generelt velvedligeholdt og i god stand, der anbefales ingen arbejder på denne, udover evt. 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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Udskiftning af varmtvandsbeholder	150									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

12 Afløb, 13 Kloak



12 Afløb, 13 Kloak

Afløb:

Installationerne i kælderen er i varierende stand og alder.

Afløbsinstallationer er udført i støbejern.

Der er flere steder udført partielle udskiftninger efter renovering af køkken og bad i lejemålene.

Foreningen kører som fast politik, at udskiftningen af faldstammerne sker løbende, samtidig med renoveringen af boligernes køkken, WC og bad.

Bestyrelsen oplyser, at køkkenfaldstammerne er blevet skiftet komplet, samt at der er udført en partiel udskiftning af faldstammerne i wc/bad.

Kloak:

Bestyrelsen oplyser, at der er udført en tv-inspektion inden for de sidste 2 år

Der er nogle problemer med kloakken ved bagerens toilet, der skal udarbejdes en ny løsning.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nærmere undersøgelse vedr. kloakforhold til bageri	Efter aftale									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

14 Vandinstallationer



14 Vandinstallationer

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på brugsvandsinstallationen, da denne er udskiftet.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingen bemærkninger										
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	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 er enkelte gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder.

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. Flere har tilsluttet egen emhætte mv.

Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensset 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.

Bestyrelsen oplyser at der er blevet rensset kanaler for ca. 3 år siden.

Elinstallationer:

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

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rensning af ventilationskanaler										180
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

18 Øvrige, 19 Private friarealer



18 Øvrige, 19 Private friarealer

Energimærke:

Der er i April 2016 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:

- Forslag 1. Efterisolering af gavlvægge ved 176
- Forslag 2. Montering af solceller til elproduktion
- Forslag 3. Uisolerede vinduesbrystninger efterisoleres
- Forslag 4. Dørpartier ved hovedtrapper mod gade

Fællesindgang:

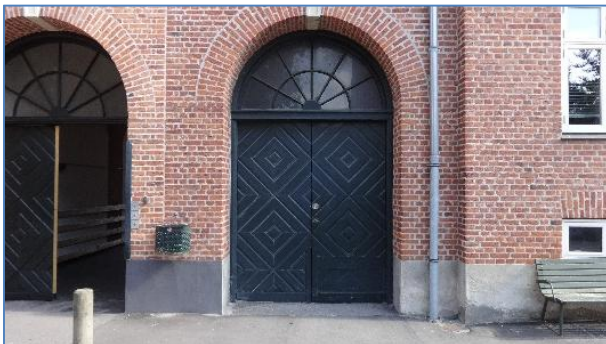
Flise belægning samt muret søjler ved indgangen til opgangsdørene på Ulrik Birchs Allé, er af varieret stand, det anbefales at disse bliver renoveret ved ny flise belægning og partiel efter rep af murede søjler.

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 (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Renovering af adgangsveje til 9 opgange.								450		
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af affald, er med regnet og fremgå i de enkelt 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 (2018-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

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

Bemærkninger:

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2018-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 AB Ulriksborg	Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht vedligeholdelsesplan september 2018									
Bygningsdel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
01 Tagværk										
Montering af snefang på taghætte (1 prøve)	25									
02 Kælder/fundering										
Undersøgelse af fugt i kælderen		8		600						
Etablering af dræn på gædefacaderne										
03 Facade/sokkel										
Partiel rep af mur og fuger ved indgangspartier/port	60									
Partiel rep af sokkel generelt	30									
04 Vinduer, 05 Udvendige døre										
Kældervinduer malerrenovering	60									
Opgangsdøre - Maler/snedker renovering	180									
Omfugning af opgangsdøre	30									
Udskiftning af 3 stk. bagtrappe døre (erherv)	50									
Udskiftning af vinduer 2 stk. over opgangsdøre på Amagerbrogade	70									
06 Trapper										
Istandsættelse af 4 stk årligt hovedtrapper	1.100	1.100	1.100							
Istandsættelse af 4 stk årligt køkkentrapper				550	550	550				
Reparation af terrazzo ved indgang		210								
Reparation af indgangstrapper		100								
Nye dørtelefoner	200	200	200							
Snedker/maler rep. af døre til lejligheden.	96	96	96							
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser										
Brandteknisk gennemgang	12									
09 WC og bad, 10 Køkken										
Ingen bemærkninger										
11 Varmeinstallationer										
Udskiftning af varmtvandsbeholder	150									
12 Afløb, 13 Kloak										
Nærmere undersøgelse vedr. kloakforhold til bageri	Efter aftale									
14 Vandinstallationer										
Ingen bemærkninger										
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm										
Rensning af ventilationskanaler										180
18 Øvrige, 19 Private friarealer										
Renovering af adgangsveje til 9 opgange.								450		
20 Byggeplads										
Ingen bemærkninger										
21 Skybrudssikring										
Skybrudssikringsrapport										
Sum	2.063	1.714	1.396	1.150	550	550	0	450	0	180
Uforudseelige omkostninger	13	600	0	180	0	0	60	70	0	0
Teknisk rådgivning og byggestyring	20	900	0	280	0	0	100	100	0	0
Administrator	0	200	0	65	0	0	23	24	0	0
I alt ekskl. moms	2.096	3.414	1.396	1.675	550	550	183	644	0	180
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)	15	20	0	0	0	0	0	0	0	0
All risk forsikring (ej moms)	15	15	0	10	0	0	10	10	0	0
Total	2.126	3.449	1.396	1.685	550	550	193	654	0	180

Driftsbudget

Ejendommen AB Ulriksborg		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdsplan september 2018									
Bygningsdel		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
01 Tagværk											
Årlig drift/service		10		10		10		10		10	
02 Kælder/fundering											
Årlig drift/service - Partiel puds/maler rep		30	5	5	5	5	5	30	5	5	5
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service - kld. Vinduer		5	5	5	5	5	5	5	5	70	5
06 Trapper											
Årlig drift/service		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
07 Porte og gennemgange, 08 Etageskiller											
Årlig drift/service		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
09 WC og bad, 10 Køkken											
Årlig drift/service		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
12 Afløb, 13 Kloak											
Årlig drift/service		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Årlig drift/service		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Årlig drift/service		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
I alt ekskl. moms		128	93	103	93	103	93	128	93	168	93
Total ekskl. moms		128	93	103	93	103	93	128	93	168	93