

Vedligeholdsgennemgang AB Venneminde



September 2011

Udført af:
Arkitekt Pernille Køj Veng
Direkte tlf: 31 42 20 30
Mail: pv@gaihede.dk

Vedligeholdsgennemgang AB Venneminde

Oversigt over forestående renoveringsarbejder mv.

September 2011
PV/bb

Generelt om vedligeholdsgennemgangen

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

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

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

Om budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra V & S byggedata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentning af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2011 priser
- Bemærk at omkostninger til administrator, finansieringsomkostninger og evt. øvrige bygherreomkostninger ikke er medregnet
- Alle delpriser er eksklusiv moms

Ejendomsdata

- AB Venneminde; Hesseløgade 18, 2100 København Ø
- Opført i 1919
- 5 etager + kælder og tagetage
- Samlet boligareal 6094 m²
- 80 lejligheder
- Fjernvarme

Overordnet konklusion

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

Beboerne opretholder et godt niveau af indvendig vedligehold i lejligheder.

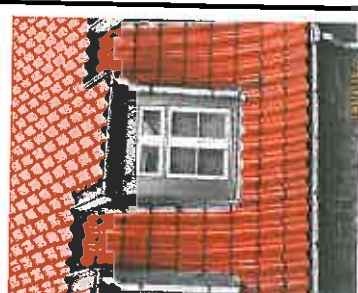
Ejendommen bør gennemføre renoveringsarbejder i de kommende år.





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


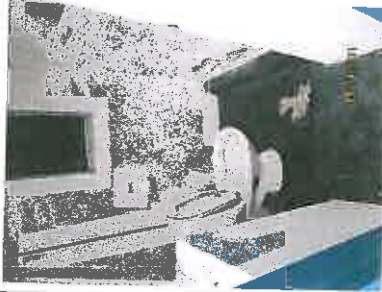
- Facader og sålbænke
- Vedligehold på vinduer
- Undersøgelse af vand i kælder i Drejøgade inkl. fjernelse af eksisterende 6 stk. pulterrum
- Undersøgelse af kloak inkl. TV-inspektion

Budget for diverse opgaver til udførelse på ejendommen AB Venneminde, Hesseløgade 18-20, Tåsingegade 31-37 og Drejøgade 13-15

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					Senere/ forbedring
	2011	2012	2013	2014		
Tag						
Ejendommen har et traditionelt mansardtag beklædt med naturrøde vingetagssten. Taget anslås at være udskiftet år 1992 med opretning og banevareunderlag og helt ny tagbelægning på samtlige tagflader. Teglstene ser ud til at være i god stand og vurderes til at have en restlevetid på ca. 50 år endnu.						
Ved skotrende mellem Hesseløgade og Tåsingegade er tagspær opfugtet mod gærdssiden, det anbefales at taget og skotrende eftergås og tætnes for vandindtrængning.						
Eftergang af tag og skotrende (ex. udgift til lift)	10.000					
I forbindelse med udskiftningen har foreningen fået nye skotrender, zinkindsud, m.v. langs murværk og brandkamme samt nye taghætter. Skorstene er i forbindelse med tagudskiftningen blevet nedtaget og lukket i samme højde som gulv på loft.						
Brandkamme er belagt med teglsten og fremstår i god stand.						
Tagrender og nedløb mod gade og gård er udført i plast. De fremstår i rimelig stand og er eftergået og oprenset i 2011.						
Kviste er i forbindelse med udskiftning af tag beklædt med zink på sider og front, og fremstår i god stand.						
Der er udført indblæsning af granulat i etageadskillelsen mellem loft og 4. sals lejligheder.						



Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					Senere/ forbedring
	2011	2012	2013	2014		
Facader						
Ejendommens gadefacader fremstår i god stand og med enkelte synlige revner ved vindues brystringer, og enkelte afskalninger nederst på facaden ved sokkel. Revner bør udbedres for at forhindre, de udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen. Udbedring af revner og oppudsning af gadeside (ex. udgift til stillads)				700.000		
Indgangsportaler ved gadedøre fremstår med enkelte revner og afskalninger som bør udbedres. Udbedring af revner og afskalning af portaler	40.000					
Gårdfacader fremstår i blankt murværk, og der er tidligere lavet partielle reparationer af forskellig kvalitet og omfang. Facaderne fremstår med mange revner og defekte fuger. Revner og fuger bør udbedres. Udbedring af revner ilagt rustfri jern, totalafrensning og omfugning af gårdfacade (ex. udgift til stillads)		1.795.000				
Sålbænke fremstår med en del revner, og fremstår udvasket i overfladen. Sålbænke bør eftergås for revner, og herefter udføres ny overfladebehandling med ilagt armeringsnet. Denne behandling sikrer et mere fleksibelt resultat, der kan optage mindre bevægelser, og holder derfor længere. Renovering af sålbænke gård (ex. udgift til stillads)		140.000				

Bygningsdel	Årstal / beløb i kr. (2011-priser)					Senere/ forbedring
	2011	2012	2013	2014		
Kælder						
Kælderydervægge og indvendige vægge er opført i grundmuret tegl. Ved gennemgang af kælder, blev fællesarealer besigtiget. Kælder bliver anvendt til cykelkælder, kælderrum og varmecentral m.v. Kælderen fremstår rimelig tør, men der er tydelige tegn på, at der pågår en lettere opfugtning af yder- og indervægge. Det anbefales, at der etableres naturlig ventilation i kælder evt. ved isætning af udluftningsventil i ruder. Etablering af 10 stk. udluftningsventil i eksisterende ruder På kælderlofter er der flere steder opsat gipsplader. Enkelte steder mangler pudslag på lofter. Der bør udføres en gennemgang af lofter for reetablering af pudslag for at opfylde krav til brandsikring. I kælder Drejøgade 13 ved bitrappedør fremstår terrændæk opfugtet, og med våde plamager og pulterrumsvægge nedbrudt og opfugtet. Det anbefales, at udvendig kloak besigtiges, og standen vurderes iht. eventuelle revner, samt at pulterrum i træ nedlægges, og der opføres pulterrum i trådnat. Forundersøgelse af brønd ved kælder samt nedrivning af 6 stk. pulterrum Etablering af 6 stk. nye pulterrum i trådhegn Kældertoilet er i forbindelse med kraftig skybrud blevet oversvømmet. Det anbefales at løst puds på vægge afrenses for at forhindre skimmelsvamp, og toilet i stand-sættes. Istandsættelse af kældertoilet	18.000					
	40.000					
	50.000					
		15.000				

Dato: 26. september 2011					
Budget for diverse opgaver til udførelse på AB Venneminde					
Bygningsdel	2011	2012	2013	2014	senere / forbedring
Tag					
Eftergang af tag og skotrende (ex. udgift til lift)	10.000				
Facader					
Udbedring af revner og oppudsning af gadeside (ex. udgift til stillads)				700.000	
Udbedring af revner og afskalning af portaler	40.000				
Udbedring af revner ilagt rustfri jern, totalafrensning og omfugning af gårdsfacade (ex. udgift til stillads)		1.795.000			
Renovering af sålbænke gård (ex. udgift til stillads)		140.000			
Vinduer og døre					
Malerenovering af vinduer mod gade (ex. udgift til stillads)					
Malerenovering af vinduer mod gård (ex. udgift til stillads)		210.000		220.000	
Malerenovering af vinduerne til kælder		90.000		90.000	
Kælder					
Etablering af 10 stk. udluftningsventil i eksisterende ruder	18.000				
Forundersøgelse af brønd ved kælder samt nedrivning af 6 stk. pulterrum	40.000				
Etablering af 6 stk. nye pulterrum i trådhegn	50.000				
Istandsættelse af kældertoilet		15.000			
VVS-installationer					
Løbende renovering af faldstammer pr. opgang					270.000
Løbende renovering af stigstreng pr. opgang					320.000
TV-inspektion af kloakledninger og brønde	30.000				
Etablering af højvandslukke i eksisterende afløb 8 stk.	80.000				
Andet					
Sum	268.000	2.250.000	0	1.010.000	590.000
Uforudselige	27.000	225.000	0	105.000	
Rådgiver	36.000	300.000	0	135.000	
I alt ekskl. moms	331.000	2.775.000	0	1.250.000	
Moms 25%	82.750	693.750	0	312.500	
I alt inkl. moms	413.750	3.468.750	0	1.562.500	

[illegible]

Teknisk rådgivning ved gennemførelse af projekter på ejendommen

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

Renoveringsprojekter bør altid gennemføres med assistance fra ingeniørfirma/teknisk rådgiver.

Gaihede a/s er specialister i at gennemføre projekterne inden for det aftalte budget og til tiden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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