

Vedligeholdsplan AB Margueritten Ny Carlsberg Vej 16-20

Juni 2016

Udført af:
Jeppe Blohm Nielsen
Tlf.: 41 78 57 03 Mail: jbn@gaihede.dk



Oversigt over forestående renoveringsarbejder mv.

Generelt om vedligeholdsplanen

Gaihede a/s har foretaget en overordnet gennemgang af ejendommens tag, facader, trapper, vinduer, kælder, VVS-installationer mv. for at få registreret omfanget 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 2016-priser
- Bemærk, at finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger ikke er medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms

Ejendomsdata

- Navn: AB Margueritten
- Adresse: Ny Carlsberg Vej 16-20, 1760 København V
- Ejendommen opført i år: 1906
- Antal etager: 5 etager samt kælder og tagetage
- Antal opgange: 3
- Samlet boligareal: 2280 m²
- Antal boliger: 29
- Opvarmning: Fjernvarme

Overordnet konklusion

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

Ejendommen bør gennemføre renoveringsarbejder i de kommende år, samt udføre visse omgående udbedringsopgaver på visse bygningsdele.

Ejendommens tilstand:

Klimaskærm, bygningsdel 01, 03, 04 og 05

Under middel	Middel	Over middel

Installationer, bygningsdel 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17

Under middel	Middel	Over middel

Udenoms arealer, bygningsdel 18 og 19

Under middel	Middel	Over middel

Kælder/fællesarealer, bygningsdel 02, 06, 07 og 08

Under middel	Middel	Over middel

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

- Udskiftning af hoveddøre
- Udskiftning af døre til lejligheder
- Renovering af køkkentrapper

01 Tagværk



Skotrende over karnap



Tagpaptag



Nye tagrender



Zinkplatte på karnapkvist



Skiffertag



Tagpaptag

01 Tagværk

Tagfladen er generelt pæn og er senest skiftet i 1989 i forbindelse med byfornyelse. Tagpaptaget har en vurderet restlevetid på mellem 5 og 10 år, og skiffertag har en vurderet restlevetid på over 15 år. Det vil derfor blive nødvendigt med en udskiftning af tagpap i perioden frem til, hele taget skal hovedrenoveres.

Da tagfladen på nuværende tidspunkt er 27 år, anbefales det, at der årligt foretages en inspektion af taget for at sikre, at de nødvendige udbedringer foretages, og der ikke forekommer skader, der kunne være undgået. En årlig inspektion vil ligeledes sikre, at tagets restlevetid løbende vurderes.

Foreningen har et ønske om at etablere solfangere på taget – se punkt 14 Vandinstallation

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Udskiftning af tagpap på fladt tag, inklusive stillads					400.000
Udskiftning af komplet tagkonstruktion					2.850.000
Driftsomkostninger					
Årlig drift/service	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

02 Kælder/fundering



Kældertrappe



Nye vinduer i kælderen



Isoleret etagedæk mod stueetagen



Afskallende puds i kældergennemgang

02 Kælder/fundering

Det foreslås, at de nederste trappeløb udskiftes til et støbt trappeløb for at sikre dem mod fremadrettede skader. Kan udføres ved en renovering af køkkentrapperne.

Reparation skal ligeledes udføres i kældergennemgange til gårdarealet, hvor der er større afskallinger. I kælderen skal vægge omkring køkkentrapper gennemgås for løstsiddende puds og skader. Væggene renses for løst og hult puds og udbedres med fleksibelt, vandtæt puds såsom SkalFlex Multipuds. Arbejdet anbefales udført under foreningens almindelige driftsbudget.

Der er ikke foretaget besigtigelse af kældervægge i den nordvendte del af kælderen grundet aflåste kælderrum.

Terrændæk i kælderen bør løbende udbedres for revnedannelser og skader. I bestyrelsesrummet i kælderen ønsker foreningen udlagt en plan gulvoverflade for at kunne benytte rummet bedst muligt.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Løbende udbedring af revner i terrændæk	10.000		10.000		10.000
Udskiftning af nederste trappeløb til beton	115.000				
Udlægning af afretningslag i bestyrelsesrummet i kælder	35.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

03 Facade/sokkel



Nyrenoveret underfacade



Partielt renoveret overfacade



Gadefacade



Renoveret underfacade mod gård



Detaljer på gadefacade



Renoverede kældernedgange

03 Facade/sokkel

Foreningens facader er renoveret for nyligt, hvor særligt underfacaderne er gennemgået grundigt. Revner er udbedret, og hele underfacaden mod gård og gade er malet.

Overfacaderne har fået foretaget en partiel udbedring af løse fuger og revner. Foreningen skal forvente en løbende udbedring af de områder, hvor der langsomt opstår skader og fuger, der falder ud.

Det anbefales, at der i foreningens driftsbudget løbende afsættes til puljer til løbende vedligeholdelse af facaderne.

Der anbefales ingen renoveringsarbejder i den kommende periode.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
Driftsomkostninger					
Årlig drift	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Nye, koblede vinduer



Renoveret dør til kælder



Koblede vinduer til kælder



Træ/alu-vinduer mod gård



Træ/alu-vinduer mod gård



Træ/alu-vinduer mod gård

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Ejendommen har fået udskiftet alle vinduer i boliger, opgange og kælder til nye elementer.

Mod gaden er der skiftet til koblede rammer, og mod gården til træ/alu-elementer. Forskellen var et krav fra byfornyelsen.

Der anbefales ingen arbejder på vinduerne.

De koblede vinduer mod gaden vil kræve oftere vedligehold end træ/alu-vinduerne.

Derfor anbefales det, at foreningen sætter den årlige drift på vinduer lidt højt, således at der opbygges et overskud til reovering.

Det skal bemærkes at elastiske fuger omkring vinduerne forventes at have en levetid på 10 år.

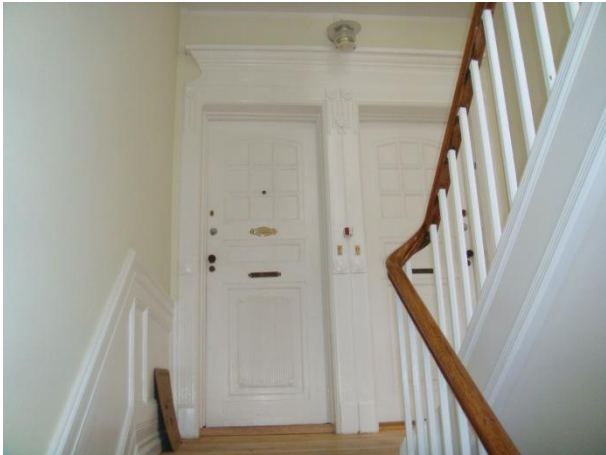
I forbindelse med vinduesudskiftningen har foreningen fået malerrenoveret døre til opgange, kælder og gennemgangen.

Hoveddørene er fortsat utidssvarende, og foreningen ønsker disse skiftet til nye, tilsvarende døre.

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

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Udskiftning af hoveddøre	75.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000

06 Trapper



Hovedtrappe



Hovedtrappe



Køkkentrappe opgang 18



Køkkentrappe opgang 18

06 Trapper

Foreningen må påregne en omkostning til løbende vedligehold af hovedtrapperne, for at beskytte træ bedst muligt mod slid og misfarvninger. Trapperne er slidt kraftigt

Køkkentrapper trænger til renovering, som for eksempel slibning af træværk og maling, pudsreparationer i forbindelse med afskallende puds, samt maling af vægge og lofter.

Eksisterende døre fra lejlighederne til henholdsvis hovedtrapper og køkkentrapper er slidte og utætte. Derfor foreslås en udskiftning af alle trappedøre til lejlighederne. Herved kan der opnås bedre egenskaber vedrørende dørenes funktionalitet, lydisolering, tæthed samt brandmodstand.

Arbejderne kan med fordel udføres samtidigt med, at køkkentrapperne renoveres.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Nye hoveddøre til lejligheder	400.000				
Nye køkkentrappedøre til lejligheder	350.000				
Renovering af køkkentrapper	375.000				
Driftsomkostninger					
Årlig drift	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelse



Etageadskillelse mellem 4. sal og loftrum



Kælderrum i træ



Etageadskillelse mellem 4. sal og loftrum



Kælderrum i træ

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Der er foretaget efterisolering af etagedækket mod kælderen, hvor dette er muligt.

Etageadskillelse mod loftet er ligeledes isoleret ved indblæsning af granulat. Indblæsning har tendens til at falde sammen over tid, og man kan med fordel efterisolere etageadskillelsen på et senere tidspunkt, eventuelt i forbindelse med en tagrenovering.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Efterisolering af etagedæk mellem 4. sal og loft					85.000
Driftsomkostninger					
Årlig drift	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

09 WC og bad, 10 Køkken



Eksisterende badeværelse



Eksisterende badeværelse



Eksisterende køkken



Eksisterende køkken

09 WC og bad, 10 Køkken

Umiddelbart ingen kommentarer, men bestyrelsen opfordres til at oplyse alle andelshavere om ventilation og udluftning af alle rum i lejligheden, særligt køkken og bad. Det er en gammel ejendom, og derfor er daglig udluftning i de enkelte lejligheder meget vigtigt for at undgå skimmeldannelser.

De nye vinduer monteret i badeværelserne er langt tættere end de gamle elementer. Derfor vil det være hensigtsmæssigt for foreningen at indskærpe over for andelshaverne, at de skal lufte ud dagligt.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
Driftsomkostninger					
Årlig drift	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer



Radiatorer udskiftet i 1996



Eksisterende fjernvarmeinstallation



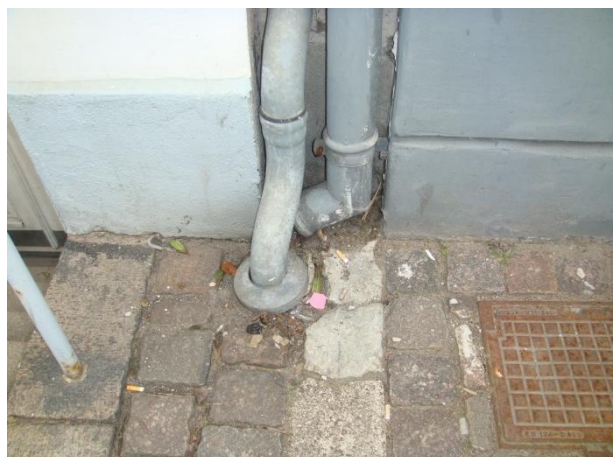
Faldstamme i rustfrit stål fra 1992



Varmtvandsforsyning



Blandede rør i vandinstallation



Nedløb fra naboejendom leder vand direkte mod sokkel.

11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer

Bygningen er forsynet med nye radiatorer i 1996, hvor stigstrengene også er skiftet ifølge bestyrelsen. Der opfordres til, at hver enkelt beboer holder øje med forsyning fra stigstrengene til radiatorer for at opdage eventuelle tæring.

Vandinstallationen til koldt vand er udført med blandede rørtyper, galvaniserede og kobber, hvilket medfører galvaniske tæring. Det anbefales at udskifte til rustfri stålør, som varmtvandsinstallation.

Derudover bør installationer for koldt og varmt vand forsynes med isolering for at mindske varmetab/opvarmning.

Foreningen har et ønske om etablering af et solfangeranlæg. Som nævnt i energimærkningen, vil et solfangeranlæg på nuværende tidspunkt ikke kunne etableres alene med rentabilitet in mente, men kunne bidrage til en mindre påvirkning af miljøet. Det anbefales at lave en nærmere analyse af rentabiliteten og investeringen forud for et decideret projekt. Der vil være brug for større ombygninger af varmecentralen og akkumuleringsemner til anlægget.

Budgettallene er en rettesnor for et forventet projekt vedrørende solfangere.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Udskiftning af eksisterende koldtvandsinstallation					500.000
Etablering af solfangeranlæg					800.000
Driftsomkostninger					
Årlig drift	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm



Forsyningstavle i opgang 18

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm

Bestyrelsen opfordres til at sikre, at alle lejligheder er forsynede med HPFI-relæ

Bestyrelsen opfordres til at sikre, at ventilationskanaler holdes rene og funktionsdygtige.

Ingen yderligere kommentarer.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
Driftsomkostninger					
Årlig drift	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

18 Øvrige, 19 Private friarealer, 20 Byggeplads



Sætning af indgangstrin samt belægning



Sætninger af belægning på gårdside

Øvrige, 19 Private friarealer, 20 Byggeplads

Gården hører under det fælles gårdlaug, og der anbefales derfor ingen samlede arbejder på dette.

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 (2016-priser)				
	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring
Ingen bemærkninger					
Driftsomkostninger					
Årlig drift	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

Teknisk rådgivning ved gennemførelse af projekter på ejendommen

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

Renoveringsprojekter bør altid gennemføres med assistance fra ingeniør/arkitekt.

Gaihedes ingeniører og arkitekter 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 forskelligt omfang samt eventuelle 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 eventuel 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
- Opfølgingsmøder med bestyrelsen efter aftale
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1- og 5-årseftersyn

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

Gaihedes ingeniører og arkitekter er specialister i renovering og vedligehold af bolig- ejendomme, som f.eks. kan omfatte:

- Tagudskiftning
- Vinduesrenovering, restaurering eller udskiftning
- Facaderenovering
- Vandinstallationsudskiftning
- Faldstammeudskiftning
- Centralvarme/fjernvarme
- Indeklima/ventilation
- Gasinstallationer
- Energistyring
- Kloakrenovering
- Fugtsikring
- Altaner
- Gårdmiljø
- Brandalarmering
- Altanlukninger
- Badeværelser
- Køkkener
- Vaskeri
- Alarmer
- Solvarme
- Elevator
- Tagboliger
- Affaldshåndtering

Herudover efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores "husrådgiver"-funktion med arkitekt- og ingeniørrådgivning og hjælp i forbindelse med:

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

Ejendommen AB Margueritten		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan juni 2016				
Bygningsdel	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring	
01 Tagværk						
Udskiftning af tagpap på fladt tag, inklusive stillads.					400.000	
Udskiftning af komplet tagkonstruktion					2.850.000	
02 Kælder/fundering						
Løbende udbedring af revner i terrændæk	10.000		10.000		10.000	
Udskiftning af nederste trappeløb til beton	115.000					
Udlægning af afretningslag i bestyrelsesrummet i kælder	35.000					
03 Facade/sokkel						
Ingen bemærkninger						
04 Vinduer, 05 Udvendige døre						
Udskiftning af hoveddøre	75.000					
06 Trapper						
Nye hoveddøre til lejligheder	400.000					
Nye køkkentrappedøre til lejligheder	350.000					
Renovering af køkkentrapper	375.000					
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser						
Efterisolering af etagedæk mellem 4. sal og loft					85.000	
09 WC og bad, 10 Køkken						
Ingen bemærkninger						
11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer						
Udskiftning af eksisterende koldtvandsinstallation					500.000	
Etablering af solfangeranlæg					800.000	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm						
Ingen bemærkninger						
18 Øvrige, 19 Private friarealer, 20 Byggeplads						
Ingen bemærkninger						
Sum	1.360.000	0	10.000	0	4.645.000	
Uforudseelige omkostninger	140.000	0	0	0		
Teknisk rådgivning og byggestyring	200.000	0	0	0		
Administrator	85.000	0				
I alt ekskl. moms	1.785.000	0	10.000	0		
Moms 25%	446.250	0	2.500	0		
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)	0		0	0		
All risk forsikring (ej moms)	7.500	0	0	0		
I alt inkl. moms	2.238.750	0	12.500	0		

Ejendommen AB Margueritten		Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan juni 2016				
Bygningsdel	2016	2017	2018	2019	2020/senere forbedring	
01 Tagværk						
Årlig drift/service	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
02 Kælder/fundering						
Årlig drift/service	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
03 Facade/sokkel						
Årlig drift/service	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre						
Årlig drift/service	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
06 Trapper						
Årlig drift/service	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser						
Årlig drift/service	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
09 WC og bad, 10 Køkken						
Årlig drift/service	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer						
Årlig drift/service	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm						
Årlig drift/service	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
18 Øvrige, 19 Private friarealer						
Årlig drift/service	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
I alt ekskl. moms	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	
Moms 25%	32.500	32.500	32.500	32.500		
I alt inkl. moms	162.500	162.500	162.500	162.500		