

Aladdin januar 2018

Status pr. januar 2018 for Aladdin projekter i 2017 + Projekter mod kælderfugt og reovering af fugtskader og reovering af hovedtrapperne.

Overordnet status januar 2018:

Vi har prioriteret hovedtrapperenoveringen og de fugtfortrængende initiativer højest i 2017. Vi har også prioriteret rådgivning, viden og opsamling af data meget højt. Helt konkret har vi fundet en meget kyndig byggerådgiver (ingeniør), der har stor ekspertise i vedligeholdelse af gamle bygninger. For at dele viden og opkvalificere vores medarbejdere og os selv, holder vi planlægnings- og statusmøder sammen med rådgiveren hver anden onsdag formiddag. Det er meget motiverende, at få delt og optimeret vores viden om ejendommen, projektfremdrift og prioriteringerne.

Fugtforebyggende projekter, der skal skabe et miljø i kældrene, så vigtige bygningsdele ikke nedbrydes på grund af fugtpåvirkning.

Samlet estimat kr. 3.514.750,- (priserne er incl. moms)

1. **Drytech løsning** – Der er 2 forskellige metoder:
 - a. En elektrode metode der virker mere lokalt og kraftigt gennem indmurede elektroder.
 - b. En langbølge metode der virker mere bredt i et område, boksen placeres typisk i midten af kælderen

Drytech løsningerne har en langsom virkning, dvs. der kan først forventes målbare effekter efter ½ til et helt år efter installationen. Der er en begrænset driftsomkostning til el og Drytech service aftale forbundet med installationen. Vi har en "pilotinstallation" med 2 stk. langbølge bokse og der er konstateret meget fine måleresultater.

Estimeret omkostning:

1.683.000,-

Drytech anlæg på de mest udfordrede dele af ejendommen – tilbud kr. 1.6 mill + elinstallation 33 230V stikkontakter, skønnet til kr. 1.000,- pr. stk. (materialer og arbejds løn) i alt kr. 33.000,- + uforudsete omkostninger på kr. 50.000,-

Status januar 2018

I juni blev vi færdige med Drytech installationen – vi har oprettet målepunkter og et målesystem, så vi kan følge udviklingen og eventuelt iværksætte supplerende tiltag. Vi har allerede konstateret en effekt og vi kan se, at der hvor kælderen er meget fugtig, kan supplerende tiltag optimere virkningen af Drytech anlægget. Vi gennemfører en ny måling før generalforsamlingen og vi er meget spændte på resultatet, da det samtidigt, kan vise os, hvor vi kan få mest gavn af supplerende tiltag. På den måde får vi eksakte målinger over kældrenes fugtighedsstilstand.

Økonomisk status: forbrugt 1.598.400

2. **Afvanding af "tæppedrænet" i kælder** – etablering af 7 pumpebrønde for at sikre at tæppedrænet altid kan komme af med drænvandet. Projektet består af elinstallation, VVS installation og en pumpe i en god kvalitet. Estimeret pris pr. pumpebrønd kr. 8.000,-.

Estimeret omkostning

56.000,-

Status januar 2018

Vi har installeret pumper på tre steder, hvor vi kan se, at der er et oplagt behov. Konkret betyder det, at når der står vand op over den midterste del af drænrøret, kan det have en effekt at fjerne vandet. Vi afventer med de resterende tiltag, indtil vi ved mere om, hvor behovet er størst. Det får vi viden om, når vi har forskellige målinger både af fugtigheden i fundamentet og for vores grundvandsstand, som vi måler jævnligt 4 forskellige steder.

Økonomisk status: 9.538

3. **Indvendigt dræn i fugtbelastede trappetårne** – projektet skal medvirke til at affugte soklen i trappetårnet. Der er identificeret 6 trappetårne der har et behov for indvendigt dræn. Der hugges en ca. 30 – 50 cm. dyb rende i gulvet, hele vejen rundt på indersiden af trappetårnet. Drænet tilkobles det eksisterende tæppedræn via en rensebrønd, så vi kan kontrollere virkningen af drænet. Materialer: rensebrønd – drænledning – grus – beton og bortskaffelse af opgravet materiale. Skønnet materialepris pr. trappetårn kr. 12.000,- + arbejdstimer som er anslået til 40 timer a 400,- kr. 16.000,-

Estimeret omkostning for 6 trappetårne

168.000,-

Status januar 2018:

Vi har gennemført projektet for et trappetårn, for at få en reference, så vi ved hvor meget, dette initiativ vil forbedre fugttilstanden i kælderen. Resultatet viser, at det har hjulpet rigtig godt og det kan tydeligt ses på vores målinger. MEN vi har mødt nye udfordringer fra myndighederne. Det handler kort om hvordan man betragter, denne lille tilføjelse til et eksisterende dræn og grundvandshøjden. Vores byggetekniske rådgiver og Flemming (vores vicevært og murer) er ved at undersøge, hvordan vi kan få fugten væk fra trappetårnssoklen, uden vi skal igennem en større myndighedsproces, men naturligvis stadig indenfor de givne rammer. Dette er helt klart et initiativ, som vi forventer os meget af.

Økonomisk status: 41.931

Der er indkøbt materialer til 2 trappetårne.

4. **Ventilation af kælder** - den optimale ventilation af kælderen kortlægges. Vinterens tørre luft skal medvirke til en generel udtørring af kælderområdet. Vores udgangspunkt er, at 4 ventilationsåbninger på begge sider af kælderen er tilstrækkeligt. Der etableres mekanisk ventilation i en af de eksisterende ventilationskanaler. Ventilationen skal styres af luftfugtighedsfølere, så der kun bruges mekanisk ventilation, når luftfugtigheden udenfor er lavere end luftfugtigheden i kælderen. Estimeret pris: Etablering af 230V udtag – ventilator med fugtstyring incl. montering. Kr. 3.500,- pr. kælder.

Estimeret omkostning

108.500,-

Status januar 2018:

Vi har haft flere forskellige rådgivere til, at se på den nuværende ventilation og de er enige om, at der skal ventileres om vinteren og ikke om sommeren. Flere mener, at vores ventilation er OK, som den er nu og effekten af en mekanisk ventilation, vil være meget begrænset. Derfor har vi valgt at dette initiativ skal på listen over initiativer, som vi ikke prioriterer i første omgang.

Økonomisk status: intet forbrug i 2017

5. **Opvarmning af kældere med returvarme** – forventet 20 kældere – estimeret omkostning pr. radiator: Materialer kr. 1.000,- + arbejdstimer 7 a kr. 400,- = 2800,- i alt pr. radiator 3.800,- .

Estimat i alt 76.000,-

Status januar 2018

Dette initiativ vil være anvendeligt i nogle områder hvor der er behov for supplerende tiltag.

Vi har drøftet tiltaget med vores rådgivere men vi har endnu ikke installeret radiatorer, vi afventer målingerne efter at Drytech har virket et år, så vi kan se hvor behovet helt konkret er. Vi har et større lager af brugte radiatorer som skal bruges til dette initiativ.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017.

6. **Afrensning af indervægge** – afrensning af løst puds og saltudtræk, reparation af fuger mm. Initiativet skal sikre en bedre afdampning af fugt i kældervæggen – særlig trappetårnene trænger til denne behandling. I gennemsnit er der estimeret med 40 km pr kælder a kr. 1.000,- pr km,

Estimeret omkostning i alt 1.240.000,-

Status januar 2018:

Her er endnu et eksempel på noget der umiddelbart virker enkelt og ligetil. MEN vi har nu fået betydelig mere viden om kalkprodukter og det er en "videnskab" som vi nu har fået et godt indblik i. Det er noget mere kompliceret end først antaget, men det har helt sikkert en god effekt, kort fortalt, salt holder på fugten og derfor gælder det om at få saltudtrækket fjernet, så fugten vil slippe muren. Dette initiativ har 2 formål – en mere tør kældervæg og en pænere kældervæg. Det er til gengæld ret dyrt, når det skal gøres rigtigt. Vi gennemfører initiativet hvor der er størst behov og hvor det kan gennemføres uden for meget ekstraarbejde i kælderen.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017

7. **Afslutning af kælder-dræn projektet** (fra 2016 Vedligeholdelsesplanen) - Af det oprindelige projekt, der blev påbegyndt i 2010, udestår nu kun etableringen af 10 rense/inspektionsbrønde der delvist er i private kældre. Tilbud pr. rensebrønd 16.875 i alt 168.750,- anslået omkostning til renovering eventuelle defekte drænrør, anslået til 62.500,-

Estimat i alt kr. incl moms 231.250,-

Status januar 2018:

Den murer der havde givet tilbuddet har lukket sin virksomhed så vi har valgt at afvente til vi har måleresultaterne, når Drytech har virket et år.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017

8. **NYT INITIATIV** "Vandtæt membran" under fliserne - 150 cm ud fra sokkel. <GF forslag 2018>

Sammen med Henning W Wowern har vi udarbejdet et initiativ, der på en helt anden, men meget enkel måde, skal holde kældersoklen mere tør. Det kan kort forklares, som en underjordisk markise, der forhindre regnvand i at trænge ned tæt på vores kældersokkel. Vi har gennemført et forsøg, hvor vi har udlagt en vandtæt dug over jorden under et kraftig regnskyl. Effekten var overbevisende, så nu skal vi have gennemført et rigtigt "pilotprojekt" under fliserne. Initiativet er så lovende, at vi vil gennemføre det på et par særligt udsatte områder. Økonomien er ved at blive beregnet ud fra konkrete tilbud. Vi vil spørge generalforsamlingen om de kan godkende, at vi udskifter "Ventilation af kælder" med dette initiativ.

Forventet estimat kr. 100.000,-

Renoveringsprojekter, der skal genskabe bygningsdele, der er nedbrudt efter mange års fugtpåvirkning. Samlet estimat 4.878.000,- (incl. moms)

Overordnet status januar 2017: Disse initiativer skal primært udføres, når vi har fået kældrene gjort mere tørre. Mere tørre betyder, at har målinger der viser grønt (normal tør væg) i de målinger der ligger 160 cm over gulvet. De områder hvor vi har målt grønt efter et år med Drytech, skal vurderes for behov for udskiftninger i konstruktionen der er svækket af fugtbelastningen. Alle akutte ting er naturligvis udført straks.

9. **Renovering af fyrrum** – der er en del forfald på væggene i vores fyrrum, derfor skal der afsættes renovering af ca. 80 km² renovering af væg/loft pr. fyrrum. Estimeret pris pr. km² er kr. 1.000,- så vi anbefaler at der afsættes kr. 80.000,- pr. fyrrum.

Estimeret omkostning for 4 fyrrum

320.000,-

Status januar 2018.

Vi har ikke startet dette initiativ, i stedet har vi brugt en del tid på vores varmtvandsanlæg, som har fået en meget høj prioritet. (Se årsberetningen fra bestyrelsen)

Økonomisk status: Intet forbrug 2017.

10. **Renovering af nederste del af faldstammer** incl. sokkelgennemføringer frem til tilslutning til det offentlige kloaksystem. Der er en del rust og slidtage på den nederste del af vores faldstammer – levetiden for en faldstamme er typisk 60 år. En tilstoppet faldstamme kan have store konsekvenser for de lejligheder der ligger lige over det sted der er tilstoppet. Den indvendige del af faldstammen fra sidste tilslutning til ydervæg kr. 15.000,- - Den udvendige del anslås til kr. 25.000,- incl. opgravning og udvendig reparation af sokkel. Der vil være en del "privatejede" faldstammer der skal skiftes ved samme lejlighed, derfor skal Generalforsamlingen 2017 vedtage, at ejerforeningen kan kræve disse stykker "privat" faldstammer udskiftet. Nogle af faldstammerne er udskiftet, derfor regner vi med 25 kældre i stedet for 31, der er typisk 2 faldstammer pr. kælder.

Estimeret omkostning for 25 kældre

2.000.000,-

Status januar 2018:

Vi har konsulteret flere rådgivere og vores faste VVS'er om dette initiativ. Hvis vi skal drage en fælles konklusion, er det at vi ikke skal gøre noget når der ikke er problemer. Hvis der opstår problemer eller hvis der alligevel skal graves op i fortovet giver det mening af udskiftet hele vejen ud til den offentlige kloakledning. Ellers skal vi fortsætte den linje vi har valgt, at udskifte efterhånden som der opstår problemer. Vi skal forvente vedligeholdelse af faldstammer på mellem 150.000 til 200.000 kroner pr. år.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017 udover vedligeholdelsen som beløber sig til ca. 160.000,- kroner.

Bestyrelsen foreslår, at den økonomiske ramme overføres til Hovedtrapperenoveringen.

11. **Renovering af bærende træbjælker og i-jernbjælker** – Vi tager udgangspunkt i en erfaring der viser at en renovering af træbjælker typisk ender på omkring 30.000,- og en udskiftning af i-jernbjælker vil ligge i omegnen af 8-10.000,- Vi estimerer med en renovering af en træbjælke og af et stk. i-jernbjælke pr. kælder.

Estimat i alt for 31 kældre 1.240.000,-

Status januar 2018:

Der er udført en renovering/udskiftning af en bærende bjælke, egentlig kunne renoveringen godt vente men ved en misforståelse blev arbejdet sat i gang.

Økonomisk status: (Forbrug ca. 35.000,- udskiftningen blev foretaget i forbindelse med andet arbejde og umiddelbart før generalforsamlingen så beløbet er ikke en del af finansieringsplanen.)

Renovering af kælders lofter – lofterne i fællesarealerne renoveres så der ikke er risiko for nedfald af gammel puds mm. Lofterne er af meget varierende tilstand, specielt lofterne under trappen er ofte i meget ringe stand. Vi har estimeret renovering af 30 km² loft pr kælder af kr. 1.000,- pr km².

Estimat i alt for 31 kældre 1.240.000,-

Status januar 2018:

Afventer måle resultaterne efter Drytech har virket et år.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017.

12. **Nedtagning af gamle døre i organisk materiale mellem bagtrapperum og kælderrum.** Vi skal have undersøgt om disse døre har en funktion i forbindelse med brandsikring, det er en meget tynd trædør som udgør en risiko for svampedannelse og der er ingen sikring eller dørpumpe så derfor står de typisk åben. Vi skal også have undersøgt om det har en indvirkning på ventilationen i kældrene. Denne aktivitet er vanskelig at estimere på nuværende tidspunkt, hvis dørene blot skal fjernes vil det ikke koste alverden, men skal dørene udskiftes til brænd hæmmende døre vil omkostningen være omkring kr. 10.000,- pr. kælder.

Estimering i alt ved udskiftning til nye døre 310.000,-

Status januar 2018:

Vi har nu fået afgjort, at dørene skal være der og at de har en brandhæmmende funktion og derfor skal være lukket. Udfordringen er nu, at vi både skal have en brandhæmmende dør og en dør hvor organisk materiale ikke er i kontakt med væg og gulv. Vi skal også sikre, at døren holdes lukket. Vi har endnu ikke fundet en økonomisk overkommelig løsning, men vi leder videre og vi kan sige, at budgettet for dette initiativ skal justeres betragteligt op.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017.

13. Uforudsete men nødvendige renoverings arbejder af den udvendige sokkel –

Estimat i alt

2.000.000,-

Status januar 2018:

Vi har aktuelle udfordringer omkring hjørnet AND/BOD, vi er ved at undersøge årsagen og hvilke initiativer, der vil kunne hjælpe på fugten i dette hjørne. Den almindelige antagelse er, at der er en højere grundvandsstand i dette hjørne eller der er en utæthed i et vandrør under gadeplan. Under alle omstændigheder skal der graves op, så vi kan konstatere, hvad der er årsag til fugten og så vi kan vælge den rigtige løsning for dette område.

Økonomisk status: Intet forbrug i 2017.

Bestyrelsen foreslår at det nye projekt "Vandtæt membran" sættes ind under dette initiativ og betales ud af det samme budget.

Projekt overført fra 2016

14. Udskiftning af portdæk incl. statiske beregninger

Estimat i alt incl. moms

300.000,-

Status januar 2018:

Initiativet er endnu ikke blevet prioriteret og der er ikke umiddelbart udsigt til, at det bliver prioriteret i 2018. Der er ingen akutte problemer, så vi afventer og vil se initiativet sammen med en renovering af selve portrummet og det bliver først, når vi er færdige med renovering af hovedtrapperne. Gårdlavet har fået udført et arkitektforslag til en forskønnelse af portrummet.

Økonomisk status: Ingen udgifter i ejerforeningens regi i 2017.

Renovering af Hovedtrapper

Projekt skitseforslag udarbejdet af Gaihede, bestyrelsen mener at vi skal have udarbejdet et konkret projektoplæg af et arkitektfirma.

Renovering af hovedtrapper – ud fra vedhæftede projektplan med delpriser estimeres prisen pr hovedtrappe til kr. 665.000,- idet vi ønsker nye døre til lejlighederne, nye dørtelefoner og forsatsvinduer i trappeopgangen. Bestyrelsen ønsker et konkret projektoplæg udarbejdet af et arkitektfirma, dette vil koste mellem 65 – 85.000,- for hele projektet. Renoveringsprojektet skal hæve

oplevelsen - og værdien af ejendommen og skabe daglig glæde for beboerne, derfor er kvaliteten og æstetikken meget vigtig.

Estimat i alt incl. moms	
31 hovedtrapper a 665.000,-	20.615.000,-
Projektledelse	200.000,-
Skitseprojekt udarbejdet af arkitektfirma	85.000,-
Estimat i alt	20.900.000,-

Status januar 2018:

Projektet er i gang med en "prøveopgang" og de 5 første opgange. Projektet er opdelt i faser a 5 opgange som er estimeret til ca. 2 måneders arbejde. Vinduesudskiftning og udskiftning af gadedøren vil overlappes lidt for, at få en optimal proces og levering. Projektet er her i starten en daglig kamp med uforudsete udgifter, så vi har hænderne fulde med, at dokumentere og afvise hvor det er nødvendigt. Projektet forventes af afsluttet ved årets udgang. Vi har udarbejdet en udførlig information som er sendt ud til samtlige ejere.

Økonomisk status: 1.363.139,-

Generelle omkostninger:

Diverse – bank og byggesagsadministration 412.733,-

Renter 51.291,-

Kort økonomisk resumé (fra generalforsamlingen)

Fugtforebyggende projekter, der skal skabe et miljø i kældrene, så vigtige bygningsdele ikke nedbrydes på grund af fugtpåvirkning.

Samlet estimat (priserne er incl. moms kr.) 3.514.750,-

Renoveringsprojekter, der skal genskabe bygningsdele, der er nedbrudt efter mange års fugtpåvirkning.
Samlet estimat (incl. moms) 4.878.000,-

Udskiftning af portdæk incl. statiske beregninger

Samlet estimat 300.000,-

Renovering af hovedtrapper

Samlet estimat 20.950.000,-

Projekter i alt 29.592.750,-