



## HVEM TAGER ANSVARET FOR DIN EJENDOMS BYGGEPROJEKTER?



# ORDENTLIG RÅDGIVNING UDEN OVERRASKELSER

Gaihede er en ingeniør- og arkitektvirksomhed med dybe rødder i den danske byggetradition. Vi rådgiver boligforeninger, ejendomsinvestorer, udlejere og administratorer om vedligeholdelse og ejendomsudvikling lige fra idé til færdigt projekt. Med os som rådgiver for din ejendoms byggeprojekt behøver du ikke andre samarbejdspartnere. Du kan være

sikker på, at vi har fuldt overblik over projektet hele vejen igennem, så både budgetter, aftaler og tidsplaner bliver overholdt til punkt og prikke.

Hos Gaihede får du ordentlig rådgivning uden overraskelser. Din ejendom er i sikre hænder hos vores erfarne ingeniører, arkitekter og teknikere.





Vi kortlægger behovet for vedligeholdelse, renoveringer og forbedringer, så du undgår ubehagelige overraskelser. Det giver tryghed – og ofte store besparelser på budgettet.

### EN PARTNER DU KAN STOLE PÅ

Tillid er noget, vi må gøre os fortjent til. Det betyder, at vi tager ansvar for alle de opgaver, vi løser. Med vores stærke tekniske kompetencer får du kort sagt gennemprøvede og sikre løsninger i alle faser af projektet.

Vores store erfaring med at lede byggeprojekter betyder også, at vi håndterer beslutninger på en god måde. Vi fastlægger byggeriets forløb i tæt dialog med alle parter, og undgår derfor unødige gener under byggeprocessen. Desuden får I tilknyttet et fast team af specialister, så I aldrig er i tvivl om, hvem I skal henvende jer til.



”

Vi har kun oplevet stor tilfredshed blandt de beboere, vi har talt med – og tilfredshed med flinke håndværkere, der var påpasselige i beboernes hjem, og som holdt orden på arbejdspladsen.”

*(Bestyrelsen AB Falken)*





# FRA BOLIGDRØMME TIL DRØMMEBOLIG

Med deres charme og populære beliggenheder er ældre bygninger eftertragtede boliger. Derfor vælger mange både at renovere og etablere nye funktioner i bygningerne, så de lever op til nutidens krav til funktionalitet og komfort.

Drømmer I om at få altaner eller tagterrasser? Eller går tankerne i retning af et bedre gårdmiljø, solceller eller andre spændende tiltag? Uanset hvilke drømme I har, gælder det om at udnytte ejendommens muligheder fuldt ud. Det fastholder ejendommens værdi, og skaber trivsel og tilfredshed hos både beboerne og brugerne.

## VEDLIGEHOOLDSPLANER

### – BESTYRELSENS VIGTIGSTE REDSKAB

Jo bedre overblik I har over vedligeholdsarbejder, renoveringsprojekter og ejendomsforbedringer, jo bedre grundlag har I for at tage de rigtige beslutninger og disponere jeres budget på en fornuftig måde.

Gennem samarbejdet med Gaihede får I også det vigtigste redskab i hele byggeprojektet: Vedligeholdelsesplanen. Vi gennemgår ejendommen sammen



med de personer, der har størst kendskab til den. Her drøfter vi både tidligere og nuværende skavanker, så vi får besigtiget og behandlet alle væsentlige tekniske forhold og ønsker til forbedringer eller ændringer af ejendommen.

Derefter udarbejder vi en rapport. Rapporten indeholder blandt andet tekniske forhold og budgettal







”

Vores ejerforening benytter nu Gaihede som fast rådgivende ingeniør. Gaihede har også fået til opgave at stå for en gennemgribende renovering af ejendommens varmecentral. Vores samarbejde med Gaihede har i høj grad givet vores ejendom det kvalitetsløft, den trængte til.”

*(Ulrik Bolten Jagd, formand for bestyrelsen,  
EF Borups Allé 217 A – 231C / Genforeningspladsen)*

for de renoverings- og vedligeholdsarbejder, der fremover bør indgå i ejendommens vedligeholdelsesplaner og budgetter. Med baggrund i rapporten drøfter og prioriterer vi i fællesskab de aktuelle renoverings- og vedligeholdsarbejder, og tager stilling til forbedringer eller ændringer.



# TRYGHED GENNEM HELE BYGGEPROJEKTET

Hos Gaihede lytter vi til jeres ønsker og behov, og finder altid den rigtige løsning. I tæt dialog med jer aftaler vi byggesagens omfang og forløb – lige fra idé og behovsanalyse til eftersyn, inden garantien udløber. Det giver jer tryghed gennem hele byggeprojektet.

## EN ORDENTLIG PROCES GIVER DET BEDSTE RESULTAT

Vi ved, at et ordentligt projektforsløb giver det bedste resultat. Derfor tilrettelægger vi hele forløbet nøje, så det passer perfekt til jeres projekt. Hvad enten ejendommen trænger til renovering eller forbedringer, sørger vi for, at projektet bliver gennemført til tiden og inden for det aftalte budget.

Her kan du se et eksempel på, hvad vi normalt håndterer i et renoveringsprojekt:

- Teknisk gennemgang af ejendommen og behovsanalyse
- Udarbejdelse af teknisk, arkitektonisk og økonomisk forslag til generalforsamling, herunder budgettal for delopgaver af forskelligt omfang og 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 jeres ønsker
- Deltagelse på generalforsamling
- Aftale om arbejdets endelige omfang
- Beboerinformation
- Projektering
- Projektmateriale for indhentning af tilbud
- Myndighedsbehandling
- Indhentning af underhåndstilbud/licitation fra kvalificerede entreprenører
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenører
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetsstyring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgingsmøder efter aftale
- Styring af uforudseelige arbejder inden for aftalt budget
- Kontrol og godkendelse af entreprenørens fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1-års eftersyn
- Evt. supplerende opfølgning
- Afholdelse af 5-års eftersyn







”

Bygherren ønskede at få etableret nye altaner, der svarede til de altaner, ejendommen allerede havde, hvad angik udseende og arkitektur. Da vi havde gennemgået bygningen og dens arkitektoniske kendetegn, blev det valgt at opføre en altanløsning, der æstetisk komplementerede og fremhævede ejendommens særlige udtryk og høje standard. Bygherren og naboerne i ejendommene ved siden af har efterfølgende udtrykt stor begejstring for løsningen.”

*(John Larsen, bygherrerådgiver, Gaihede)*





# RESPEKT FOR ARKITEKTUR OG OPRINDELIG BYGGESKIK

Når vi restaurerer ejendomme, er det med respekt for stedets arkitektur, som er udviklet gennem århundreder til det lokale klima og den traditionelle byggeskik.

I byens historiske bygningsmasse har hver ejendom sit eget æstetiske udtryk. Som regel skabt i en tid, hvor der blev anvendt mange arbejdstimer og stort manuelt håndelag i traditionelle håndværksteknikker, tilvirket på byggepladsen.

Hos Gaihede overfører vi datidens forudsætninger til en nutidig sammenhæng. Vi arbejder med fornyelse

inden for den arkitektoniske ramme, der bærer ejendommen – og vurderer fra opgave til opgave, hvad der er den rigtige løsning for jeres bygning.

Vi udfører en grundig forundersøgelse, hvor vi blandt andet vurderer erfaringer og effekt på bygningen. Vi undersøger, om de oprindelige byggetekniske løsninger har holdt deres tid ud. Vi stiller spørgsmål ved, om der kan inddrages uudnyttede arealer eller ændres i anvendelse, som middel til at sikre en bedre driftsøkonomi i ejendommen.

De ejendomme vi renoverer, har ofte over 100 år bag sig. Funktionalitet og teknik skal afspejle den





tid, vi lever i. Der er sket store tekniske fremskridt, siden bygningen blev opført. Især inden for energi-optimering, hvor udskiftning af tekniske komponenter og installationer kan forbedre bygningens samlede energiregnskab væsentligt.

Ved gennemgribende istandsættelser er det altid vores udgangspunkt at finde bygningens sjæl og bevare de arkitektoniske karakteristika. Det kan være alt lige fra blækspruttefossiler i natursten til udsmykning af facade i jugendstil med ornamentering eller særlige mønstre silketrykt på vinduesruderne. Alle detaljer fortæller en historie om ejendommen og dens placering i bybilledet samt de arkitektoniske strømninger i tiden.



”

Restaureringen af Frimurernes Stamhus var et unikt forløb. Facaden blev genskabt som oprindeligt, hvor den er pudset om med knust rød teglme og bornholmske granitskærver. For at sikre energioptimering blev der installeret en ny varme-central og isat vinduer med koblede rammer som replika af de oprindelige. I en kompleks bygning som denne, er vi som rådgivere særligt stolte af, at bygherre har givet os topkarakter A i evalueringen udført af Byggeriets Evaluerings Center.”

*(Birgitte Maltesen, arkitekt MAA, Gaihede)*



# VI LØSER OGSÅ SPECIALOPGAVER

Hos Gaihede arbejder vi også med en række specialopgaver. Opgaverne handler generelt om at forbedre kvaliteten af ejendomme og dermed øge glæden ved at bo i og bruge både bygningerne, installationerne og fællesarealerne. Ved at fremtidssikre jeres ejendom skaber I bedre komfort og trivsel, samtidig med at I sikrer, at ejendommens værdi fastholdes. Nedenfor kan I se eksempler på nogle af de specialopgaver, vi løser.

## SIKRING MOD SKYBRUD

Mange ejendomme og kloaksystemer er ikke konstrueret til at modstå de stigende nedbørsmængder. For nogle har det resulteret i store oversvømmelser og voldsomme økonomiske tab.

Ved at tænke skybrudssikring ind i jeres ejendom, kan I forhindre vandet i at trænge ind og forårsage store ødelæggelser. Vi ser ejendommen som en helhed, og

det er derfor en god idé at starte med at se på skybrudssikring og samtidig tænke LAR ind i ejendommen.

## LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND

Lokal afledning af regnvand, også kaldet LAR, handler om at håndtere regnvand lokalt ved hjælp af bæredygtige, lavteknologiske og grønne løsninger, der kan opsuge, forsinke, aflede eller rense regnvandet med henblik på genanvendelse. Vi kan undersøge, hvilke løsninger, der egner sig bedst til jeres ejendom, og sørge for, at de bliver ført ud i livet.

## BRANDSIKRING

Brandsikring er med til at gøre det sikkert og trygt for beboerne at færdes i deres ejendom, og derfor indgår den som en naturlig del af mange byggeprojekter. Brandsikkerheden kan betyde forskellen på liv og død, og selv små tiltag kan gøre stor forskel, når uheldet er ude.

Planlægger I at lave forbedringer eller ændre på indretningen i et rum, så det får en helt ny funktion, er det en god idé at få lavet en brandteknisk gennemgang. Behovet for brandsikring ændrer sig nemlig ofte med brugen af rum.

Vi kan hjælpe jer med at vurdere, om jeres ejendom lever op til kravene for brandsikring jf. bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Desuden kan vi være med til at løfte ejendommens brandsikringsniveau, så det opfylder kravene i bygningsreglementet BR08.

”

Når vi arbejder med LAR og sikring mod skybrud, arbejder vi på at integrere de to foranstaltninger til en helhed – altså se på, hvordan vi kan opsuge, aflede og bruge regnvandet i et område samtidig med, at vi sikrer ejendommen med både stationære og mobile løsninger.”

*(Peter Elle Silberg, bygningsingeniør, Gaihede)*







## ENERGI OG MILJØ

Der har de seneste år været en stigende interesse for at finde nye og bedre metoder til at nedbringe både energiforbruget, CO<sub>2</sub>-udledningen, driftsomkostningerne og belastningen af vores miljø generelt. I alle vores projekter indarbejder vi tiltag, der forbedrer energi- og miljøforholdene i bygninger, installationer og den daglige drift.

Vi har deltaget i flere projekter med fokus på udvikling af nye metoder for brugerplanlægning og uddannelse samt optimering af energi, miljø, grønne anlæg og installationer.

Hos Gaihede arbejder vi med energiforbedringer ud fra princippet "energi efter behov". Det betyder, at energi og miljøforbedringer hverken må forringe bygningers brugsværdi eller beboernes oplevelse af livskvalitet. Som beboere og brugere skal I have størst mulig glæde af jeres ejendom og installationer, uden at det belaster miljøet mere end højst nødvendigt.

Vi tager os tid til grundig dialog med beboere og brugere, fordi vi ved, at de største besparelsesmuligheder ofte findes ved at lytte til brugernes viden fra hverdagen i bygningen. Kombineret med vores tekniske viden sikres en god brugeroplevelse samtidig med, at de ønskede energi- og miljøforbedringer og deraf følgende besparelser opnås.

Tag en snak med os og hør, hvordan vi kan indarbejde energibesparelse og miljøforbedringer i vedlige-

holdelsen og udviklingen af jeres ejendom – til gavn for både jer og jeres omgivelser.

## SKADEBEHANDLING OG RISIKOSTYRING

Hos Gaihede er vi eksperter i skadebehandling og risikostyring på bygninger. Vi tager os både af taksering, komplet projektledelse og økonomistyring i forbindelse med skader efter brand, storm, vand, indbrud og mere specielle skader på installationer og teknisk udstyr.

Vores kunder strækker sig fra ejendomme og offentlige bygherrer til forsikringselskaber og mæglere. Med vores store ekspertise udvikler vi effektive og individuelle løsninger, både hvad angår skadebegrænsning og afhjælpning af skaden. Vi sørger altid for, at der bliver lavet rigtige løsninger både set i forhold til den aktuelle skade og den fremtidige risiko for bygningen.

Skadeafhjælpning kræver, at vi har stor opmærksomhed på projekt- og byggeledelsen. Vi handler hurtigt, og sætter arbejdet i gang samtidig med, at vi tager de nødvendige beslutninger og projekterer udførelsen. Det kræver et indgående kendskab til både skader, renovering og byggeledelse – et kendskab og en viden, som vi har hos Gaihede.

Ring og få en aftale med os om akut døgnservice på skader, eller få et uforpligtende møde om, hvilke muligheder I har for at få foretaget en risikovurdering og forebyggende tiltag.

- i Orden!

TOTALRÅDGIVNING ■ BYGHERRERÅDGIVNING ■ PROJEKTRÅDGIVNING ■ DRIFTS- OG BYGGESTYRING ■ FAGTILSYN  
SKADEBEHANDLING ■ ENERGIMÆRKNING ■ ANDELSVURDERING ■ UDVIKLINGSPROJEKTER ■ SPECIALOPGAVER



Gaihede  
ingeniører & arkitekter

Trekronergade 126 H, 2. · 2500 Valby · tlf.: 70 22 11 41 · info@gaihede.dk · www.gaihede.dk