

Beslutningsoplæg for AB Damhjørnet

Vedligeholdelsesarbejder 2014

Roskildevej 193-201 / Valby Langgade 264-278, 2500 Valby

Københavns Kommune



Nærværende beslutningsoplæg er udarbejdet som et forslag til håndtering og gennemførelse af forestående vedligeholdelsesarbejder. Beslutningsoplægget er udarbejdet på baggrund af vedligeholdelsesplan af november 2013, samt ønske fra bestyrelsen. Vedligeholdelsesarbejderne samles i en pulje og gennemføres som en samlet byggesag, for at nedbringe sagsomkostningerne og udførelsesperioden.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningsyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Beslutningsoplægget indeholder en kort tilstandsvurdering af de udvalgte bygningsdele og vedligeholdelsesarbejder, med et tilhørende økonomisk overslag og finansieringsmodel.

Udført af: Klaus Eichild Pedersen / Tim Larsen
Mail: kep@deas.dk / tla@deas.dk
Tlf: 2790 1382 / 3946 6446

Kontrolleret af: TMO
Udført d.: Jan 2014
Version: Gældende
Ejendomsnr. 7-316

23.01.2014

Indholdsfortegnelse

1. Ejendommen	3
2. Bygningsdelsbeskrivelse	4
2.1. Tagværk	4
2.2. Facader, sokkel og altanværn	5
2.3. Vinduer og sålbænke	5
2.4. Døre	6
2.5. Portrum	6
2.6. TV-inspektion og højtryksrensning	6
2.7. Trappebelysning og dørtelefonanlæg	7
3. Konklusion	8
4. Overordnet rammetidsplan	8
5. Økonomi	9
6. Finansiering	10

1. Ejendommen

Adresse: Roskildevej 193-201
Valby Langgade 264-278
2500 Valby
Matr.nr. 1878 Vigerslev, København

Ejendommen er en etageejendom opført i 1934 med 83 andelsboliger, 1 lejebolig og 4 erhvervsarealer, hvoraf 3 er kælderfaciliteter, erhvervsareal udgør 209 m². Ejendommen er opført i 4 etager med et bebygget areal svarende til 1498 m² og et boligareal på 4997 m², fordelt på 13 opgange, samt 2 øvrige bygninger svarende til 23 m².

Ejendommen er indrettet med fuld kælder på i alt 1250 m², hvor der forefindes varmecentral, gangareal, vaskekælder, cykelparkering, pulterrum og øvrige fællesarealer. Der forefindes delvis udnyttet tagetage med et areal svarende til 630 m². Imellem tagboliger forefindes der pulterrum, med overliggende gennemgående spidsloft.

Ejendommen fremstår generelt i normal vedligeholdelsesmæssig stand med enkelte områder, der kræver særligt videre fokus for at forebygge forringelser af tilstødende bygningsdele. Hovedparten af ejendommens delkomponenter og bygningsdele fremstår med mindre slitage, svarende til ejendommens alder, hvor der fortsat kan forventes fornuftig restlevetid og funktion, såfremt der fortsat sker normal vedligeholdelse heraf.

2. Bygningsdelsbeskrivelse

2.1. Tagværk

Tagkonstruktionen er udført som et 45 graders sadeltag med hanebåndsspær. Hanebåndsspær er udført på stedet med 6 x 6" tømmer og fuldmålslægter.

Tagbelægningen er udført i røde Knabstrup-tegl, med rygning og grater lagt i mørtel. Der er foretaget delvis understrygning af tagflade med mørtel. På gårdsiden er skotrender udført i zink med bræddeunderlag. Tagboliger fremstår med to-og trefagsvinduer i kviste, med zinkinddækning af flunker og tagflade. I øvrige tagflader er der ovenlysvinduer og taggennemføringer for zink taghætter og udluftningstegl.

Der skal foretages en murer gennemgang af brandkamme, grater, rygninger og tagflade. Tagfladen afrenses for algebelægninger og der foretages delvis understrygning af teglbelægning for opretholdelse af tæthed. Træværk i tagkviste overfladebehandles og diverse inddækninger eftergås. I forbindelse med tagarbejdet renses samtlige tagrender og tagbrønde.

2.2.Facader, sokkel og altanværn

Facader er opført i massivt gult blankt murværk, med brunt sokkelmurværk på gadeside. Murværket er mod tagfoden afsluttet med gesimsbånd i gult blankt murværk. Murværket er omkring gadedøre udført med delvis ornamentering.

På gadefacaden er der opsat altaner med betonbundplader og stålrækværk beklædt med trapez-plader. Ved den "buede" del af ejendommen, hvor Valby Langgade møder Roskildevej, er der opført en overdækning, der tidligere har været brugt i forbindelse med værkstedsfaciliteter.

Facade- og sokkelmurværk skal udbedres for fugeudfald og afskalninger, der er opstået som følge af opfugtning af murværk og glatførebekæmpelse. 2 stk. tegloverliggerer over kælderdøre fremstår med revner og udskiftes. Herudover udskiftes eksisterende dilatationsfuger mod tilstødende bygninger. Alle vedligeholdelsesarbejder skal gennemføres for at sikre og opretholde en tæt klimaskærm.

Der skal foretages en let betonreovering af indstøbte altanbetonplader. Betonpladerne eftergås for betonafskallinger og revnedannelser, herudover etableres skarpe betonforkanter for korrekt afvanding af betonplade. Der foretages overfladebehandling af metal-altanværn, således at der ikke sker nedbrydelse af trapez-plader.

2.3.Vinduer og sålbænke

Ejendommens vinduer er udført i overfladebehandlede træelementer med lodposte, generelt med 2 lags termoruder. Gående vinduesrammer er udført som side- og tophængte rammer. I 2009 er der foretaget overfladebehandling af vindueselementerne. Kældervinduer fremstår med vinduer af ældre dato.

Kalfatringsfuger er udført med bløde fuger og øvrige fugeafslutninger er udført som en kombination af bløde fuger og mørtelfuger.

Sålbænke er generelt udført i skifer lagt i mørtelpude.

Vinduer med orientering mod syd fremstår med malingsafskalning og udtørring af træ, med begyndende nedbrydning til følge. Vinduerne skal afrensnes for løstsiddende maling og der skal foretages ny overfladebehandling. Øvrige vinduer fremstår med intakte overflader, men der er begyndende nedbrydning af tidligere malerbehandling. Øvrige vinduer skal overfladebehandles, så restlevetiden forlænges.

I forbindelse med overfladebehandling af vinduer opsættes facadestillads på ejendommen og der foretages en snedkergennemgang af samtlige vinduer, hvor der også udskiftes tætningslister for sikring af tæthed. Kalfatringsfuger omkring vinduer gennemgås og udskiftes delvist, ligeledes foretages der en gennemgang af skifer-sålbænke. Øvrigt murværk eftergås, mens der er stillads på ejendommen.

2.4.Døre

Hoveddøre til trappeopgang er udført som overfladebehandlede niveaufri trærammedøre med fyldning og glasfelt. Glasfeltet er udført med trådglas. Kælderdøre er udført som overfladebehandlede træfyldningsdøre, med 2 øvre glasfelter med 1-lags glas. Alle døre fremstår med standard besætning, og hoveddøre endvidere med dørpumper. Dørfuger er udført med bløde fuger og mørtelfuger.

Døre med orientering mod syd fremstår med malingsafskalning og udtørring af træ, med begyndende nedbrydning til følge. Døre skal afrensnes for løstsiddende maling og der skal foretages ny overfladebehandling. Øvrige døre fremstår med intakte overflader, men der er begyndende nedbrydning af tidligere malerbehandling. Øvrige døre skal overfladebehandles, så restlevetiden forlænges.

Der foretages en snedkergennemgang af samtlige udvendige døre, hvor der også udskiftes tætningslister for sikring af tæthed. Fuger omkring døre gennemgås og udskiftes delvist.

2.5.Portrum

Portgennemgangen er udført i vægge med blankt murværk og en pladebeklædt væg, samt et pladebeklædt loft. Portgennemgangen fremstår med asfaltbelægning og porten er udført som en fuldt oplukkelig 2-fags stålport, med manuelt opluk og almindelige sikkerhedsforanstaltninger.

Der skal foretages smøring og justering af mekaniske dele i porten, for opretholdelse af funktion. Sokkelmurværk i portrum udbedres for fugeudfald og afskalninger, som øvrigt sokkelmurværk. Asfaltbelægning fremstår enkelte steder med lunger og revner, belægningen reetableres inden der sker sætningsskader i bærelaget.

Krydsfinersblænding udskiftes til en vejrbestandig løsning/overflade. I forbindelse hermed vurderes isoleringstykkelsen, og der isoleres svarende til gældende krav herom.

2.6.TV-inspektion og højtryksrensning

Der er udført separatsystem med opdeling af regn- og spildevand fra ejendommen. Foreningen har tidligere udført partiel udskiftning af kloakledninger inkl. stikledninger på dele af gårdsiden, kloaksystemet er i forbindelse hermed rensset og der er foretaget tv-inspektion.

Der udføres højtryksspuling af kloakledninger og TV-inspektion af resterende kloaksystem, svarende til Roskildevej og det resterende kloaksystem i gården. Det forebyggende vedligeholdelsesarbejde anbefales gennemført for opretholdelse af et fuldt funktionsdygtigt ledningsnet.

2.7. Trappebelysning og dørtelefonlæg

El-installationer på ejendommen fremstår generelt funktionelle, men er af ældre dato. Der er foretaget løbende udbygning af ledningsnettet for ny brug. I en trappeopgang er man påbegyndt udskiftning af trappebelysning, dog er der valgt en armaturtype, der ikke kan benyttes til det pågældende arbejde.

Bestyrelsen oplyser at der er forsøgt gentagne reparationer af dørtelefonlæg, men anlægget fremstår fortsat ikke fuldt funktionsdygtigt, og der opleves driftsforstyrrelser heraf.

Trappebelysningen renoveres og der etableres tryk med glimlamper og trappeautomater. I opgangen hvor der er udskiftet armaturer genetableres eksisterende belysningsarmaturer.

Eksisterende dørtelefonlæg udskiftes. Der foretages opsætning og montering af tableau/dørstation og dørtelefon i lejlighederne samt udskiftning af strømforsyning.

Gennemgang og udbedring af elinstallationer i kælder

3. Konklusion

Ovenstående vedligeholdelsesarbejder anbefales gennemført for opretholdelse af bygningens vedligeholdelsesmæssige stand og ud fra en restlevetidsbetragtning. Restlevetiden for klimaskærmen og tagfladen kan ved almindelig vedligeholdelse opretholdes/forlænges. Der skal særligt fokuseres på de bygningsdele og delkomponenter, der hyppigt udsættes for opfugtning og udtørring.

Det primære vedligeholdelsesarbejde er overfladebehandling af døre og vinduer. Da der skal opsættes facadestillads på ejendommen for at udføre dette arbejde, er det naturligt, at der medtages øvrige arbejder, der skal udføres fra stillads, for dermed at nedbringe de samlede stilladsomkostninger.

Ledningsnettet til kloaksystemet skal være fuldt funktionsdygtigt, således at der forebygges en eventuelt opstugning i systemet, med oversvømmelse af kælder mv. til følge.

Trappebelysningen skal være funktionsdygtig, for at forebygge faldrisiko på trappen. Dørtelefonlægget bør ud fra et sikkerhedsmæssigt og komfortmæssigt aspekt renoveres.

4. Overordnet rammetidsplan

Ekstraordinær generalforsamling:	Februar 2014
Kontrakt rådgiver:	Marts 2014
Projektering:	Marts - april 2014
Udbud og kontrakt, entreprenør:	Maj 2014
Udførelsesperiode:	Juni - oktober 2014
Aflevering:	Oktober 2014

5. Økonomi

2.1 – Tagværk ...	156.000 kr.
2.2 – Facader, sokkel og altanværn ...	320.000 kr.
2.3 – Vinduer og sålbænke ...	1.080.000 kr.
2.4 – Døre ...	185.000 kr.
2.5 – Portrum ...	46.000 kr.
2.6 – TV-inspektion, højtryksrensning og reparationer...	290.000 kr.
2.7 – Trappebelysning, dørtelefonanlæg og gennemgang af føringsvej i kælder ...	235.000 kr.
10 % uforudselige udgifter ...	231.200 kr.
Entrepriesum i alt ...	2.543.200 kr.
Byggeteknisk rådgivning 8,75 % ...	222.530 kr.
Byggesagsadministration 2,25 % ...	57.222 kr.
Allrisk entrepriseforsikring ...	10.000 kr.
25 % moms af håndværkerudgifterne ...	708.238 kr.
<u>Byggeomkostninger i alt ...</u>	<u>3.541.190 kr.</u>

Afrundet finansieringsbehov ... 3.550.000 kr.

Andelsværdi

Vedligeholdelse 100 % ...	3.550.000 kr.
Andelskrone inden projekt ...	61,66
Forventet andelskrone efter projekt $((49.433.579 - 3.550.000)/801.719)$	57,23

6. Finansiering

3,5 % kontantlån med afdrag, løbetid 30 år

Låneprovenu 3.550.000

Årlig ydelse 220.000

Kurs 99,3

Kundenr.	Juridisk Ejer1	Adresse	Areal	Md. boligaft.	Stigning	Ny. Md. Boligaft
7-316-1-4	Margrethe Pedersen	Roskildevej 193, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-2-6	Jonas Duksta	Roskildevej 193, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-3-10	Emil Friis Nielsen Søs Ren	Roskildevej 193, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-4-8	Malene Pedersen	Roskildevej 193, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-5-2	Johnny Nielsen	Roskildevej 193, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-6-10	Patrick Schunck	Roskildevej 193, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-7-14	Anne Macdonald	Roskildevej 193, 3. th.	85	3.188	305	3.493
7-316-8-22	Anders Østergaard	Roskildevej 195, st. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-9-8	Lars H.F. Andersen	Roskildevej 195, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-10-14	Daniel Nissen	Roskildevej 195, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-11-6	Ditte Rosenberg	Roskildevej 195, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-12-12	José Vicente Borgo Perez	Roskildevej 195, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-13-8	Søren Jacobsen	Roskildevej 195, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-14-10	Lennart Kofoed	Roskildevej 197, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-15-6	Nikolai De Lemos	Roskildevej 197, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-16-10	Viggo Juel Nielsen	Roskildevej 197, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-18-10	Michelle Dayan	Roskildevej 197, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-19-8	Rene Jensen	Roskildevej 197, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-20-4	Thomas Andersen	Roskildevej 199, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-21-6	Lis Bargholz	Roskildevej 199, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-22-12	Connie Irene Jensen	Roskildevej 199, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-23-2	Karsten Olsen	Roskildevej 199, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-24-10	Kirsten Ove & Martin Kristiansen	Roskildevej 199, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-25-8	Heidi Yetkin	Roskildevej 199, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-26-4	Linda Levy	Roskildevej 199, 3. tv.	85	3.188	305	3.493
7-316-27-10	Michael Nordly	Roskildevej 201, st. tv.	56	2.133	201	2.334
7-316-28-4	Millimeter Group Aps	Roskildevej 201, st. th.	44	2.411	158	2.569
7-316-29-4	Thomas Ejlil Gram Nielsen	Roskildevej 201, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-30-10	Karsten Andersen	Roskildevej 201, 1. th.	105	3.858	377	4.235
7-316-31-4	Kasper McLaughlin Møller	Roskildevej 201, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-32-2	Trine Gade Sørensen	Roskildevej 201, 2. th.	105	3.858	377	4.235
7-316-34-8	Michael Reimers	Valby Langgade 278, st. th.	57	2.979	205	3.184
7-316-35-6	Adnan Ahmed	Valby Langgade 278, 1. tv.	105	4.004	377	4.381
7-316-36-8	Tina Roed Læntver	Valby Langgade 278, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-37-12	Maria Maxwell	Valby Langgade 278, 2. tv.	105	3.858	377	4.235
7-316-38-8	Susanne Krøll	Valby Langgade 278, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-39-8	Haydar Majed	Valby Langgade 276, st. tv.	57	2.008	205	2.213
7-316-40-6	Mette Mandé	Valby Langgade 276, st. th.	57	2.008	205	2.213
7-316-41-10	Anja Merete Jensen	Valby Langgade 276, 1. tv.	57	2.142	205	2.347
7-316-42-14	Lucas Lajer	Valby Langgade 276, 1. th.	57	2.142	205	2.347
7-316-43-8	Christian Appelt	Valby Langgade 276, 2. tv.	57	2.142	205	2.347
7-316-44-6	Henrik Suhr	Valby Langgade 276, 2. th.	57	2.142	205	2.347
7-316-45-12	Baharak Y. Z. Bijaroud Nejad	Valby Langgade 274, st. tv.	57	2.008	205	2.213
7-316-46-4	Jytte Nordly	Valby Langgade 274, st. th.	57	2.008	205	2.213
7-316-47-2	Bodil Buch	Valby Langgade 274, 1. tv.	57	2.142	205	2.347
7-316-48-12	Kirsten Gry Olsen	Valby Langgade 274, 1. th.	57	2.142	205	2.347
7-316-49-10	David Dayan	Valby Langgade 274, 2. tv.	57	2.142	205	2.347
7-316-50-12	Mads Anders Larsen	Valby Langgade 274, 2. th.	57	2.142	205	2.347
7-316-51-10	Mathilde Alessia Piraprez	Valby Langgade 272, 3. tv.	88	3.303	316	3.619
7-316-52-2	Kaj Pedersen	Valby Langgade 272, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-53-12	Azamina Nikontovi c	Valby Langgade 272, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-54-6	Rikke Wennergren	Valby Langgade 272, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-55-8	Kevin Rasmussen	Valby Langgade 272, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-56-2	Peter Henschel	Valby Langgade 272, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-57-6	Rasmus Nielsen	Valby Langgade 272, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-58-8	Marie-Katrine Wrang	Valby Langgade 270, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-59-8	Kristina Falck Johansen	Valby Langgade 270, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-60-8	Christina Petersen	Valby Langgade 270, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-61-6	A.B.C. Jakobsen	Valby Langgade 270, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-62-12	Ann-Louise Hansen	Valby Langgade 270, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-63-4	Margrethe Hjorth Hansen	Valby Langgade 270, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-64-2	Inger Pedersen	Valby Langgade 270, 3. th.	85	3.130	305	3.435
7-316-65-14	Kim Hjelm Jessen	Valby Langgade 268, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-66-12	Anette Brehmer Bjørkholm	Valby Langgade 268, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-67-8	Kathrine Sehested-Grove	Valby Langgade 268, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-68-12	Mie Andersen	Valby Langgade 268, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-69-8	June Vandfeldt	Valby Langgade 268, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-70-4	Lettie Petersen	Valby Langgade 268, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-71-8	Lasse Dunk Rasmussen	Valby Langgade 266, st. tv.	55	1.991	197	2.188
7-316-72-12	Christian Hagemann	Valby Langgade 266, st. th.	55	1.991	197	2.188
7-316-73-4	Efraim Enzenberg	Valby Langgade 266, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-74-10	Rasmus Røpke Lindbo Larsen	Valby Langgade 266, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-75-4	Camilla Siv Hansen	Valby Langgade 266, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-76-10	Eva Schmidt	Valby Langgade 266, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-77-10	Mikkel Winterberg	Valby Langgade 264, st. tv.	68	2.491	244	2.735
7-316-78-12	Nanna Biener	Valby Langgade 264, 1. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-79-14	Izabella Aparicio Mogensen	Valby Langgade 264, 1. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-80-12	Didde Gårdbye Nielsen	Valby Langgade 264, 2. tv.	55	2.125	197	2.322
7-316-81-14	Benjamin Arne Hansen	Valby Langgade 264, 2. th.	55	2.125	197	2.322
7-316-82-14	Christina Engel Petersen	Valby Langgade 264, 3. tv.	85	3.130	305	3.435
7-316-83-6	Charanjit Kumar	Valby Langgade 278, 3. tv.	102	3.480	366	3.846
7-316-84-4	Nikoline Seligmann	Roskildevej 201, 3. th.	102	3.143	366	3.509
7-316-85-6	Millimeter Group Aps	Roskildevej 201,	121	6.951	434	7.385
Kontrol			5.107	195.138	18.333	213.471

23.01.2014