

TILSTANDS- OG VEDLIGEHOLDELSESRAPPORT

A/B DAMHJØRNET

2500 Valby

Roskildevej 193-201 og Valby Langgade 264-278

August 2008

Indholdsfortegnelse **Side**

1. Indledning 1

2. Budget for 2008-2018 3

2.1 Budgetskema 3

2.2 Kommentarer til budgetskema 5

3. Ejendommens tilstand m.m. 6

3.1 Terræn 6

3.2 Tag 7

3.3 Facader, ydervægge 8

3.4 Vinduer og døre til det fri 8

3.5 Kælder og fundamenter 9

3.6 Øvrige primære bygningsdele 10

3.7 Afløb og kloak 10

3.8 Vand 10

3.9 Varme 11

3.10 Ventilation 11

3.11 Lys og kraft 11

3.12 Dørtelefon 12

3.13 Elevatorer 12

3.14 Fællesantenne 12

3.15 Trappeopgange 12

3.16 Vaskeri 13

3.17 Lejligheder 13

3.18 Låsesystem 13

3.19 Energi- og vandbesparende foranstaltninger 13

1. Indledning

Orientering

Indhold Rapporten indeholder forslag til budget for vedligeholdelses- og renoverings-arbejder samt bygningsbeskrivelse med tilhørende tilstandsregistrering.

Tidsperioden er en 10-års periode startende fra år 2008.

Hovedafsnit 2 viser budgetterne for år 2008-2018. Budgetterne er opdelt i større arbejder, der er prissat enkeltvis, udover det årlige beløb til løbende vedlige-holdelsesarbejder og akutte reparationer.

Hovedafsnit 3 indeholder en gennemgang af ejendommens tilstand.

Fremgangsmåde

Rapporten er udarbejdet af Dan-Ejendomme as. Den er opfølgning og videreudbygning af ”Tilstands- og vedligeholdelsesrapport august 2004”.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af besigtigelse af ejendommen i juni og august 2008 og diverse udtalelser fra ejendommens vicevært, beboere, håndværkere samt gennemsyn af byggesagen hos kommunen.

Besigtigelse Gennemgangen af ejendommens forskellige bygningsdeles beskaffenhed er sket som en visuel besigtigelse fra terræn. Kælder- og loftrum er gennemgået. Taget er besigtiget fra terræn og gennem loftvinduer.

Tilstandsregistreringen af installationerne er sket ved besøg i udvalgte lejligheder.

Alle faldstammer er særskilt besigtiget på loft og i kældrene.

Vedligeholdelses- Behovet for de enkelte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder er bedømt **standard** ud fra, at det er et generelt ønske, at ejendommen fremstår i vel vedligeholdet stand.

Økonomiske forudsætninger

De angivne overslagspriser er anslåede samlede udgifter til håndværkere incl. Projektering, tilsyn, uforudsete udgifter, m.v.

Priserne er udarbejdede på grundlag af overslagspriser/tilbud fra entreprenører samt skønnede udgifter for de mindre arbejder baseret på erfaringstal fra tilsvarende sager indenfor det sidste år.

Udarbejdelse af projekter med myndighedsbehandling m.m. kan påvirke enkeltbudgettal.

Årligt bygningssyn og igangsætning

De aktiviteter, der er nævnt sidst i 10-årsperioden, bør ikke igangsættes, før en inspektion på stedet har godtgjort, den aktuelle tilstand, og at der rent faktisk er behov for at gennemføre det pågældende vedligeholdelses- eller renoveringsarbejde. Denne gennemgang vil/bør afstedkomme, at 10-årsplanen løbende revideres.

Det kan anbefales, at der gennemføres et årligt bygningssyn, omfattende alle bygningens dele. Ejendommens økonomi og andre forhold kan have indflydelse på igangsætningstidspunkter.

Det opstillede budget er baseret på, at ejendommen indenfor en rimelig tidsperiode fremstår som vel vedligeholdt og rent teknisk er opdateret svarende til dagens standard.

2. Budget for 2008 – 2018

2.1 Budgetskema

Bygningsdel/Beskrivelse af vedligeholdelsesarbejderne	Anslåede vedligeholdelsesudgifter excl. Moms, indeks "K1,						

	2008” : 119,5, - alt i (1.000 kr.)						
	2008	2009	2010	2011	2012/ 2018		I alt
3.1 Terræn							
• Ny asfalt i gård på eksisterende beton incl. opretninger	0	224	0	0	0		224
	8	0	0	0	0		8
• Skur og plankeværker	0	0	0	0	0		0
• Opretning fortov	0	61	0	0	0		61
• Kælderskakte renoveres	0	0	0	0	0		0
•	0	0	0	0	0		0
- Tørrestativ, galvaniseret rør	0	0	0	0	50		50
	0	0	0	0	12		12
• kloakforhold							
• Tv inspektion	0	0	0	0	0		0
- Behandling af rækværk og rensning af kælderskakte (incl. i maler entreprisen)	0	8	0	0	8		16
3.2 Tag	0	0	0	0	0		0
- Understrygning eftergås							
• udluftningshætter	0	0	0	0	0		0
	0	0	0	0	300		300
3.3 Facader, ydervægge	0	0	0	0	350		350
- Reparation af fuger (incl. port	0	31	0	0	0		31
- Maling af altaner (78) incl. stillads	0	0	0	0			
• Portrum renoveres incl mur	0	475	0	0	0		475
•	0	75	0	0	0		75
3.4 Vinduer og døre til det fri	0	730	0	0	0		730
• Spisekammervindue udskiftes	0	23	0	0	0		23
• Kvistvinduer (24 stk.)	0	24	0	0	0		24
• Glaslister afsætningsbeløb							

<ul style="list-style-type: none"> • vinduer males • sålbænke • gadedøre / gårddøre males 							
I alt overføres til næste side	8	1.651	0	0	720		2.379
Bygningsdel/Beskrivelse af vedligeholdelsesarbejderne	Anslåede vedligeholdelsesudgifter excl. Moms, indeks "K1 2008" 119,5 (1.000 kr.)						
	2008	2009	2010	2011		2012/2018	I alt
<p>Overført fra forrige side</p> <p>3.5 Kælder og fundament</p> <ul style="list-style-type: none"> • renovering af kældre • Gårdtoilet <p>3.6 Badeværelsegulve - Reparation af terrazzo Betongulve ved opgange</p> <p>3.7 Afløb og kloak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tv-inspektion m.v. (se 3:1) • maling af støbejernsrør for tagvand <p>3.8 Faldstammer - vedligeholdes over driften</p>							
		391	0	0		0	391
		25	0	0		0	25
		0	0	0		0	0
		35	0	0		0	35
				0			
		0	0	0		0	0
		40	0			0	40

1 x generel rensning		125	0	0		0	125
• Afløb og faldstammer, drift		0	0	0		0	0
3.9 Vandinstallationer - løbende udskiftning af stigeledninger 1/år		20	20	20		120	180
3.10 Naturligt aftræk • Rensning af kanaler (32)		86	0	0		0	86
11. Kloak • se terrænarbejder 3.1							
11. Varmeanlæg / Varmecentral - Se Elo-rapport. Isolering m.v.		26	0	0		0	26
I alt	0	748	20	20		120	908
Overført fra side 1:	8	1.651	0	0		720	2.379
Ekstra kapitalbehov i perioden	0	2.399	20	20		840	3.279

*(maling af altaner kan afvente planperiodens udløb). 3.8: evt. udskiftning af faldstammer checkes efter rensning. Reparation af faldstammer over driftsbudget.

2.2 Kommentarer til budgetskema

Ejendommens vedligeholdelsesstandard bærer præg af at være under fortsat opgradering. Varmecentral, og vinduer, trappe væg og løb er renoveret. Tagbelægningen er den oprindelige, men vel vedligeholdt. Altaner blev renoveret for 20 år siden. Af større arbejder resterer en gennemgribende istandsættelse af gårdbelægningen, rustbehandling og opmaling af kældernedgangenes rækværker og håndgreb. Et vedligeholdende eftersyn af ejendommens vinduer og istandsættelse af kældervinduer mod gade/gård. Ejendommens 13 trapperum fremstår istandsatte.

De øvrige arbejder er anbefalet udført i den første 5 års periode, idet der i perioden 2008 til 2011 ikke forventes andre udgifter end den løbende vedligeholdelse på de allerede istandsatte områder.

En igangsættelse af de nedslidte områder over de første 2 år vil også være tilfredsstillende, blandt andet fordi mange af de nævnte aktiviteter burde have været udført gennem mange år.

Det er undersøgt hos kommunen om der vil være tilskudsmuligheder, der vil være relevante for ejendommen. Der er ikke umiddelbart tilskudsmuligheder til de foreslåede arbejder.

Der er **ikke** medregnet tilskud i budgetskemaet.

Det bedes bemærket, at alle tal er efter indhentede håndværkerpriser, og at visse arbejder, som nævnt, er forudsat udført samtidigt, samt at undersøgelsesresultatet bygger på erfaringstal. Der er ikke foretaget dekonstruktive undersøgelser.

Den endelige pris på arbejderne vil bero på markedsvilkårene på licitationstidspunktet.

3. Ejendommens tilstand m.m.

3.1 Terræn

Opbygning

Ejendommen er beliggende på det ”spidse hjørne”, hvor Valby Langgade løber ind i Roskildevej vis-a-vis Damhussøen. Ejendommen har ingen helt frie gavle, da den er sammenbygget med naboejendommene i begge gadeforløb.

Der er port fra Valby Langgade til gårdrum og haveanlæg. Porten benyttes også af naboejendom.

Der er en gårdsplads med haveanlæg, asfaltbefæstede gangarealer, afløbsbrønde, tørreplads, skralde- og viceværtskur m.v.

Der er ingen køkkentrapper, men 5 nedgange til kælder og 1 gårdtoilet.

Belysningsforholdene er i orden.

Det forlyder, at der er nedgravede olietanke i haveanlægget. Dette er ikke undersøgt nærmere. Efter det oplyste er den sandfyldt og ikke til gene.

Tilstandsregistrering

Fortovsarealet er i god stand og velfungerende. En enkelt sætningsskader er udbedret.

Gadedørstrin af granit – alle intakte.

Gårdanlæg i god stand

Kældernedgange: rækværker rustangrebet. Kælderskakt algeangrebet. Beton overflader bør eftergås. Ellers er betonen i god stand.

Skraldeskure i god stand

Viceværtskur, nyrenoveret.

Plankeværk til naboejendom noget nedbrudt.

Foranstaltninger

Kloakker i gård tilses, og der udføres løbende opretning af brøndkarme i forhold til asfaltbelægningen, der skal fornyes.

Plankeværkernes og skurenes brædder skal overfladebehandles hver 3. år. Nyt tagpap på viceværtskur.

Haveanlæg vedligeholdes.

Stålhåndgreb og stålrækværker på kældernedgange rustbehandles og males. Kælderskakt renses for alger.

3.2 Tag Opbygning

Tag er udført som saddeltag med en del af tagrummet udnyttet til lejligheder med zinkinddækkede to- og trefagskvist mod gård og gade. I øvrigt forsynet med veluxvinduer.

Nedløb og tagrender er af plast. Nederste 2 m. mod gade af støbejern.

Alle afløb er ført til udluftning over tag.

Der er zinkhætter, tagvinduer og murede skorstenspiber.

Antenne over tag.
Der er loftrum over hanebånd og fælles pulterrum.

Tilstandsregistrering

Tagbelægningen er de oprindelige teglsten fra 1934. Taget, der udviser ubetydelige utætheder, fremstår vel vedligeholdt. Der skal kun påregnes almindelig vedligeholdelse i budgetperioden.

Brandkammenes tagstensdækning er intakt på nær enkelte grasten, der er løse , eller mangler.

Skaktene for ventilation er intakte, og taghætter og inddækninger fornyet 2007.

Foranstaltninger

Der bør etableres en lige – retliniet – flugtvej henover alle lofter.
Tagets understrykning eftergås hver 2.-3. år, for vedligeholdelsesarbejder.
Tagvinduer m.m. skal systematisk eftergås.
Antennemast på tag, der er ikke bruges længere bør fjernes.
Enkelte gratsten skal udskiftes i hjørnet ved ”buen”.

3.3 Facader, ydervægge

Opbygning

Facaderne står i blanke gule sten.

Der er 13 trappeløb mod gade med ornamentering i facadeplanet omkring gadedør.

Tilstandsregistrering

Murværket fremstår generelt pænt med intakte fuger.

Fugen på den murede sokkel langs gårdfacaden er netop eftergået.

Foranstaltninger

Fuger eftergås.

Gamle lampesteder m.v., der ikke er i brug længere, fjernes.

PORTRUM:

Murværk afrenses. Sætningsrevne kastes ud og fuges op. Isoleringsplader på væg males. Stålgitterport males.

BALDAKIN:

Støbt baldakin over forplads ved autoværksted på hjørnet nedvaskes, og malerrepares

3.4 Vinduer og døre til det fri

Opbygning

Alle vinduer og altandøre til det fri er af træ med 2 lag glas. Termoruder.

Hovedindgangsdør er i træ med vindue i 1 lag glas

Sålbænke er generelt i skiffer, mod gård og gade.

Kalfatringsfuger er med elastisk fuge.

Spisekammervinduer ikke udskiftet og stærkt nedbrudte

Alle kælderdøre er nyere døre i fyrretræ med 1 lags glas i vindue.

Tilstandsregistrering

Vinduerne er blevet udskiftet. De blev senest malerbehandlet i 2000 og 2001. Endnu ingen større afskalninger eller nedbrud af træværk.

Malerbehandling indenfor 1-2 år.

Kvistvinduer generelt nedbrudte.

Sålbænke er generelt hele. Dog enkelte noget nedbrudte.

Foranstaltninger

Løbende vedligeholdelse. Malerbehandling skal gennemføres snarest.

Spisekammervinduer renoveres samtidigt.

Enkelte sålbænke udskiftes.

Kvistvinduer fornyes/renoveres med undtagelse af Roskildevej 201 3.th og Valby Langgade 264 3.sal

Støjdæmpende glas kan isættes og betales individuelt. (ikke medtaget i budgetoversigt) Støjruder kan tilkøbes individuelt.

3.4.1 Altaner

Opbygning

Indmurede altanplader støbt på stedet med stål-rækværk beklædt med trapezplader.

Tilstandsregistrering

Altanerne er renoverede i 1987-88, og fremstår vel vedligeholdte.

Foranstaltninger

Løbende vedligeholdelse i budgetperioden.

Malerbehandling er medtaget i 2017-18.

3.5 Kælder og fundamenter

Opbygning

Ejendommen er opført med en lavloftet kælder, hvor der er pulterrum og cykelkælder. Fjernvarmefyret varmecentral, vaskeri og gårdtoilet i kælder.

Fundamentet er muret/støbt.

Kælderydervæggene er mod gårdside teglsten og mod gadeside af støbt armeret beton.

Etagedæk mod stueetage er af støbt beton og efterisoleret med 50 mm isolering. Lofter er pudsede.

Tilstandsregistrering

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret væsentlige problemer med funderingen. Generelt fremstår de besigtigede kælderrum med enkelte fugtproblemer og i nogen afskallet stand.

Der mangler tilstrækkelig udluftning af kælderrum.

Der bør males/renoveres overalt.

Foranstaltninger

Alle afløb i Kælderskakte og lyskasser skal holdes rene.

Udførelse af bedre lysforhold med rumfølere til el.spare armaturer.

Diverse murer/ puds-/malerarbejder bør iværksættes.

Det vurderes, at fjernvarmeinstallationen afgiver så meget overskudsvarme, at denne kæl-der kan holdes på en sådan temperatur, at fugt forsvinder. Det forud-sættes her, at der etableres ventilation.

Alle rør og ledninger der ikke anvendes bør fjernes.

Gårdtoilet renoveres.

1. *Fællesvaskeri*

En udskiftning af maskinerne til energi og vandbesparende maskiner påregnes at ske løbende.

Man skal være opmærksom på, at reparationsudgifterne på den enkelte maskine ikke kommer i misforhold til nyanskaffelsesprisen.

3.6 Øvrige primære bygningsdele

Ingen kommentarer.

3.7 Afløb og kloak

Opbygning

Afløbssystemet er udført i støbejern.

Der er separate faldstammer for h.h.v. toilet/bad afløb og køkken afløb.

Udluftning ført over tag. Afvanding ført til hovedkloak.

Regnvand fra tag og terræn og tag opsamles i regnvandsbrønde og ledes til hovedkloak.

Tilstandsregistrering

Installationen blev ved eftersyn i kældre og lofter og i enkelte lejligheder vurderet som traditionel.

Opstuvning af vand gennem gårdriste og dybtliggende kloak i varmecentral konstateret ved kraftig regnvandsbelastning.

Faldstammer er udskiftet løbende. (Se vedhæftet notat).

Tagnedløbenes støbejernsrør stærkt rustangrebet.

Hele faldstammen er fornyet i Valby Langgade 195 og i Roskildevej 93.

Foranstaltninger

Løbende vedligeholdelse og udskiftninger af faldstammer.
Det må påregnes løbende at udskifte faldstammer indenfor de næste 2-12 år.
Det bør overvejes om en generel rensning af faldstammerne kan fordele udskiftningsomkostningerne over flere år.
Støbejernsrør ved fortov rustbehandles og males.

3.8 Vand

Opbygning

Der er koldt vand og varmt vand ført op til de enkelte lejligheder. Varmt vand produceres af fjernvarme fyret varmecentral.

Foranstaltninger

Løbende vedligeholdelse af stigestreng.
Vandbesparende foranstaltninger. Brusehoveder, perlatorer, toiletter. (ikke medtaget i budget, da disse foranstaltninger skal betales individuelt).

3.9 Varme

Opbygning

Centralvarmeanlæg fra egen fjernvarmefyret varmecentral.
Fremløbstemperatur styres af klimastatanlæg.
Varmtvandsbeholder udskiftet i 1998, og varmeveksleren i 2006.

Tilstandsregistrering

Ventiler på enkelte radiatorer er stadig ikke forsynet med termostat. I øvrigt ingen bemærkninger.

Foranstaltninger

Termostatventiler monteres hvor disse mangler. (Ejers ansvar, ikke medtaget i budget).

Varmtvandsbeholder udsyres/rensnes årligt af hensyn til afkølingen.

Isolering på varmerør i kælder eftergås.

3.10 Ventilation

Aftrækskanaler eftergås, og det undersøges, om der er behov for generel rensning. Sidste rensning i 2002.

Taghætter fornyet 2007-08.

3.11 Lys og kraft

Opbygning

Der er belysning på trapper og i kælder.

Der er gårdbelysning ved lampe over hver kældernedgang.

Mange kontakter og tryk m.m. er af ældre dato på fællesarealer.

Tilstandsregistrering

Tilstanden i lejligheder er ukendt, men vurderes at være meget varierende. Der er 3-faset kraft i flere lejligheder.

Lys på trapper og i kælder generelt af ældre dato

Foranstaltninger

Alle lejligheder eftergås, og der etableres HPFI-relæer, hvor de måtte mangle.

Lysanlæg i kælder, på trappe og på loft er renoveret til el.spare armaturer/pærer i 2005-06

El-installationer i lejligheder renoveres efter behov bl.a. med HPFI relæ, (ikke medtaget i budget, betales individuelt).

3.12 Dørtelefon

Opbygning

Der er ringeanlæg.

Foranstaltninger

Der kan etableres nyt dørtelefonanlæg m/ tv. (Ikke medtaget i budget).
Ringetryk udskiftes løbende.

3.13 Elevatorer

Der findes ikke elevatorer i ejendommen.

3.14 Fællesantenne

Foreningen har etableret kabel-TV i ejendommen.
Der foretages almindelig vedligeholdelse heraf.

3.15 Trappeopgange

Opbygning

Der er 13 hovedtrappe og ingen bagtrapper.

Hovedtrapperne er traditionelt udført udført i træ pålagt linoleum

Tilstandsregistrering

Hovedtrapperne er i god stand.
Linoleumsbelægningen er hel.

Foranstaltninger

Der rengøres og foretages almindelig vedligeholdelse.

Hovedtrapper skal ikke renoveres indenfor budgetperioden.

3.16 Lejligheder

Opbygning

Der er 81 beboelseslejligheder på 2- 3- eller 4 værelser og 4 erhvervslejligheder, hvoraf nogle er individuelt renoverede, og andre er ikke renoverede.

Tilstandsregistrering

Eventuelle skimmelsvampeangreb renoveres ad hoc. Beboerne bør gøres opmærksomme på korrekt brug af lejligheden for at undgå skimmelsvamp..

Foranstaltninger

Ved utætheder og vandskader af enhver art, skal foreningen omgående have besked, så skaden kan begrænses.

De enkelte lejligheders tilstand bør registreres f.s.v. angår forhold der kan få følgeskader, som foreningens skal udbedre.

3.18 Låsesystem

Opbygning

Der er etableret fælles låsesystem til fællesdøre og port.

Tilstandsregistrering

Velfungerende.

Foranstaltninger

Almindelig vedligeholdelse.

3.19 Energi- og vandbesparende foranstaltninger

Opbygning

Varme- og varmtvandsrør i kælder er tyndt isolerede.

Armaturer og toiletter på de enkelte badeværelser af varierende alder.

Tilstandsregistrering

Velfungerende

Foranstaltninger

Ny- og merisolering, udskiftning til sparearmaturer, vandbesparende wc-skåle

4. Bilag

4.1 Opdeling af ejendommen

1. Terræn
2. Tag
3. Facader, ydervægge
4. Vinduer og døre til det fri
5. Kælder og fundamenter
6. Øvrige primære bygningsdele
7. Afløb og kloak
8. Vand
9. Varme
10. Ventilation
11. Lys og kraft
12. Dørtelefoner
13. Elevatorer
14. Fællesantenne
15. Trappeopgange
16. Vaskeri
17. Lejligheder
18. Låsesystem
19. Energibesparende foranstaltninger