

TILSTANDS- OG VEDLIGEHOLDELSERAPPORT



Ejendommen

A/B Østbanehus, Middelfartgade 18

Tidstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene

2019 - 2039

Udgave: 1
Dato: 18-10-2018
Rev. dato:
EKJ sag: 18-0218

Rekvirent

A/B Østbanehus
Middelfartgade 18
2100 København

Kontaktperson: Uffe Justesen
Middelfartgade 18, 3. tv.
2100 København

tlf. 2140 9034 e-mail justesenuffe@yahoo.com

Rådgiver

EKJ Rådgivende Ingeniører A/S
Blegdamsvej 58
2100 København Ø

Projektleder: Finn Nielsen
Projektmedarbejder: Martin Brygger

tlf. 3311 1414 e-mail info@ekj.dk

tlf. 2520 8913 e-mail mbr@ekj.dk

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING	4
1.1 Baggrund og formål	4
1.2 Forudsætninger og opbygning	4
1.3 Ejendomsoplysninger.....	5
2. OVERORDNEDE KONKLUSIONER	6
2.1 (04) Vinduer	6
2.2 (12) Faldstammer.....	6
2.3 (14) Vandinstallationer	6
2.4 (18).1.2 Energimærke	6
3. TILSTANDSVURDERING	7
3.1 Besigtigelsen	7
3.2 Vurdering.....	8
3.3 Afgrænsninger.....	8
4. VEDLIGEHOLDELSBUDGET I ÅR 2019 - 2039	9
4.1 Udregningsgrundlag.....	9
4.2 Teknisk rådgivning og bistand	9
4.3 Revision af budgettet	10
5. TILSKUDSORDNINGER	11
5.1 Lydpuljen.....	11

Bilag

Bygningsdelskort og Tilstandsvurdering
Drift og vedligeholdelsesbudget for årene 2019-2039
Detaljeret driftsbudget og aktivitetsplan for årene 2019-2039

1. INDLEDNING

1.1 Baggrund og formål

Andelsboligforeningen beliggende Middelfartgade 18 har anmodet EKJ om, at udarbejde nærværende tilstands- og vedligeholdelsesrapport for bebyggelsen.

Rapporten beskriver i korte vendinger bebyggelsens vedligeholdelsestilstand, som den tager sig ud på nuværende tidspunkt.

Endvidere indeholder rapporten en plan, hvori det fremgår, hvornår vedligeholdelsestiltagene bør iværksættes indenfor de næste 10-20 år

Samtidig er der i planen anført nogle skønnede udgifter på de enkelte tiltag, således at foreningen har et anvendeligt vedligeholdelsesbudget, at styre efter for de næste 10-20 år.

Da der alt andet lige må forventes, at ske en udvikling i såvel vedligeholdelsestilstanden som i beslutningerne om, at iværksætte nødvendige vedligeholdelsestiltag, som årene går, bør nærværende rapport revideres hvert femte år.

1.2 Forudsætninger og opbygning

Rapporten er udarbejdet på grundlag af en tilstandsvurdering af særligt udvalgte bygningsdele efter den såkaldte 20-punktlister. Underinddeling af bygningsdelene kan forekomme, i det omfang EKJ har vurderet det nødvendigt. Vurdering af tilstanden på bygningsdelene er foretaget på grundlag af en forudgående byggeteknisk besigtigelse af bebyggelsen som helhed.

I nærværende rapport beskrives de overordnede konklusioner og de generelle forhold som vedrører tilstandsvurderingen og vedligeholdelsesbudgettet. Desuden findes der oplysninger om tilskudsordninger sidst i rapporten.

For at lette en senere kopiering er tilstandsvurderingen og vedligeholdelsesbudgetterne vedlagt som selvstændige dokumenter.

I bygningsdelskortet og tilstandsvurderingen er de enkelte bygningsdele angivet, hvor der er en kort beskrivelse af bygningsdelen (opbygningen), dens øjeblikkelige vedligeholdelsestilstand, samt en kort beskrivelse af de vedligeholdelsestiltag, som EKJ har vurderet vil være nødvendige at gennemføre indenfor de næste 10-20 år.

Tidspunkt for vedligeholdelsestiltagene fremgår af drift og vedligeholdelsesbudget for årene 2019-2039 og en mere detaljeret beskrivelse vedligeholdelsestiltagene fremgår af det detaljerede driftsbudget og aktivitetsplan for årene 2019-2039.

Tilstandsvurderingen og budgettet er inddelt i henholdsvis drift, vedligeholdelse og fornyelser.

Oplysninger om driftsrutiner indgår kun i det omfang det har haft direkte betydning for bygningsdelene. Alm. løbende drift og vedligeholdelse, som eksempelvis udskiftning af lyskilder, rengøring af fællesarealer og

eventuelle serviceaftaler på varme- og ventilationsanlæg o.l. indgår ikke som en del af rapporten og budgettet.

Driftsrutiner (D) omfatter:

- Eftersyn, inspektion og check ved bygningsejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør.

Vedligehold (V) omfatter:

- Løbende vedligehold, der traditionelt opdeles i forebyggende og afhjælpende vedligehold, der har til formål at opretholde bygningsdeles levetid, udseende og funktioner længst muligt.

Fornyelse (F) omfatter:

- Opretningsarbejder, som også benævnes genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele
- Moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx udskiftning af vinduer, isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter

Finansiering af aktiviteter, som omfatter driftsrutiner og vedligeholdelsesaktiviteter vil typisk være finansieret ved hensættelser i det løbende driftsbudget for ejendommen.

Finansiering af aktiviteter, som omfatter fornyelser vil typisk være arbejder med lange intervaller (fx 20-30 år). Disse arbejder vil typisk kræve finansiering udover de foretagne hensættelser fx ved optagelse af lån eller lignende.

For at anskueliggøre de forskellige udgifter til ejendommens drift og vedligeholdelse er budgettet inddelt i henholdsvis driftsrutiner, vedligeholdelsesaktiviteter og fornyelser.

1.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er opført i 1934 som en 5 etagers karréejendom med kælder. Taget er udformet som sadeltag med røde teglsten. Spidsloftet er inddraget til tagboliger i forbindelse med en tagudskiftning i 2015. Kælderen anvendes som depotrum, opbevaring af cykler, samt vaske- og tørrerum. Ejendommen er bevaringsværdig klasse 5.

Ejendommen består af i alt 172 boliger fordelt på 5 etager. Fra 5. sal er det muligt at tilkøbe spidsloftet til beboelse. I stueetage er der erhvervslejemål ved hjørnet mod Holstebrogade og Ringkøbinggade.

2. OVERORDNEDE KONKLUSIONER

Overordnet er ejendommen i vedligeholdelsesmæssig pæn stand.

I nærværende afsnit beskrives kort hovedkonklusionerne for udvalgte bygningsdele. Dette med henblik på, at give et kort overblik over de bygningsdele, som fremtræder i ringe-moderat tilstand, og hvor vedligeholdelsesarbejder er vurderet nødvendige.

2.1 (04) Vinduer

Vinduer er fra 1987 og udført som træ/træ vinduer med termoruder. Mod jernbanen har vinduer 3-lags rude af hensyn til støjdæmpning.

Vinduer er malerbehandlet i 2017-2018.

Baseret på en vurdering af restlevetiden på termoruder bør vinduer overvejes udskiftet inden for 5-10 år. Som udgangspunkt anbefales det derfor ikke, at vedligeholde eksisterende vinduer igen i form af overfladebehandling.

Udskiftning af vinduer vil forbedre indeklimaet, idet trækgener og kuldenedfald reduceres.

Udskiftning af vinduer kan tages op til revurdering i forbindelse med opdatering af vedligeholdelsesbudgettet om 5 år.

2.2 (12) Faldstammer

Fra kælderens kan det konstateres, at flere af faldstammerne er udskiftet. Sandsynligvis pga. tæring. Der ses dog enkelte faldstammer som er af ældre dato og med rustudfældninger. I lejligheder er faldstammer besigtiget i køkken og WC/bad. Faldstammer er nogle steder udskiftet. Andre steder fremstår faldstammer af ældre dato og med rustudfældninger.

Faldstammer vurderes generelt at være i ringe stand med risiko for gennemtæring.

Det anbefales derfor, at foreningen prioriterer udskiftning eller strømpeforing af faldstammer højt i forbindelse med planlægningen af fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Udskiftning af faldstammer bør planlægges samtidig som udskiftning af vandinstallationer.

2.3 (14) Vandinstallationer

Vandinstallationer er besigtiget i lejligheder. Vandinstallationer er i nogle lejligheder udskiftet. Der er flere steder konstateret rustudfældninger på vandinstallationer.

Vandinstallationer er udført i galvaniseret stål. Tilslutninger til håndvaske og brusearmaturer er nogle steder udført i kobberør. Dette anbefales ikke, idet det medfører en risiko for korrosions af foreningens fælles installationer.

WC har separat stigstreng. Koldt vand til WC kan ved udskiftning af stigstreng tilsluttes stigstreng til håndvaske og bruser.

Vandinstallationer bør prioriteres udskiftet samtidig som faldstammerne.

2.4 (18).1.2 Energimærke

Ejendommens energimærke er fra 2010. Energimærket skal opdateres, idet der i 2015 er udført en tagudskiftning. Se også bygningsdelskortet pkt. 18.1.2.

3. TILSTANDSVURDERING

3.1 Besigtigelsen

Selve besigtigelsen af bebyggelsen blev gennemført d. 7. august 2018. Det var muligt, at få adgang og besigtige 13 lejligheder. Under besigtigelsen blev der indledt med spørgsmål ang. vurdering af installationer og bygningsdele til de beboere som var hjemme.

Følgende lejligheder blev besigtiget:

1. Middelfartgade 18, 5/6. tv.
2. Middelfartgade 18, 3. tv.
3. Middelfartgade 18, 3. mf.
4. Middelfartgade 16, 3. tv.
5. Holstebrogade 12, 4. tv.
6. Holstebrogade 10, 5. th.
7. Holstebrogade 8, 3. tv.
8. Ringkøbinggade 9, 5/6. th.
9. Ringkøbinggade 9, 4. th.
10. Ringkøbinggade 11, 2. tv.
11. Ringkøbinggade 15, 3. th.
12. Østbanegade 175, 1. th.
13. Østbanegade 177, st. th.

Fra EKJ's side medvirkede en bygningskonstruktør.

Vejret den pågældende dag var skyfrit og med temperaturer omkring 25°C.

I forbindelse med besigtigelsen, deltog repræsentant fra foreningens bestyrelse, som sørgede for adgang til boliger, trapperum, kældre og varmecentraler m.v.

Selve besigtigelsen blev gennemført, som et visuelt eftersyn uden destruktive undersøgelser og uden hjælpemidler, som lift eller lignende.

Rapporten indeholder ikke en undersøgelse af råd- og svamp, TV-inspektion af kloak, EL-check af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelse af forurenede jord eller miljøfarlige stoffer.

Hvis det vurderes, at der kan være en risiko for miljøfarlige stoffer vil dette være angivet i rapporten i bygningsdelskortene.

Simple hjælpemidler som digitalkamera, fugtmåleinstrumenter og let værktøj blev dog anvendt. Til brug for EKJ's tilstandsvurdering blev der under besigtigelsen taget et stort antal fotos.

Endvidere er besigtigelsen gennemført, som et såkaldt stikprøveeftersyn.

3.2 Vurdering

Under og efter besigtigelsen har EKJ foretaget en tilstandsvurdering, med hensyn til den øjeblikkelige vedligeholdelsestilstand. Resultatet af denne vurdering og forslag til vedligeholdelsestiltag er beskrevet i bygningsdelskortet og tilstandsvurderingen (bilag).

Vedligeholdelsestilstanden er vurderet i forhold til en tilstand, som man må forvente den pågældende bygningsdel har, set i forhold til dens alder, samt hvis den har fået den nødvendige passende vedligeholdelse gennem årene.

Vurdering af nødvendige vedligeholdelsestiltag, samt hvornår disse bør iværksættes er foretaget på grundlag af resultatet af tilstandsvurderingen. Tiltagene er alle begrundet ud fra et byggeteknisk grundlag.

De enkelte tiltag er bestemt ud fra hvad der skal til, for at opretholde en passende og nødvendig vedligeholdelsestilstand på bygningsdelen, således at denne ikke lider overlast og nedbrydes unødvendigt med efterfølgende fordyrende vedligeholdelsestiltag til følge.

Hvad angår tidspunktet for iværksættelse af tiltaget, er dette bestemt ved, at dette skal ligge umiddelbart før det tidspunkt, hvor det må antages at bygningsdelen lider overlast, hvis der ikke iværksættes tiltag. Iværksættelsestidspunkt er et kvalificeret skøn af, hvornår det vil være hensigtsmæssigt, at gennemføre det pågældende tiltag. Tidspunktet for tiltaget kan selvfølgelig fremskyndes og det vil, i de fleste tilfælde også være forsvarligt, at udskyde igangsættelsen i nogle få år. En udskydelse kan dog medføre væsentligt øgede vedligeholdelsesomkostninger og risiko for større følgeskader.

Der kan imidlertid også være behov for andre tiltag, som ikke nødvendigvis er begrundet ud fra et byggeteknisk grundlag.

Sådanne tiltag kan f.eks. være tiltag, som kan karakteriseres som værende istandsættelser, der udelukkende kun har betydning for, om en bygningsdel tager sig pæn eller mindre pæn ud. Eksempelvis vil maling af en trappeopgang eller en indvendig kældervæg kunne karakteriseres som et sådant tiltag.

Vurdering af behovet for sådanne tiltag er oftest en meget individuel sag, hvor der næppe vil være et fælles grundlag at gå ud fra.

I nærværende rapport er kun medtaget sådanne tiltag, hvis EKJ har vurderet at den pågældende bygningsdel direkte udviser misligholdelse.

3.3 Afgrænsninger

Nærværende tilstands- og vedligeholdelsesrapport dækker kun over de bygningsdele der indgår i bygningsdelskortet og tilstandsvurderingen (bilag).

Tilstandsvurderingen tager ikke højde for eventuel ansvarsfordeling af vedligeholdelse mellem foreningens fælles eje og de enkelte beboere, idet dette afhænger af foreningens vedtægter.

Arbejder der vedrører renholdelse og/eller almindelig drift i bebyggelsen og dermed også økonomien heri, er ikke medtaget i nærværende rapport, medmindre det har direkte betydning for vedligeholdelsestilstanden af en bygningsdel.

I rapportens vedligeholdelsesbudget for de næste 10-20 år, er der heller ikke medregnet akutte reparationer eller udbedringer som følge af f.eks. pludseligt opståede skader på bygningsdele forårsaget af f.eks. storm m.v. eller skader som der beror på forhold som ikke har været kendte og/eller ikke kunne forudses.

4. VEDLIGEHOLDELSBUDGET I ÅR 2019 - 2039

4.1 Udregningsgrundlag

I vedligeholdelsesbudgettet er anført udgifterne til de foreslåede vedligeholdelsestiltag.

Samtlige beløb anført i vedligeholdelsesbudgettet er inkl. 25 % moms.
De anførte priser er angivet ved prisniveau pr. 3. kvartal 2018.

Priserne dækker samtlige håndværker- eller entreprenørudgifter, samt udgifter i forbindelse med nødvendigt stillads, hvis dette skønnes påkrævet for at kunne udføre det pågældende tiltag.
Endvidere er udgifter til byggepladsforanstaltninger indregnet.

Det skal bemærkes, at udgifter til stillads og byggeplads er prissat separat under pkt. 20 i vedligeholdelsesbudgettet.

Udgifter til eventuel rådgiverbistand ved gennemførelsen af de enkelte tiltag er **ikke** indregnet, idet EKJ ikke på forhånd vil afgøre, hvilke tiltag ejerforeningen skal benytte rådgiver til og/eller i hvilket omfang rådgivningen gives.

Der henvises i stedet til efterfølgende afsnit, hvor nogle vejledende procentsatser er anført, samt nogle generelle anbefalinger.

Omkostninger i forbindelse med eventuel finansiering af tiltagene er ej heller medregnet i vedligeholdelsesbudgettet, ligesom der ikke er afsat beløb til eventuelle byggeandragende, og uforudseelige udgifter.

De enkelte priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser og/eller ved brug af anerkendte prishåndbøger. Priserne er, at betragte som vejledende overslagspriser, som bør verificeres inden tiltagene iværksættes og/eller ved forudgående indhentning af tilbud fra håndværkere eller entreprenører.

Mængder er regnet efter bedste skøn på baggrund af fotos og udleveret tegningsmateriale.

4.2 Teknisk rådgivning og bistand

Som nævnt i foregående afsnit er udgifter til en eventuel rådgivningsbistand ikke medregnet i vedligeholdelsesbudgettet ved de enkelte tiltag.

Honorar til en tekniker afhænger naturligvis af, hvilke rådgivningsydelser der ønskes givet samt i hvilket omfang rådgivningen skal udføres.

Erfaringsmæssigt kan det imidlertid oplyses, at honoraret til en tekniker normalt vil ligge mellem 10 – 20 % af håndværker- eller entreprenørudgifterne i forbindelse med tiltag, som er beskrevet i nærværende rapport.

Det må imidlertid tilrådes, at få et overslag eller et tilbud på rådgiverbistanden når og hvis ejerforeningen beslutter sig for at indhente rådgiverbistand.

Generelt må det dog tilrådes, at en tekniker indledningsvis tages med på råd inden et konkret tiltag igangsættes.

Dette for at få godtgjort om det ville være klogt at benytte en rådgiver eller om foreningen med en vis rimelighed kan forvente, at få det tilsigtede resultat (kvalitet) ved at bruge f.eks. bebyggelsens egne "hushåndværkere".

Foreningen bør endvidere få vurderet om det konkrete tiltag rent faktisk er nødvendigt eller om det kan udskydes (dette gælder primært tiltag der ligger noget længere ude i fremtiden), samt om det endelige omfang af tiltaget er tilstrækkeligt belyst.

Derudover bør der foretages en vurdering af, hvordan tiltaget rent håndværkermæssigt og kvalitetsmæssigt bør udføres.

4.3 Revision af budgettet

Som beskrevet i indledningen bør vedligeholdelsesbudgettet revideres hvert femte år.

Den gennemførte besigtigelse af bebyggelsen og den efterfølgende tilstandsvurdering er også gennemført under denne forudsætning.

Hvis en bygningsdel for eksempel er fundet intakt og/eller i en sådan stand, at behov for tiltag ikke direkte vurderes nødvendig inden for de nærmeste år, kan der i vedligeholdelsesbudgettet under "tiltag" f.eks. stå, at bygningsdelen bør efterses eller holdes under observation.

Et sådant eftersyn kan passende udføres, når vedligeholdelsesplanen skal revideres.

5. TILSKUDSORDNINGER

5.1 Lydpuljen

Københavns Kommune har afsat 20 mio. over en årrække på 3 år med opstart fra slutningen af 2017. Der er 3 årlige ansøgningsfrister.

Forudsætninger for ansøgning er følgende:

- Vinduer skal være mindst 25 år gamle
- Der ydes kun tilskud til støjgener fra trafik-/vejstøj
- Der ydes 1/3 del i støtte (til hele ejendommens vinduer – ikke kun støjplaget områder)
- Støjniveau >58 dB betragtes som støjplaget.
- Støjniveau >68 dB betragtes som meget støjplaget
- Der gives som udgangspunkt ikke støtte til støjniveau <58dB.
- Der skal redegøres for tilførsel af udeluft

Ansøgningsforløb:

- Foreløbig ansøgning sendes til kommunen.
- Dialog med kommunen
- Kvalificeret ansøgning sendes til kommunen
- Der træffes beslutning om hvorvidt der ydes tilskud

Støjkort kan findes på Københavns Kommune hjemmeside.

EKJ/ Martin Brygger