



## Beboermøde E/F Tagensvej Centret

Vedligeholdelsesplan - Renoveringsprojekt

# **E/F Tagensvej Centret**

## **Vedligeholdelsesplan**

### **Foreningens historik:**

- **Mindre fastlagt årlig budgetramme for al vedligeholdelse**
- **Kendskab til stigende omkostninger for løbende vedligeholdelse**
- **Ejendom med et visuelt faldende udtryk**

### **Vedligeholdelsesplan:**

- **Udført af DEAS A/S i foråret 2014**
- **Gennemgang og tilstandsvurdering af bygningsdele, som foreningen varetager - Klimaskærm, konstruktioner, fællesarealer og installationer**
- **Fastligger bygningskomponenter og deres normal levetid**
- **Vurdering af restlevetid og nødvendig vedligeholdelse**
- **Prisfastsætter nødvendig vedligeholdelse via bud og erfaringstal**
- **Opstiller 10-års budget for kommende vedligeholdelsesudgifter**
  
- **Styringsværktøj for foreningens bestyrelse**
- **Sikre foreningens største aktiv - Ejendommen**
- **Målsætning er af ejendommen fremstår vel vedligeholdt**



# E/F Tagensvej Centret

## Vedligeholdelsesplan

### Vedligeholdelsesplanens opbygning

- **Gennemgang af bygningsdele foretaget ud fra 20-punkts liste**
- **Opdelt i 4 hovedgrupper**
- **Klimaskærm:**
  - Tagkonstruktion, facader, terrasser og altaner, vinduer og døre mv.
- **Konstruktioner:**
  - Bygningskonstruktion, kælderkonstruktion, fundering mv.
- **Fællesarealer:**
  - Trappeopgange, fordelingsgange, gårdareal mv.
- **Fælles installationer:**
  - Varmeanlæg, brugsvandsinstallationer, afløbsinstallationer, kloak og el-installationer mv.



# E/F Tagensvej Centret

## Klimaskærm – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Tagkonstruktion:

- **Fladt tag m. tagpap og tidstypisk isolering**
- **Forskellig vedligehold på 2 bygninger**

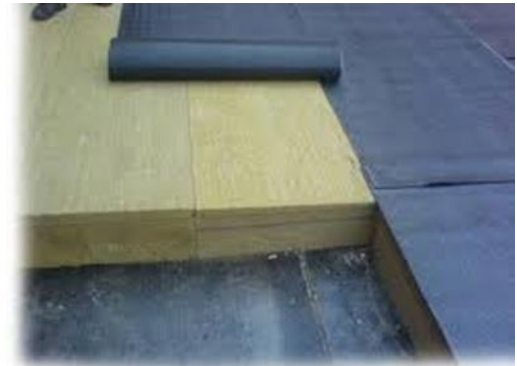
### Hamletsgade:

- Tagpap er slidt/ingen granulat/sprød
- Restlevetid 1-3 år
- Nødvendig vedligeholdelse
- Krav til efterisolering 300 mm og faldsikring



### Heimdalsgade:

- Tagpap er god stand/meget granulat/blød
- Mindre inddækningsfejl omkring hætter
- Restlevetid ca. 20 år
- Opretning af fejl



### Nødvendig vedligeholdelse:

- Hamletsgade - Ny tagpapbelægning, efterisolering 300 mm, faldsikring
- Heimdalsgade – Opretning af inddækninger
- **Samlet håndværkerudgifter: 1.840.000 kr. ekskl. moms**

# E/F Tagensvej Centret

## Klimaskærm – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Facadekonstruktion:

#### Gavle, terrasser mv. – Blankt gul mursten:

- Generel pæn tilstand
- Ingen behov for større vedligeholdelse

#### Altangange – Gasbetonsten, pudset:

- Mange bevægelsesrevner og pudsskader
- Trækgener hos beboere
- Nødvendig vedligeholdelse

### Mulig efterisolering:

- Efterisolering – 100 mm batts, pudset overflade
- Energibesparelse og større komfortværdi
- Nødvendig dispensation

### Nødvendig vedligeholdelse og energioptimering:

- Udbedring af bevægelsesrevner
- Facadeisolering 100 mm inkl. nye sølbænke
- **Samlet håndværkerudgifter: 1.800.000 kr. ekskl. moms**





# E/F Tagensvej Centret

## Klimaskærm – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Lette facadepartier samt vinduer og døre:

- Manglende løbende vedligeholdelse
- Udpint træ og rådskader
- Utætheder og trækgener
- Funktionsproblemer
- Dårlig isoleringsevne
- Nødvendig vedligeholdelse
- Enkelte nye vinduer og døre



### Vurdering af vedligehold/udskiftning:

- **Vedligeholdelse**
  - Stort behov for snedkergennemgang og maling
  - Vedligeholdelsesfrekvens 7. år
  - Fortsat dårlig isoleringsevne
- **Udskiftning**
  - Mulighed for vedligeholdelsesfri træ/alu-elementer
  - Bedre funktion
  - Nutidig isoleringsevne
  - Større komfort



# E/F Tagensvej Centret

## Klimaskærm – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Lette facadepartier samt vinduer og døre:

#### Samlet vurdering:

- Udskiftning er rentabelt set over 25-årig periode
- Undgår fremtidig malermæssig vedligehold
- Opnår energibesparelse
- Undgår kuldetræk
- Større komfortzone i bolig
- Bedre funktionsbetjening



#### Udskiftning og energioptimering:

- Udskiftning af lette facadepartier
- Udskiftning af vinduer og døre
- Mindre vedligeholdelse af eksisterende nye vinduer og døre
- **Samlet håndværkerudgifter: 6.871.750 kr. ekskl. moms**

# E/F Tagensvej Centret

## Konstruktioner – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Konstruktioner:

#### Kælderkonstruktion og terrændæk i gård:

- Akut behov for vedligehold
- Planlagt udført 2014 jf. godkendt budget

### Betonkonstruktioner:

- Diverse skader
- Nødvendig vedligeholdelse

### Terrasser og altangange:

- Manglende membran på terrasser
- Delvis behov for membranopretning på altangange
- Nedbrudt beton og tæringsskader på armering

### Nødvendig vedligeholdelse og energioptimering:

- Udbedring af betonskader
- Ny membran på terrasser og vedligehold af membran på altangange
- **Samlet håndværkerudgifter: 2.055.000 kr. ekskl. moms**





# E/F Tagensvej Centret

## Konstruktioner – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Konstruktioner:

#### Rækværk på terrasse og altangange

- Enkelte gennemtærringer
- Generel begyndende tærring
- Sikkerhedsrisiko
- Nødvendig vedligeholdelse
- Broget udseende på terrasser



#### Delvis udskiftning og genbrug:

- Mulig udskiftning af rækværk på terrasser – forskønnelse
- Genbrug på altangange
- Nødvendig vedligeholdelse



#### Nødvendig vedligeholdelse og energioptimering:

- Udskiftning af rækværk på terrasser
- Genbrug af eksisterende rækværker på altangange
- **Samlet håndværkerudgifter: 1.560.000 kr. ekskl. moms**

# E/F Tagensvej Centret

## Fællesarealer – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Fællesarealer:

#### Gårdareal:

- Akut behov for vedligehold af membran
- Planlagt udført 2014 jf. godkendt budget



#### Trappeopgange og fordelingsgange:

- Linoleum generelt slidt/nedbrudt
- Vægge/Lofter m. slitage/mærker
- Lamper delvist udtjente
- Tidstypisk for byggeri
- Generelt mørk og ikke-indbydende
- Nødvendig vedligehold af linoleum
- Ønsket løft af udseende



#### Nødvendig/Ønsket vedligeholdelse:

- Istandsættelse af trappeopgange, fordelingsgange og mellemgange
- Ny linoleum, malerbehandling vægge, loft mv. og nye lamper
- **Samlet håndværkerudgifter: 1.135.000 kr. ekskl. moms**

10 / 25. september  
2014



# E/F Tagensvej Centret

## Fælles installationer – Tilstand og nødvendig vedligeholdelse

### Fælles installationer:

#### Varmecentral og varmeanlæg:

- Ny konverteret varmecentral
- Mindre fremtidig vedligeholdelse og opretning af isolering

#### Brugsvandsanlæg:

- Brugsvandsledninger udskiftet 2012-13 rustfrit rør
- Mangler delvis vandrette i stueetage
- Nødvendig fremtidig udskiftning af resterende

#### Afløb og kloak:

- Mindre behov for delvis udskiftning af faldstammer
- Kloak uden kendte fejl
- Løbende vedligeholdelse

#### El-installationer og ventilation:

- Løbende udbygget/udskiftet installation/anlæg
- Gennemgang af installationer/anlæg og løbende udskiftning

#### Fremtidig nødvendig vedligeholdelse



# **E/F Tagensvej Centret**

## **Samlet tilstandsvurdering og konklusion**

### **Samlet tilstandsvurdering af ejendom:**

- Konstatering af sporadisk og manglende vedligeholdelse af ejendommen
- Generelt gennemgribende behov for vedligeholdelse og forbedring af klimaskærm
- Ingen tidligere forbedrings- eller energimæssige tiltag på klimaskærm
- Generelt behov for istandsættelse af indvendige fællesarealer
- Fremtidige mindre behov for udskiftning/vedligeholdelse af installationer

### **Muligheder for opretholdelse af ejendommen – Foreningens aktiv:**

- Nødvendig vedligeholdelse af mange bygningsdele i næste 1-3 årig periode
- Generel hævelse af fællesudgifter fremadrettet for mulig gennemførelse
- Samle vedligeholdelsesarbejder til et samlet projekt, som finansieres via fælleslån

### **Konklusion på vedligeholdelsesplan:**

- Gennemførelse af et samlet renoveringsprojekt
- For mulig opretholdelse af ejendom er nødvendig hævelse af fællesudgifter ca. lig fælleslån
- Nuværende beboere får glæde af investering

### **Gennemførelse af et samlet renoveringsprojekt**

#### **Klimaskærm og fællesarealer**



# E/F Tagensvej Centret

## Renoveringsprojekt - Samlet økonomi

Renovering	Investering	Teoretisk energi- besparelse pr. år	Vedligehold- besparelse pr. år
Tagrenovering	1.840.000	30.000,-	-
Facadearbejder og efterisolering	1.800.000	45.000,-	-
Udskiftning af vinduer, døre og lette partier	6.871.750	165.000,-	-
Betonrenovering og rækværk	3.615.000	0	-
Istandsættelse trappeopgange,	1.135.000	0	-
Uforudselige udgifter	1.526.175	-	-
Teknisk rådgivning og byggesagsadministration	1.678.793	-	-
Finansieringsomkostninger mv.	1.410.000	-	-
Moms	4.616.679	-	-
Egenfinansiering egenkapital	- 1.500.000	-	-
<b>Afrundet finansieringsbehov</b>	<b>23.000.000</b>	240.000	650.000

# E/F Tagensvej Centret

## Renoveringsprojekt – Visualisering af ændringer

Før renoveringsprojekt:



Efter renoveringsprojekt:



### **RENOVERINGSPROJEKT**

<b>Det samlede projekt er budgetteret til</b>	<b>24.500.000 kr.</b>
<b><u>Egenkapital i 2016</u></b>	<b><u>- 1.500.000 kr.</u></b>
<b>Finansieringsbehov</b>	<b>23.000.000 kr.</b>

**Projektet finansieres ved byggekredit som mellemfinansiering, og senere ved kontant betaling eller ved deltagelse i fælleslån.**

**Når byggesagen er afsluttet vil ejerne modtage en skrivelse fra DEAS vedrørende mulighed for, at betale udgiften kontant, eller med mulighed for deltagelse i fælleslån. Beslutning vedrørende egenfinansiering skal træffes, når byggeprojektet er afsluttet, hvilket forventes at være i 2016.**

# E/F Tagensvej Centret

## Renoveringsprojekt - Finansiering

Renovering	Investering	Vurderet energibesparelse pr. år	Vedligehold-besparelse pr. år
<b>SAMLET INVESTERING</b>	<b>23.000.000</b>	160.000 Fordelingstal 53= 45 kr. pr. md.	650.000

Fordelingstal	Kontant	Ydelse pr. måned v / 4,30% før rentefradrag	Nedsættelse af fællesudgifter i 2016	Merudgift pr. måned fælleslån før rentefradrag inkl. 25 kr. pr. md DEAS
53	77.554	585	-183	427
69	100.967	762	-238	549
75	109.747	829	-258	596
79	115.622	873	-272	626
82	119.990	906	-283	648
200	292.658	2.209	-689	1.545
300	438.987	3.314	-1.034	2.305
400	585.316	4.419	-1.378	3.066
1000	1.463.290	11.047	-3.446	7.626



# E/F Tagensvej Centret

## Renoveringsprojekt - Finansiering

Fordelingstal	Kontant	Merudgift pr. måned fælleslån før rentefradrag <small>inkl. 25 kr. pr. md DEAS</small>	Forventet rentefradrag pr. måned	Merudgift pr. måned fælleslån efter rentefradrag <small>inkl. 25 kr. pr. md DEAS</small>
53	77.554	427	-90	337
69	100.967	549	-117	432
75	109.747	596	-127	469
79	115.622	626	-134	492
82	119.990	648	-139	509
200	292.658	1.545	-338	1.207
300	438.987	2.305	-507	1.798
400	585.316	3.066	-677	2.389
1000	1.463.290	7.626	-1.692	5.934

# **E/F Tagensvej Centret**

## **Finansiering**

**Låneberegningerne er lavet ud fra et 15 årigt fælleslån med en variabel rente på pt. 4,30 % p.a.**

**Låneberegningen er foreløbig, hvorfor der tages forbehold for Ændringer, når endeligt lånetilbud foreligger.**

**Ved indfrielse af fælleslån efter etablering beregnes et gebyr pr. indfrielse på pt. 800 kr. til banken og 2.000 kr. til DEAS. Ved ejerskifte overgår hæftelsen til den nye ejer.**

**DEAS udarbejder en gang årligt en renteopgørelse, således at ejerne kan få rentefradrag.**

**Ved deltagelse i fælleslån opkræver DEAS et gebyr på pt. 25 kr. pr. måned for administration af fælleslånet.**



# **E/F Tagensvej Centret**

## **Finansiering**

**Foreningen hæfter med sin formue som debitor på lånet. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i lånet, personligt og pro rata efter fordelingstal.**

**De medlemmer, som ikke deltager i lånet, eller som efterfølgende har indfriet deres andel af lånet, hæfter ikke personligt og pro rata. Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på lånet, så vil alle ejerforeningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på lånet.**

# **E/F Tagensvej Centret**

## **Renoveringsprojekt - Tidsplan**

### **OVERORDNET TIDSPLAN**

<b>Ekstraordinær generalforsamling</b>	<b>November 2014</b>
<b>Projektering – Udbudsmateriale</b>	<b>Januar – April 2015</b>
<b>Udbud og Licitation</b>	<b>Maj 2015</b>
<b>Gennemførelse</b>	<b>August 2015 – Juni 2016</b>
<b>Færdiggørelse/Aflevering</b>	<b>Juli 2016</b>



# E/F Tagensvej Centret

Hvis projektet ikke vedtages, foreslår bestyrelsen at fællesudgifter sættes op, så de nødvendige vedligeholdelsesarbejder kan gennemføres: Det vurderes at omkostningerne vil være ca. 10 - 20 % højere, hvis arbejderne gennemføres enkeltvis. Ved nedenstående scenarie opspares 2.150.000 kr. pr. år

Fordelingstal	Merudgifter pr. måned hvis projekt ikke gennemføres	Merudgifter pr. måned hvis projekt gennemføres
53	427	337
69	549	432
75	596	469
79	626	492
82	648	509
200	1.545	1.207
300	2.305	1.798
400	3.066	2.389
1000	7.626	5.934

# E/F Tagensvej Centret

Ved årlig opsparing på 2.150.000 kr., kan projekterne gennemføres som følgende:

Betonrenovering og rækværk ...	2018
Tagrenovering ...	2020
Udskiftning vinduer, døre og lette partier ...	2025
Facadearbejder og efterisolering ...	2027
Istandsættelse af trappeopgange ...	2029