



Lars Ørtoft
Rådgivende
ingeniørfirma A/S

Diplomvej 373,
DK 2800 Lyngby

Tlf: 26 13 09 59

Mail:
lars@oertoft.com

Division:

House of
zero resource
consumption

**ZERO
HOUSE**

Vedrørende sag: AB Ryesgade 125.mfl- , 2100 København Ø

Sags nummer: 10245

Udarbejdet af:(Lars Ørtoft)

Udarbejdet dato: 09.10.2024

Emne: Notat 002, Vurdering af mulighed for udnyttelse af loftrum og etablering af fælles altan.

Baggrund:

Andelsforeningen (i det fremtiden kaldet AB Ryesgade 125) har gennem de sidste ca. 5 år haft udgifter til at tætte taget inkl. skotrender ligsom der i fremtiden må påregnes udbedring af skotrende, inddækninger og kviste. En del andelshavere har klager over tilstanden på deres vinduer. Ejeren igennem mange år af ejendommens eneste taglejlighed 125 A, 5. sal er flyttet og denne undergår nu en løbende tiltrængt renovering af den nye ejer med ønsker om diverse forbedringer af dagslys, altaner mv.

Ejerne i 125 B, 4. sal har fået byggetilladelse og udført inddragelse af dele det østlige del af loftsrummet over deres lejlighed mod Ryesgade.

Tagkonstruktioner udsættes derfor for større fugtpåvirkningen med anvendelse til boliger end tidligere som var koldt ventileret loft, med forventelig reduceret restlevetid af taget, da damptætte dampspærre kan være svære at udføre damptætte ved renovering ligesom omfang af tagets ventilering er usikkert.

På generalforsamlingen har det været drøftet at etablere elevator på den fælles bagtrappe samt evt. at inddrage dele af loftrum til beboelse.

Bestyrelsen har derfor iværksat en tilstandsvurdering af taget i september 2023 samt af de vinduer nogle beboere mente havde en dårlig stand.

Da flere dele af klimaskærmen ikke har været vedligeholdt siden 1985 er der arbejdet på en samlet plan for ejendommens vedligehold.

Der har været afholdt 1. forhåndsdialog med kk.dk for at fastlægge muligheder og begrænsninger i udnyttelse af loftsrum og etablering af fælles altan mv. Hvis der arbejdes videre har kk.dk foreslået et 2. dialogmøde, så vi opnår maksimal sandsynlighed for at indsendt projekt godkendes.

Forhåndsdialog med københavnskommune (kk.dk):

Som det fremgår af bilag 1 og 2 har der være afholdt forhåndsdialog mellem rådgive og kk.dk.

Hvis vindue udskiftes fra nuværende trævinduer i "oprindelig" sprogseinddeling og udvendigt materiale til som ønsket træ alu kræver dette en byggeansøgning uanset hvad.

Hvis der indsendes et projekt vil kk.dk se på helheden, hvor tagboliger og tagterrasser inkl. begrønning vægter positivt. At alle 16 lejligheder får adgang til altan med sol fra ca. kl. 10.30-23 og brand – og adgangsforhold i ejendommen forbedres med elevator skønnes også positivt.

Det er min vurdering at der kan opnås dispensation til ekstra parkeringsmuligheder, pga. relativ gode parkeringsmuligheder bl.a. på Østre alle og Blegdamsvej samt dispensation til cykelparkering, bebyggelsesprocent samt indretning/ udnyttelse af tagrum.

Det kritiske punkt er etablering af friareal, hvor der kræves 60 % af inddraget areal for fællesrum og bolig og 15 % for erhverv.

Ejendommen har usædvanlig god plads til cykler. Der kan blive tale om at en større del skal overdækkes, hvilket kunne være et udhæng på væg mod remisen overfor det nuværende cykelskur eller udvidelse af skuret på gavlen.

Krav og regler for konstruktioner og brand er blevet skærpet meget de sidste år, hvorved der skal udarbejdes en brandstrategirapport for den endelige løsning.

I det tilfælde at lejligheden 125, 4 sal udvides opad skal der udføres brandsikringstiltag hos underboer evt. med branddør med ABDL fra stue til gang mv, hvilket skønnes vanskelig at få de beboeres accept af. De første løsninger med de skærpede krav er ikke udført endnu i kk.dk, så regler kan ændres eller evt. lempes, da de ikke er faldet helt på plads efter 2 års dialog.

Hvis der etables fællesrum, tagtereasse, lejlighed eller erhverv i loftsrummet skal der evt. etableres 2 flugtveje, hvilket er tegnet med flugtvej udfor taglejligheden. Hvis 3 hovedtapper sprinkles og alle døre ti trappe udføres BD60 kan krav om 2 flugtveje evt. udgå.

Som det fremgår af vedlagte bilag 4 (Skitse 003), er evt. 2 flugtvej optegnet med en bredde på 1,1 m til trappe i 125 A. For at reduceres faldet i dagslys på underliggende 4, sal er den udkragede del af altan og flugtvej udført med bredden på 1,1 m som flugtvejen samt udført i elefant riste, der tillader noget dagslys at passere. Herudover kan man overveje at udføre glas i vinduer på 4. sal under udkraget altan i jernfattigt glas, der tillader mere dagslys at passere. Til oplysning må en altan være op til 1,5 m udkraget, hvilket vi reducere dagslys væsentlig med end de tegnede på skitse 009, som derfor bude opfylde kravet.

Samlet areal af altan excl flugtvej: ca. 59 m². Areal fællesrum brutto/nette: ca. 93/76 m². Krav friareal 60 % af 76 = 45,6 m² < altan på 59 m². OK.

Det er på skitse 008 foreslået at forbinde isoleret og opvarmet loftsrum med tilhørende lejlighed 125 A, 5, for at gøre denne større og mere attraktiv. Tilhørende 60 % friareal skønnes dækkes af overskud på 13,4 m² samt flugtvej udfor deres lejlighed, hvor der dog ikke må opmagasineres møbler mv. i flugtvejen.

Hovedtrappen fra 125 er forlænget op.

Der skønnes at skulle etables nye branddøre BD60 på alle 3 trapper samt etables sprinkling på disse, da der fremadrettet kun er en flugtvej per lejlighed.

Ejendommen råder over meget store arealer til depoter og mange gange over kravet, som er på 3 m² og 6 m³ per lejlighed. Hvis der blev udført de foreslåede tiltag i notat 001 ville deponi i kælderen være tørt og rigeligt og man kunne teoretisk udnytte de ekstra del af loftsrummet, hvor der på skitse 009 er tegnet 16 depoter. Dette kræver imidlertid at taget ændres til Københavner tag for at skaffe friareal på 60 % eller etableres altan på gårdsiden af bagbygningen, hvilket ikke skønnes pænt eller realistisk, da der ikke er så meget sol på den orientering ligesom det vil reducere dagslys yderligere på 4.sal.

Da der ikke har kunne findes plantegninger over loftet hvor tørrerum er markeret som funktion, er det vurdering, at tørrerummet kan nedlægges, uagtet der står "tørrerum" med håndskrift på døren, som kan være påført senere end ved opførelsen.

Økonomi:

Det anbefales at udføres grundige opdaterede overslag i successiv kalkulation på de alternativer bestyrelsen ønsker undersøgt.

En grov indledende vurdering af økonomien på skitse 009 prisindex oktober 2024:

Pos	Emne	Beløb excl. moms
1	Etablering af elevator til 4-5 personer, forlængede af trappe i 125, sprinkling af 3 trapper samt etablering af branddøre i 3 trapper.	3.280.000
2	Prisstigninger pos 1 siden marts 2022, skøn 6 %	196.800
3	Etablering af nyt tag i naturskiffertag inkl. stillads med totaloverdækning, overslag fra DMB byg	1.731.000
4	Merpris naturskiffer tag	715.000
5	Prisstigninger pos 3+4 siden februar 2021, skøn 10 %	244.600
6	Indretning af fællesrum inkl. køkken og toilet	350.000
7	Merpris isolering af hele tagetagen under skiffertag	250.000
8	Levering og montering af nye skønnes vinduer, Nye vinduer alle facader excl altandøre og udskiftede vinduer ca. 106 stk. x 16.000 kr./stk.	1.696.000

10	Merpris tagpris ved etablering af altan excl flugtvej	250.000
11	Merpris tagpris ved evt. etablering af nødvendig flugtvej udfor 125 A, 5. sal	150.000
12	Evt. ændret rumindretning loftsrum med depoter	140.000
13	Øvrige anbefalede forbedringer af ejendommen som omtalt i notat 001	150.000
14	Evt. retablering af 4 manglende oprindelige kviste mod Ryesgade	260.000
15	Screening for miljøfarlige stoffer	10.000
16	Delsum 1 entreprenør	9.298.600
17	Byggeplads, 1,5 %	139.479
18	Uforudseelige udgifter, 8 %	743.888
19	Omkostninger rådgiver inkl. brand og konstruktioner, skøn 9,5 %	883.367
20	Totalsum excl moms	11.065.334
21	Totalsum inkl. moms	13.831.668

Konklusion:

Det skønnes totaløkonomisk at skifte tagbelægning til de dyre naturskiffer da levetiden er meget længere en eternit.

De foreslåede omfattende reoveringer skønnes at sikre ejendommen i en god stand, med få udgifter til fremtidig vedligehold i mange år, ligesom ejendommen risici for vand og fugt opstuvning, konstruktive- og brand mv. reduceres markant.

Ejendommens varmetab skønnes efter reoveringen at falde ca. 15-18 %, hvorved betalingen skønnes at falde ca. 10-14 % pga. den faste betaling.

Man burde desuden kunne forhandle forsikring til lave pris pga. reduceret risici efter reovering.

Hvis man alternativt kun skifter de aktuelle mest nedbrudte vinduer mod remisen bør der samtidig udføres anden nødvendig vedligehold som maling af øvrige vinduer samt renovere skotrender, inddækninger, kviste og sålbænke samt forbedre fugt og brand risici. Dette kræver stillads eller evt. lifte.

Det anbefales at udarbejde mere detaljerede overslag i successiv kalkulation på de alternativer bestyrelsen ønsker.

Lars Ørtoft, Rådgivende ingeniør

Lars Ørtoft



Bilag:

1. Ansøgning dialogmøde med kk.dk rev A 27.09.2024
2. Referat af 1. dialogmøde med kk.dk 20.09.2024
3. Mail fra Bjarne Kullebo af 11.08.2024 med elevatortilbud inkl. korrektioner mv.
4. Skitse 009 Forslag i ændret loftsindretning, 09.10.2024