

Bo42

Søndergården I

Tilstandsrapport 2016



Søndergården I

Styrmandsstræde 1-28, Jungmandsstræde 2-20 &
Lodsstræde 2-32

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	side	8

Udarbejdet:	2016
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2017
Forelagt på afdelingsmøde	2017

Udarbejdet: af Bo42
Driftchef Michael Jensen

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand. Der bliver i rapporten udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesoversigt for de enkelte bygninger.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene. Tilstandsrapporten 2016 for Søndergården I, erstatter tilstandsrapport fra 2013, omfatter følgende:

47 boliger, der er fordelt på 1 etage og 1½ etages huse.

Afdelingen er beliggende: Styrmandsstræde 1–28, Jungmandsstræde 2–20 og Lodsstræde 2–16.

BBR areal: 18.758 m² Opført i 1977.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år og energimærkning, er udarbejdet i 2016, har en levetid på 10 år.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42's hjemmeside.

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etage med fundamenter som er støbt på stedet, med kantisolering af leca-blokke og facaderne er 29 cm fuldmuret vægge med hulmur som er blevet hulmur isoleret. Facader er filtsede og malerbehandlede.

Gavlbeklædninger og facader ved brygers er udført som træbeklædning, på træskellet og vindtæt pap.

Tagflader er belagt med eternit plader oplagt på lægter uden undertag, taghældning ca. 45 graders hældning.

Der er 100 mm isolering på vandret loft og skråvægge. Efter isoleret med 100 mm i skunke og vandret loft over værelser på 1. sal. og bryggers. 75 mm isolering i væg fra trappeopgang/værelse på 1. sal til åbent loft rum.

Vinduer er af malerbehandlet trævinduer med 2-lags termoglas og entredøre, bryggersdøre og terrassedøre er malerbehandlet træ med enten 2-lags termoglas eller med brystninger. Døre og vinduer er fra 1977.

Gulve er udført af varierende materialer som laminat parket gulve, linoleum og flisegulve.

Varmeinstallation:

På Lodsstræde er der fælles varmecentral med fjernvarme og der er etableret fjernvarme med units placeret i bryggers i de resterende boliger.

Udearealer

Stier og veje i mellem boligerne er betonfliser og hovedvejen Søndergårds Allé er asfalteret.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2016 priser med udgangspunkt i V&S-priskalkulation og erfaringspriser.

Oplyste priser er anslåede håndværkerudgifter inklusiv moms, dog eksklusiv honorarer.

Inden igangsætning af større renoveringer skal der udarbejdes et konkret projekt. For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne skal der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

Større renoveringsopgaver

1. Fliseterrasser i haver



Eksisterende terrasser er med betonfliser og er generelt i dårlig stand, med udskridninger ved kanter, smuldrende fliser og ujævnheder.

Renovering af terrasser Budget kr. 403.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fliseterrasser i haver udføres i 2019.

2. Flisebelægninger på forpladser og veje



For pladser og veje er belagt med betonfliser. Flere steder er fliserne begyndt at smuldre og der er mange lunger hvor der står vand og flise typen kan ikke skaffes mere, da den er udgået af produktion . Samtlige flisearealer bør renoveres

Renovering af flisebelægninger Budget kr. 1.650.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisebelægninger på forpladser og veje udføres i 2022.

3. Køkken renovering

Køkkener er de oprindelige fra 1977 og har tydeligt tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.880.000
------------------------	--------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener udføres i 2021.

4. Udskiftning af bryggersdøre



Bryggersdøre er grundet alder og type, meget utætte på grund af dårlige tætningslister og dårlige lukkebeslag/-funktion. Der bliver brugt meget tid på at reparere/justere hvorfor bryggersdøre og det foreslås at udskiftes til nye lavenergidøre og med bedre tætningslister.

Udskiftning af bryggersdøre	Budget	kr.	216.000
Udskiftning af fuger ved bryggersdøre	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>18.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	234.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af bryggersdøre udføres i 2018.

Anvendelsesbudget

mj

1

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 38 Søndergården 1
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2018

Konto	Aktivitet	Primo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2037
11611	tk.bel Vedligeholdelse af flisebelægninger.	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
11611	tk.bel Vedligeholdelse af asfalt belægninger.	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11611	tk.bel Renovere flisebelægninger på veje	0	0	0	0	0	1.650.000	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel Nyt slidlag på asfaltbelægninger	0	0	0	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel Renovering af fliseterrasse i haver.	0	0	403.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	Terræn, konstruktion		40.000	443.000	240.000	40.000	1.690.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
11612	tt.afl.brø Vedligeholdelse af rensebrønde.	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
11612	tt.afl.brø Vedligeholdelse af nedløbsbrønde	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
11612	tt.afl.brø Rensning/spuling af nedløbsbrønde og ren	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	50.000
11612	tt.afl.led Vedligeholdelse af kloakker	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11612	Terræn, teknisk anlæg		37.000	27.000	37.000	27.000	37.000	27.000	37.000	27.000	37.000	27.000	320.000
11613	ti.aff Reparation/udskiftning af postkasser	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
11613	ti.aff Nye postkasser	0	47.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.000
11613	ti.leg Vedligeholdelse af legeplads og årlig le	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
11613	ti.leg Udskiftning/rensning af faldsand på lege	0	30.000	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	60.000
11613	ti.leg Renovere/ny legeplads.	0	0	0	0	0	0	0	250.000	0	0	0	0
11613	ti.sby Maling af skuret ved parkeringspladsen	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	20.000
11613	Terræn, inventar		106.000	39.000	29.000	29.000	29.000	29.000	319.000	29.000	29.000	29.000	417.000
11614	tb.hæk Udskiftning af dårlige hække	0	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000
11614	Terræn, beplantning		21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000
11621	bk.fun Pudsreparation af sokler.	0	0	14.000	0	0	0	0	14.000	0	0	0	28.000
11621	bk.fun Maling af sokkel	0	0	0	0	0	0	0	34.000	0	0	0	34.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament		0	14.000	0	0	0	0	48.000	0	0	0	62.000
11622	bk.byg.ter Udarbejde tilstandsrapport	0	0	0	0	54.000	0	0	0	0	54.000	0	108.000
11622	bk.byg.ter Udarbejde energimærke	0	0	0	0	22.000	0	0	0	0	22.000	0	44.000
11622	bk.ovf Vedligeholdelse af gavlbeklædning.	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11622	bk.ovf Maling af gavle	0	0	0	0	0	0	0	189.000	0	0	0	189.000

Anvendelsesbudget

mj

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 38 Søndergården 1
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2018

Konto	Aktivitet	Primo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2037
11657	bt.ven.sam Ny mekanisk ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	235.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	325.000
11661	mk.trk Vedligeholdelse af traktorer, hækkeklipp	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
11661	Materiel, kørende		13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.056.000	1.252.000	1.271.000	1.123.000	2.800.000	2.543.000	1.179.000	1.870.000	874.000	3.540.000	844.000	18.386.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.273.000	1.291.000	1.309.000	1.327.000	1.345.000	1.363.000	1.381.000	1.399.000	1.417.000	1.435.000	1.435.000	14.350.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	217.000	39.000	38.000	204.000	-1.455.000	-1.180.000	202.000	-471.000	543.000	-2.105.000	591.000	-4.036.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	2.341.000	2.558.000	2.597.000	2.635.000	2.839.000	1.384.000	204.000	406.000	-65.000	478.000	-1.627.000	-1.036.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	2.558.000	2.597.000	2.635.000	2.839.000	1.384.000	204.000	406.000	-65.000	478.000	-1.627.000	-1.036.000	-5.072.000