

Bo42

Søndergården II

Tilstandsrapport 2016



Søndergården II

Bådsmandsstræde 1-26 & Curdtslund 1-41

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Avendelsesbudget	side	7

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 II, erstatter tilstandsrapport fra 2012, omfatter følgende:

45 boliger, der er fordelt på 1 etages huse.

Afdelingen er beliggende: Curdtslund 1-41 og Bådsmannsstræde 1-26.

BBR areal: 20.189 m² Opført i 1982.

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 1 etages 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 og gavle er blankt murværk i røde og gule sten.

Gavlbeklædninger er udført som stålplader på træskellet.

Tagflader er belagt med eternit plader oplagt på lægter uden undertag, taghældning ca. 45 graders hældning og der er 200 mm isolering på alle lofter.

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 1982.

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

Varmeinstallation:

Der er etableret fjernvarme med units placeret i bryggers i alle boliger.

Udearealer

Terrasser er belagt med fliser Stier og veje i mellem boligerne og parkeringsarealer 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 begynde med udskridninger ved kanter og ujævnheder.

Renovering af terrasser Budget kr. 432.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fliseterrasser i haver udføres i 2024.

2. Flisebelægninger ved entredøre og bryggersdøre



Sti fra asfaltvej til entredøre og ved bryggersdør er belagt med betonfliser. Flere steder er fliserne begyndt at smuldre og der er mange lunger hvor der står vand. Samtlige flisearealer bør renoveres

Renovering af flisebelægninger Budget kr. 315.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisebelægninger ved entredøre og bryggersdøre udføres i 2025.

3. Køkken renovering

Køkkener er de oprindelige fra 1982 og har tydeligt tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.800.000
------------------------	--------	---------------

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

Anvendelsesbudget

mj

3

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

Selskab 25 Afdeling 39 Søndergården 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2018

Konto	Aktivitet	Primo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2037
11654	bt.van.for vedligehold af blandingsbattereier	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11654	bt.van.rør vedligehold af brugsvandsrør ved gennemt	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
11654	bt.van.rør Renovere brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.210.000
11654	bt.var.for Udskiftning af radiatorer ved gennemtæri	0	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	190.000
11654	bt.var.for Udskiftning af defekte radiator termosta	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	1.740.000
11655	bt.var.pro Vedligeholdelse og løbende udskiftning a	0	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	1.040.000
11655	bt.var.rør Vedligehold af varmerør ved gennemtæring	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	1.140.000
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	1.187.000	960.000	592.000	635.000	2.464.000	635.000	961.000	1.024.000	864.000	664.000	3.293.000	16.194.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.124.000	1.159.000	1.195.000	1.212.000	1.230.000	1.248.000	1.266.000	1.284.000	1.302.000	1.320.000	1.320.000	13.200.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-63.000	199.000	603.000	577.000	-1.234.000	613.000	305.000	260.000	438.000	656.000	-1.973.000	-2.994.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	2.322.000	2.259.000	2.458.000	3.061.000	3.638.000	2.404.000	3.017.000	3.322.000	3.582.000	4.020.000	4.676.000	2.703.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	2.259.000	2.458.000	3.061.000	3.638.000	2.404.000	3.017.000	3.322.000	3.582.000	4.020.000	4.676.000	2.703.000	-291.000