

Bo42

Afdeling 11

**Tilstandsrapport
2015**



Afdeling 11

St. Torvegade 78-82

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	side	6

Udarbejdet:	2015
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2016
Forelagt på afdelingsmøde	2016

Udarbejdet: af Bo42
Teknisk Chef Hans Mikkelsen

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand. Der bliver i rapporten udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesoversigt for bygningerne.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene. Tilstandsrapporten 2016 for Afdeling 11, der erstatter tilstandsrapporten fra 2010, omfatter følgende:

24 boliger i lavt etagebyggeri.

Afdelingen er beliggende: St. Torvegade 78–82

BBR areal: 1.296 m² Opført i 1972.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.

Lovpligtig energimærkning, der er udarbejdet i 2009, har en levetid på 5 år. Energimærket er blevet forlænget med 2 år, hvorfor udarbejdelse af nyt energimærke skal ske i år 2016.

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

Konstruktioner:

Bygningen er opført i 2 etager, som muret byggeri med betonetagedæk og lette helvægs facader. Tagdækningen er udført som tagpapdækning med ensidig hældning.

Badeværelser:

Er de oprindelige med terrazzogulve og fliser. Levetid for rørinstallationer er ved at være opbrugt.

Køkkener:

Ældre elementkøkkener med nedslidte låger og bordplader. Køkkenerne bør udskiftes i den 10 årige vedligeholdelsesperiode.

Varmeinstallation:

Der er i kælderen en fælles varmecentral fra fjernvarme. Varmestyring sker via eGain. Forbrugsregnskab udarbejdes ud fra Brunata målere.

Ventilation:

Ældre ventilationsmotorer placeret i muret kanal. Ventilationsanlæggene bør udskiftes til nye energioptimerede anlæg.

El- installationer:

I forbindelse med køkken- og badrenovering skal installationer genoprettes/suppleres.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2015 priser med udgangspunkt i V&S-priskalkulation og erfaringspriser. Oplyste priser er anslåede håndværkerudgifter inklusiv moms, dog eksklusiv honorarer.

Inden igangsætning af større renoveringsopgaver 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. Belægninger med sf-sten

Belægninger med sf-sten er nedbrudt, især på kørevej og p-plads.

Renovering af belagte arealer:	Budget:	kr. 805.000
--------------------------------	---------	-------------

Såfremt arbejderne kan gennemføres indenfor fremlagt vedligeholdelsesbudget, vil der ikke på afdelingsmøde blive fremlagt et egentligt projektbudget: Den samlede håndværkerudgift vil fremgå af vedligeholdelsesbudgettet med angivelse af udførelsesår og budgetramme.

Det anbefales at renovering af belagte arealer udføres i 2021.

2. Vinduer og døre

Levetid for vinduer og døre er ved at være opbrugt. Der foretages mange reparationer for at holde vinduer i funktionsdygtig stand. Flere steder kan der konstateres råd i karme og rammer. Det anbefales at udskifte til nye vedligeholdelsesfrie elementer.

Udskiftning af vinduer	Budget	kr. 1.800.000
Udskiftning af døre	Budget	<u>kr. 80.000</u>
Samlet budget til renovering	Budget	kr. 1.880.000

Alle større renoveringsopgaver der medfører lejestigning skal vedtages på et afdelingsmøde forud for iværksættelse. Der vil 1-2 år forud for eventuel gennemførelse på et afdelingsmøde blive fremlagt et separat projektbudget, som tager højde for de forventede samlede projektudgifter.

Det anbefales at vinduer og døre udskiftes i 2023.

3. Renovering af køkkener og badeværelser:

Levetid for rørinstallationer og faldstammer er opbrugt og anbefales udskiftet. Da udskiftning griber ind i væg og gulvkonstruktioner i badeværelser, anbefales det at renovere overflader, sanitet og udstyr med det samme. Da skabelementer, bordplader m.v. er nedslidt anbefales samtidig at udskifte køkken inventar.

Renovering af badeværelser	Budget	kr. 4.272.000
Renovering af køkkener	Budget	kr. 480.000
Renovering af faldstammer	Budget	kr. 300.000
Renovering af vandinstallation	Budget	<u>kr. 150.000</u>
Samlet budget til renovering		kr. 5.202.000

Alle større renoveringsopgaver der medfører lejestigning skal vedtages på et afdelingsmøde forud for iværksættelse. Der vil 1-2 år forud for eventuel gennemførelse på et afdelingsmøde blive fremlagt et separat projektbudget, som tager højde for de forventede samlede projektudgifter.

Det anbefales at renovering af køkkener og badeværelser udføres i 2019.

Anvendelsesbudget

HM

3

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DVBudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 11 Afdeling 11
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
11654	bt.var.rør	Reperation/vedligeholdelse af vandrør	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11654	bt.var.rør	Udskiftning af vandinstallation	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0	0	0
11654		Bygning, tekniske installationer, vand	20.000	20.000	170.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
11655	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorer	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11655	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11655	bt.var.mål	Udskiftning af varme fordelings målere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	20.000
11655	bt.var.pro	Reperation/vedligeholdelse af varmeanlæg	0	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	240.000
11655	bt.var.rør	Reperation/vedligeholdelse af varmerør	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11655		Bygning, tekniske installationer, varme	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	55.000	370.000
11657	bt.ven.agg	Udskiftning af ventilationsmotorer	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0
11657	bt.ven.sam	service og eftersyn af ventilations moto	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11657	bt.ven.sam	Rensning af ventilationskanaler.	0	0	0	8.000	0	0	0	8.000	0	0	16.000
11657		Bygning, tekniske installationer, ventilation	2.000	2.000	110.000	2.000	2.000	2.000	2.000	10.000	2.000	2.000	36.000
11658	bt.adg.sam	vedligehold af låsesystem	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11658		Bygning, tekniske installationer, øvrige	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
zz.020		PLANLAGT VEDLIGEHOEDELSE	260.000	335.000	503.000	5.646.000	388.000	1.391.000	291.000	2.275.000	299.000	312.000	3.362.000
zz.030		BUDGETTERET HENLÆGGELSE	454.000	467.000	480.000	493.000	506.000	518.000	531.000	544.000	557.000	570.000	5.700.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOEDELSE OG FORNYELSE

zz.060		AFGANG/TILGANG NETTO	194.000	132.000	-23.000	-5.153.000	118.000	-873.000	240.000	-1.731.000	258.000	258.000	179.000	2.338.000
zz.070		HENLÆGGELSER PRIMO	701.000	895.000	1.027.000	1.004.000	-4.149.000	-4.031.000	-4.904.000	-4.664.000	-6.395.000	-6.137.000	-5.879.000	-5.700.000
zz.080		HENLÆGGELSER ULTIMO	895.000	1.027.000	1.004.000	-4.149.000	-4.031.000	-4.904.000	-4.664.000	-6.395.000	-6.137.000	-5.879.000	-5.700.000	-3.362.000