

Bo42

Afdeling 2

Tilstandsrapport 2016



Afdeling 2

Pæretræsdalen 26-40 og 25-39

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	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 der 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. Bygninger som skur, udestue, garage, carport m.v., opført af lejer, er delvist taget med i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten 2016 for Afdeling 2, der erstatter tilstandsrapport fra 2012, omfatter følgende:

8 dobbelthuse med i alt 16 boliger. Alle med relativt store individuelle haver.

Afdelingen er beliggende: Pæretræsdalen 26–40 & 25–39.

BBR areal: 1.680 m² Opført i 1945.

Tilstandsrapport skal udarbejdes hvert 5. år.

Lovpligtigt energimærke er udarbejdet i år 2016.

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

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etage, som fuldmuret byggeri og facader og gavle er udført som 29 cm med hulmur, hvor der er blevet indblæst isolering i hulumuren.

Tagflade med 45 graders hældnings som er belagt med røde vingetagsten oplagt på lægter med undertag af asfalteret banevarer. Der er 150 mm isolering i skråægge og 250 mm isolering på lofter.

Vinduer og døre er af plastik materiale med termoruder.

Gulve er udført af varierende materialer som granbrædder, parket gulve, linoleum og klinkegulve.

Mellem dobbelthusene er der opført hegnsmure, der har flere formål: adskillelse mellem dobbelthusene, indgangsparti til den enkelte bolig samt afskærmning af boligens have ud mod offentlige arealer. Hegnsmurene kræver stor vedligeholdelse, hvorfor det bør overvejes at finde alternative materialer, hvor æstetikken i afdelingen stadigvæk bevares.

Varmeinstallation:

Der er etableret fjernvarme med units placeret i kældere.

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. Klimaprojekt

De igangværende klimaforandringer betyder, at det i stigende grad er nødvendigt at installere systemer, der leder overfladevand væk.

Når regnen siler ned, rammer den både græs, fliser, asfalt og gader og i de seneste år er der kommet større fokus på at det er nødvendigt at sikre både huse og fællesarealer endnu bedre for at undgå oversvømmelser, med moderne regnvandsfaskiner og systemer til overfladeafvanding, samt de mest miljørigtige løsninger.



For pladser og gårde er belagt med forskellige typer fliser. Flere steder er fliserne begyndt at smuldre og der er mange lunger hvor der står vand. Samtlige flisearealer bør renoveres og samtidig dermed bør der etableres faskiner/kloakker til overfladevandet. Det anbefales at alle belægningsflader bliver renoveret og at belagte arealer reduceres så mere overfladevand løber i kloakker og risikoen for oversvømmede kældre derved minimeres.



Eksisterende terrasser er opbygget af fyldjord, afsluttet med betonfliser. Denne form for terrasseopbygning hindrer naturlig ventilation af kælderydervæg. Grundet udskridning af jord og ujævn belægning på fritliggende terrasser er flere terrasser blevet udgravet så de kommer ned i terræn. Dette bør også gøres ved de resterende terrasser når der sker en udskridning af jord eller der sker vandindtrængning i kældere. Oprindelige terrasser er generelt i dårlig stand og bør fjernes og anlægges på terræn.

Da levetid for kloaksystem i jorden er opbrugt og der samtidig er et stigende problem med oversvømmede kældre ved skybrud anbefales det, at der igangsættes undersøgelser omkring hindring af skybrudsskader. Efterfølgende bør en renovering af kloaksystemet blive sat i gang.

Renovering af flisearealer	Budget	kr. 800.000
Renovering af terrasser	Budget	kr. 537.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr. 900.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 2.237.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2020.

2. Døre, vinduer og kældervinduer

Vinduer, kældervinduer, entrédøre, kælder-døre og terrassedøre er grundet alder utætte på grund af dårlige tætningslister og dårlige lukkebeslag/-funktion. Der bliver brugt meget tid på at reparere/justere hvorfor alle døre og vinduer bør udskiftes til nye lavenergidøre og -vinduer.



Udskiftning af entre/terrasse/kælder døre	Budget	kr. 336.000
Udskiftning af fuger ved entre/terrasse/kælder døre	Budget	kr. 48.000
Nyt låsesystem på nye døre	Budget	kr. 96.000
Udskiftning af vinduer og kælder vinduer	Budget	kr. 880.000
Udskiftning af fuger ved vinduer og kælder vinduer	<u>Budget</u>	<u>kr. 174.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 1.534.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre og vinduer udføres i 2020.

Selskab25

Afdeling2

Afdeling 2

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2018

Konto	Aktivitet		Primo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2037
11611	tk.bel	Reperationer/vedligeholdelse af flise ar	0	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	160.000
11611	tk.bel	Renovering af flise arealer	0	0	0	800.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Fjernelse af hævet terrasse, og reetable	0	0	0	537.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.heg	Reparationer/maling af hegsmure	0	42.000	0	42.000	0	42.000	0	42.000	0	42.000	0	210.000
11611	Terræn, konstruktion			58.000	16.000	1.395.000	16.000	58.000	16.000	58.000	16.000	58.000	16.000	370.000
11612	tt.afl.brø	Rensning og vedligeholdelse af rensebrøn	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	10.000
11612	tt.afl.brø	Rensning og vedligeholdelse af nedløbsbr	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	30.000
11612	tt.afl.led	Reperation/vedligeholdelse af kloakledni	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.led	Etablering af nye kloakker/faskiner	0	0	0	900.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11612	Terræn, teknisk anlæg			16.000	8.000	916.000	8.000	16.000	8.000	16.000	8.000	16.000	8.000	120.000
11613	ti.aff	Reperation/udskiftning af postkasser	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11613	Terræn, inventar			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11614	tb.hæk	Udskiftning af dårlige hække	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11614	Terræn, beplantning			15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11621	bk.fun	Pudsreparation, samt maling af sokler	0	0	0	28.000	0	0	0	0	28.000	0	0	56.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			0	0	28.000	0	0	0	0	28.000	0	0	56.000
11622	bk.væg	Reperation og vedligeholdelse af facader	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11622	bk.væg	Udarbejdelse af tilstandsrapport.	0	0	0	35.000	0	0	0	0	35.000	0	0	70.000
11622	bk.væg	Udarbejdelse af energimærke.	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	17.000	0	34.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			25.000	25.000	60.000	42.000	25.000	25.000	25.000	60.000	42.000	25.000	354.000
11623	bk.kvi	Reperationer/vedligeholdelse af kviste	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11623	bk.tad	Reperation og vedligeholdelse af tagbelæ	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11623	bk.tad	Reperation/vedligeholdelse af overdæknin	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11623	bk.tad	Maling af underslag/Stern	0	0	0	58.000	0	0	0	0	58.000	0	0	116.000
11623	bk.vin	Gennemgang, justering og smøring af oven	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	10.000
11623	Bygning, klimaskærm, tag			43.000	41.000	101.000	41.000	43.000	41.000	43.000	99.000	43.000	41.000	536.000

Selskab25

Afdeling2

Afsnit0

Afdeling 2

Tilstandsdato01-01-2018

Konto	Aktivitet		Primo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2037
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	240.000
11652	bt.elf.sam	vedligehold/udskiftning af gruppetavle o	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11652	bt.elf.sam	Reperation/udskiftning af afbryder, stik	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
11652	bt.elf.sam	Reperation/vedligeholdelse af belysnings	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11652	bt.elf.sam	Udskiftning af gruppeskabe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72.000	0
11652	bt.elf.sam	Renovere el kabler, kontakter og lampest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480.000	0
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	584.000	320.000
11654	bt.van.for	Reperation/udskiftning af blandingsbatte	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11654	bt.van.rør	Reperation/vedligeholdelse af brugsvandr	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11654	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorer	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
11654	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	420.000
11655	bt.var.pro	Reperation/vedligeholdelse af varmeanlæg	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
11655	bt.var.pro	Radiator i gennemgangsrum i kælderen til	0	14.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11655	bt.var.rør	Reperation/vedligeholdelse af varmerør	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			72.000	58.000	58.000	58.000	58.000	58.000	58.000	58.000	58.000	58.000	580.000
11657	bt.ven.agg	Udskiftning af kontrol ventiler/ventilat	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11657	bt.ven.agg	Etablering af nyt mekanisk ventilation i	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	120.000
11661	mk.trk	Vedligeholdelse af maskiner og materiel	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11661	Materiel, kørende			4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	283.000	733.000	558.000	4.543.000	575.000	651.000	590.000	651.000	679.000	668.000	2.630.000	6.687.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	471.000	487.000	504.000	512.000	521.000	530.000	538.000	546.000	554.000	562.000	562.000	5.620.000

Selskab25

Afdeling2

Afdeling 2

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2018

Konto	Aktivitet	Primo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2037
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	188.000	-246.000	-54.000	-4.031.000	-54.000	-121.000	-52.000	-105.000	-125.000	-106.000	-2.068.000	-1.067.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	645.000	833.000	587.000	533.000	-3.498.000	-3.552.000	-3.673.000	-3.725.000	-3.830.000	-3.955.000	-4.061.000	-6.129.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	833.000	587.000	533.000	-3.498.000	-3.552.000	-3.673.000	-3.725.000	-3.830.000	-3.955.000	-4.061.000	-6.129.000	-7.196.000