

**Bo42**

# **Afdeling 4**

# **Tilstandsrapport 2015**



# Afdeling 4

Byvangen 35–37, 2–24 , 1–21

Langelinie 31–35 og Dr. Kabelsvej 16–22

---

## Indholdsfortegnelse

---

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
Større renoveringsopgaver	side	5
Anvendelsesbudget	side	10

---

Udarbejdet:	2015
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2016
Forelagt på afdelingsmøde	2016

Udarbejdet: af Bo42  
Driftchef Michael Jensen

---

## GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsesstand. 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 bygningsdele. Bygninger som skur, udestue, garage, carport m.v., opført af lejer, er delvist taget med i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten 2015 for Afdeling 4, der erstatter tilstandsrapport fra 2012, omfatter følgende:

16 sammenbyggede dobbelthuse med i alt 32 boliger. Alle med relativt store individuelle haver.

Afdelingen er beliggende: Byvangen 35-37, 2-24 og 1-21, Langelinie 31-35, Dr. Kablesvej 16-22.

BBR areal: 2.944 m<sup>2</sup>      Opført i 1950.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.

Lovpligtig energimærkning 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:**

Bygningerne er opført i 1½ etage, som fuldmuret byggeri med tagdækning i røde vingetegl.

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 kælder.

**Vedligeholdelsesbudget:**

Der er udarbejdet et vedligeholdelsesbudget 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

Ingen 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. Flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden

Forplads og gård 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 belægninger 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 nogle terrasser blevet udgravet så de kommer ned terræn. Dette bør gøres ved de resterende terrasser når der sker en udskridning af jord eller der sker vandindtrængning i kælder.

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. 1.512.000
Renovering af terrasser	Budget	kr. 640.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr. 1.625.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 3.777.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2021.

## 2. Tage, kviste, tagrender og tagnedløb



Oprindelig tagdækning er i røde falstagsten. Taget har begyndende utætheder flere steder.

Det bør overvejes at renovere tagene før der kommer flere utætheder, der kan forårsage råd i tagkonstruktionen. Ved en renovering af tagene bør der også blive efterisoleret.

Oprindelige kviste har råd flere steder og er generelt i dårlig stand. Det anbefales at foretage renovering af kviste med ny tagpapdækning, isolering samt sider og fronter af zink.

Tagrender og nedløb på hovedhuse er udført i zink og bør udskiftes samtidig med en tagrenovering, da de løbende bliver repareret.

Renovering af tag	Budget	kr. 3.000.000
Renovering af kviste	Budget	kr. 1.400.000
Nye tagrender og nedløb	<u>Budget</u>	<u>kr. 437.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 4.837.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af tage, kviste, tagrender og nedløb udføres i 2025.

### 3. Døre, vinduer og kældervinduer:



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

Udskiftning af døre	Budget	kr. 1.008.000
Nye fuger ved døre	Budget	kr. 116.000
Nyt låsesystem til døre	Budget	kr. 192.000
Udskiftning af vinduer og kældervinduer	Budget	kr. 2.156.000
Nye fuger ved vinduer	<u>Budget</u>	<u>kr. 272.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 3.744.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre, vinduer og kældervinduer udføres i 2025.

#### 4. Køkken og badeværelser



På faldstammer er der begyndende tegn på tæringskader og levetiden er opbrugt. Det anbefales at udskifte faldstammer ved en køkken- og badrenovering.

Levetiden for koldt og varmt brugsvandsrør er opbrugt og der må forventes hyppige reparationer/udskiftninger. Det anbefales at lave en total udskiftning af brugsvandsrør samtidig med at der i afdelingen skal ske en køkken- og badrenovering.

Gruppeskabe er af ældre dato og levetiden er ved at være opbrugt. Det anbefales at udskifte gruppetavler, i forbindelse med en køkken- og badrenovering, til nye gruppetavler med HPFI-relæ og automatsikringer for lys- og kraftgrupper.



Køkkener er af meget varierende kvalitet. Enkelte er oprindelige forrammekøkkener med lav bordhøjde. Mange renoverede køkkener er elementkøkkener i ringe kvalitet. Det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.





De oprindelige badeværelser, der har tegn på slid og ælde, er beliggende på 1. sal. Badeværelserne har terrazzo/mosaik gulve og malede vægge.

Ved reovering af badeværelserne bliver der etableret mekanisk ventilation således at den fugtige luft i badeværelset bliver bortledt.

Renovering af faldstammer	Budget	kr.	200.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr.	750.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr.	96.000
Renovering af køkkener	Budget	kr.	1.600.000
Renovering af badeværelser	Budget	kr.	1.600.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	kr.	<u>160.000</u>
Samlet reoveringssum	Budget	kr.	4.406.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at reovering af køkken og badeværelser udføres i 2018.

## Anvendelsesbudget

bl

1

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

Selskab 25 Afdeling 4 Afdeling 4  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
11611	tk.bel	Reparationer/vedligeholdelse af flise ar	0	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	320.000
11611	tk.bel	Fjernelse af hævet terrasse, og reetable	0	0	0	0	0	640.000	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Renovering af flisearealer	0	0	0	0	0	1.512.000	0	0	0	0	0
11611	tk.heg	Reparationer/maling af hegsmure	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000
<b>11611</b>		Terræn, konstruktion		<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>2.198.000</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>460.000</b>
11612	tt.afl.brø	Reparation/vedligeholdelse af rensebrønd	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11612	tt.afl.brø	Reparation og vedligeholdelse af nedløbs	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11612	tt.afl.brø	Spuling og rensning af rensebrønde, tagb	0	10.000	0	0	10.000	0	10.000	0	0	10.000	30.000
11612	tt.afl.led	Reparation/vedligeholdelse af kloakledni	0	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	0	0	1.625.000	0	0	0	0	0
<b>11612</b>		Terræn, teknisk anlæg		<b>23.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>23.000</b>	<b>1.638.000</b>	<b>13.000</b>	<b>23.000</b>	<b>13.000</b>	<b>23.000</b>	<b>160.000</b>
11613	ti.aff	Reparation/udskiftning af postkasser	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
<b>11613</b>		Terræn, inventar		<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>130.000</b>
11621	bk.fun	Pudsreparation af sokler	0	0	0	0	20.000	0	0	0	20.000	0	40.000
11621	bk.fun	Maling af sokkel	0	0	0	0	67.000	0	0	0	67.000	0	134.000
<b>11621</b>		Bygning, klimaskærm, fundament		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.000</b>	<b>0</b>	<b>174.000</b>
11622	bk.byg.ter	Udarbejdelse af tilstandsrapport.	0	0	0	0	46.000	0	0	0	46.000	0	92.000
11622	bk.byg.ter	Udarbejdelse af energimærke.	0	0	0	0	0	33.000	0	0	0	33.000	66.000
11622	bk.væg	Reparation og vedligeholdelse af facader	0	202.000	0	202.000	0	202.000	0	202.000	0	202.000	1.010.000
<b>11622</b>		Bygning, klimaskærm, facade		<b>202.000</b>	<b>0</b>	<b>202.000</b>	<b>46.000</b>	<b>235.000</b>	<b>0</b>	<b>202.000</b>	<b>248.000</b>	<b>33.000</b>	<b>1.168.000</b>
11623	bk.kvi	Reparationer/vedligeholdelse af kviste	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000
11623	bk.kvi	Etablering af nye kviste	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400.000	0	0
11623	bk.tad	Reparation og vedligeholdelse af tagbelæ	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
11623	bk.tad	Reparation/vedligeholdelse af lejers gar	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11623	bk.tad	Etablering af nye tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000.000	0	0
11623	bk.tad	Baldakiner/overdækninger ved entredøre	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11623	bk.tad	Maling af underslag.	0	0	0	0	178.000	0	0	0	178.000	0	356.000



Selskab 25 Afdeling 4 Afdeling 4  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
<b>11632</b>	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		<b>59.000</b>	<b>3.259.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000</b>	<b>590.000</b>
11651	bt.afl.ops Reperation/vedligeholdelse af tagrender	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11651	bt.afl.ops Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	437.000	0	0
11651	bt.afl.rør Reperationer/vedligeholdelse af faldstam	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11651	bt.afl.rør Total udskiftning af faldstammer	0	0	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11651</b>	Bygning, tekniske installationer, afløb		<b>30.000</b>	<b>230.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>467.000</b>	<b>30.000</b>	<b>300.000</b>
11652	bt.elf.sam vedligehold/udskiftning af gruppetavle o	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11652	bt.elf.sam Reperation/udskiftning af afbryder, stik	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 Reperation/vedligeholdelse af belsnings	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
11652	bt.elf.sam Udskiftning af gruppeskabe	0	0	96.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11652</b>	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		<b>20.000</b>	<b>116.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>200.000</b>
11654	bt.van.for Reperation/udskiftning af armatur	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000
11654	bt.van.rør Reperation/vedligeholdelse af brugsvandr	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
11654	bt.van.rør Udskiftning af brugsvandsrør, samt isole	0	0	750.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11654	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorer	0	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	220.000
11654	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
<b>11654</b>	Bygning, tekniske installationer, vand		<b>54.000</b>	<b>804.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>540.000</b>
11655	bt.var.pro Reperation/vedligeholdelse af varmeanlæg	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	800.000
11655	bt.var.rør Reperation/vedligeholdelse af varmerør	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
<b>11655</b>	Bygning, tekniske installationer, varme		<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>900.000</b>
11657	bt.ven.agg Udskiftning af ventilationsriste	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11657	bt.ven.agg Etablering af mekanisk ventilation i bad	0	0	160.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11657</b>	Bygning, tekniske installationer, ventilation		<b>10.000</b>	<b>170.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>100.000</b>
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	965.000	1.057.000	5.304.000	1.047.000	1.481.000	4.857.000	898.000	1.057.000	898.000	10.201.000	941.000	10.967.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	824.000	883.000	942.000	1.001.000	1.060.000	1.119.000	1.178.000	1.207.000	1.237.000	1.267.000	1.267.000	12.670.000

## Anvendelsesbudget

bl

4

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

Selskab 25 Afdeling 4 Afdeling 4  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

---

**LIKVIDITETSBUDET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE**


---

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-141.000	-174.000	-4.362.000	-46.000	-421.000	-3.738.000	280.000	150.000	339.000	-8.934.000	326.000	1.703.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	2.202.000	2.061.000	1.887.000	-2.475.000	-2.521.000	-2.942.000	-6.680.000	-6.400.000	-6.250.000	-5.911.000	-14.845.000	-14.519.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	2.061.000	1.887.000	-2.475.000	-2.521.000	-2.942.000	-6.680.000	-6.400.000	-6.250.000	-5.911.000	-14.845.000	-14.519.000	-12.816.000