

Afdeling 2

Statusrapport 2018



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 3
Anvendelsesbudget	side 4
Udarbejdet af Hans Mikkelsen	2018
Forelagt på markvandring	2018

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år og energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2016.

Statusrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand og på baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Pæretræsdalen 26-40 & 25-39.
Ejendommen består af:	16 boliger i 8 dobbelthuse, med egen haver.
Ejendommens størrelse:	1.680 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1945

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42's hjemmeside.

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etage med fuld kælder, som fuldmuret byggeri og facader og gavle er udført som 29 cm med hulmur, hvor der er blevet indblæst isolering i hulumuren. Mellem dobbelthusene er der opført hegsmure, der har flere formål: adskillelse mellem dobbelthusene, indgangsparti til den enkelte bolig samt afskærmning af boligens have ud mod offentlige arealer.

Badeværelser:

I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask, med fliser på gulv og vægge. I 1996 er indrettet badeværelse i kælderen, med fliser på gulv og vægge.

Køkkener:

Køkkener er af meget varierende kvalitet, enkelte er oprindelige køkkener med lav bordhøjde og nogle har lejer selv renoveret.

Varme og ventilation:

Boligerne er forsynet med egen fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen. Der er klapventiler i facade vægge og mekanisk ventilator i badeværelset.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af plastik materiale med termoruder.

Tag:

Tagdækning er nyere, med røde vingetegl.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2017-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 renoveringsprojekter

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 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 terrasse-opbygning 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 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. 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 2026.

Døre, vinduer og kældervinduer

Vinduer, kældervinduer, entrédøre, kælderdøre 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.</u>	<u>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 2026.

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

Selskab25Afdeling2Afdeling 2Afsnit0Tilstandsdato01-01-2019

Bygningsdel		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
tk.total	Terræn, konstruktion	0	16.000	1.395.000	16.000	58.000	16.000	58.000	16.000	58.000	16.000	58.000	370.000
tt.total	Terræn, tekniske anlæg / installation	0	8.000	916.000	8.000	16.000	8.000	16.000	8.000	16.000	8.000	16.000	120.000
ti.total	Terræn, inventar	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
tb.total	Terræn, beplantning	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
t.total	Bygningsdele i terræn	0	44.000	2.331.000	44.000	94.000	44.000	94.000	44.000	94.000	44.000	94.000	690.000
bk.total	Bygning, konstruktion	0	287.000	1.985.000	304.000	330.000	319.000	330.000	408.000	347.000	287.000	362.000	3.647.000
bt.total	Bygning, tekniske anlæg / installation	0	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	714.000	162.000	1.700.000
bi.total	Bygning, inventar	0	61.000	61.000	61.000	61.000	61.000	61.000	61.000	61.000	1.581.000	61.000	610.000
b.total	Bygningsdele i bygning	0	510.000	2.208.000	527.000	553.000	542.000	553.000	631.000	570.000	2.582.000	585.000	5.957.000
mk.total	Kørende	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
m.total	Materiel	0	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	651.000	558.000	4.543.000	575.000	651.000	590.000	651.000	679.000	668.000	2.630.000	683.000	6.687.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	504.000	561.000	612.000	646.000	680.000	714.000	748.000	782.000	816.000	850.000	884.000	8.840.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-147.000	3.000	-3.931.000	71.000	29.000	124.000	97.000	103.000	148.000	-1.780.000	201.000	2.153.000
zz.070	HENLÆGSELSE PRIMO	463.000	316.000	319.000	-3.612.000	-3.541.000	-3.512.000	-3.388.000	-3.291.000	-3.188.000	-3.040.000	-4.820.000	-4.619.000
zz.080	HENLÆGSELSE ULTIMO	316.000	319.000	-3.612.000	-3.541.000	-3.512.000	-3.388.000	-3.291.000	-3.188.000	-3.040.000	-4.820.000	-4.619.000	-2.466.000