

# Afdeling 4

## Statusrapport 2018



**Bo42**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Generelle oplysninger               | side 2 |
| Status på større renoveringsopgaver | side 4 |
| Anvendelsesbudget                   | side 9 |
| Udarbejdet af Michael Jensen        | 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: | Byvangen 35-37, 2-24 og 1-21, Langelinie 31-35,<br>Dr. Kablesvej 16-22. |
| Ejendommen består af:     | 32 boliger i 16 dobbelthuse, med egne haver.                            |
| Ejendommens størrelse:    | 2.944 m <sup>2</sup> (BBR-areal)                                        |
| Ejendommen er opført:     | 1950                                                                    |

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.

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:

På 1. sal. er boligens oprindelige badeværelse, med forskellige belægninger på gulve 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 malerbehandlet træ, med termoruder.

## Tag:

Tagdækning er med røde fals tegl.

## 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;

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 overfladevand. 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 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 kældre.

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 2023.

## Tage, kviste, tagrender og tagnedløb



Oprindelig tagdækning er i røde fals tagsten. 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 tag-renovering, 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 2026.

## Døre og vinduer:



Vinduer, kældervinduer, entrédøre, kælder-døre og terrassedøre er grundet alder utætte på grund af dårlige tætningslister og dårlige lukkebeslag/-funktion. Der er begyndende råd i vindues-rammer 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 2026.

## Køkken og badeværelser



På faldstammer er der begyndende tegn på tæringsskader 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 forramme køkkener 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 renovering af badeværelserne bliver etableret vådrums tætninger og fliser, samt 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> | <u>kr.</u> | <u>160.000</u> |
| Samlet renoveringssum              | Budget        | kr.        | 4.406.000      |

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkken og badeværelser udføres i 2020.

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

Selskab25Afdeling4Afdeling 4

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2019

| Bygningsdel |                                        | Primo   | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025       | 2026      | 2027      | 2028      | 2029 - 2038 |
|-------------|----------------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| tk.total    | Terræn, konstruktion                   | 0       | 46.000    | 46.000    | 2.198.000 | 46.000    | 46.000    | 46.000    | 46.000     | 46.000    | 46.000    | 46.000    | 460.000     |
| tt.total    | Terræn, tekniske anlæg / installation  | 0       | 13.000    | 23.000    | 1.638.000 | 13.000    | 23.000    | 13.000    | 13.000     | 23.000    | 13.000    | 13.000    | 170.000     |
| ti.total    | Terræn, inventar                       | 0       | 13.000    | 13.000    | 13.000    | 13.000    | 13.000    | 13.000    | 13.000     | 13.000    | 13.000    | 13.000    | 130.000     |
| t.total     | Bygningsdele i terræn                  | 0       | 72.000    | 82.000    | 3.849.000 | 72.000    | 82.000    | 72.000    | 72.000     | 82.000    | 72.000    | 72.000    | 760.000     |
| bk.total    | Bygning, konstruktion                  | 0       | 712.000   | 1.136.000 | 745.000   | 563.000   | 712.000   | 563.000   | 9.429.000  | 596.000   | 712.000   | 563.000   | 7.587.000   |
| bt.total    | Bygning, tekniske anlæg / installation | 0       | 207.000   | 207.000   | 207.000   | 207.000   | 207.000   | 207.000   | 644.000    | 207.000   | 207.000   | 207.000   | 2.070.000   |
| bi.total    | Bygning, inventar                      | 0       | 56.000    | 56.000    | 56.000    | 56.000    | 56.000    | 56.000    | 56.000     | 56.000    | 56.000    | 56.000    | 2.160.000   |
| b.total     | Bygningsdele i bygning                 | 0       | 975.000   | 1.399.000 | 1.008.000 | 826.000   | 975.000   | 826.000   | 10.129.000 | 859.000   | 975.000   | 826.000   | 11.817.000  |
|             |                                        |         |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |             |
| zz.020      | PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE               | 898.000 | 1.047.000 | 1.481.000 | 4.857.000 | 898.000   | 1.057.000 | 898.000   | 10.201.000 | 941.000   | 1.047.000 | 898.000   | 12.577.000  |
| zz.030      | BUDGETTERET HENLÆGGELSE                | 942.000 | 1.001.000 | 1.060.000 | 1.119.000 | 1.178.000 | 1.237.000 | 1.296.000 | 1.355.000  | 1.385.000 | 1.414.000 | 1.414.000 | 14.140.000  |

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

|        |                      |           |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|--------|----------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| zz.060 | AFGANG/TILGANG NETTO | 44.000    | -46.000   | -421.000  | -3.738.000 | 280.000    | 180.000    | 398.000    | -8.846.000 | 444.000    | 367.000    | 516.000    | 1.563.000  |
| zz.070 | HENLÆGSELSE PRIMO    | 2.225.000 | 2.269.000 | 2.223.000 | 1.802.000  | -1.936.000 | -1.656.000 | -1.476.000 | -1.078.000 | -9.924.000 | -9.480.000 | -9.113.000 | -8.597.000 |
| zz.080 | HENLÆGSELSE ULTIMO   | 2.269.000 | 2.223.000 | 1.802.000 | -1.936.000 | -1.656.000 | -1.476.000 | -1.078.000 | -9.924.000 | -9.480.000 | -9.113.000 | -8.597.000 | -7.034.000 |