

Strandgården

Statusrapport 2018



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 3
Anvendelsesbudget	side 7
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: Sandflugtsvej 33-45, Sandflugtsvej 34B-44 og Blykobbavej 40-52

Ejendommen består af: 20 velindrettede parcelhuse, med egen have

Ejendommens størrelse: 2.040 m² (BBR-areal)

Ejendommen er opført: 1963

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

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1 etage med fundamenter som er støbt på stedet, med kantisolering af leca-blokke og facaderne er 29 cm fuldmuret vægge med hulmur som er blevet hulumurs isoleret. Facader og gavle er blankt murværk i røde eller gule mursten.

Badeværelser:

Badeværelserne er med fliser på vægge og gulv.

Køkkener:

Køkkener er med skabselementer og med laminat bordplader.

Varme og ventilation:

Der er etableret fjernvarme med units placeret i bryggers i alle boliger. Der er klapventiler i facade vægge og mekanisk ventilator i badeværelset og emhætte i køkkenet.

Vinduer og døre:

Vinduer er af malerbehandlet trævinduer med 2-lags termoglas og entredøre og terrassedøre er malerbehandlet træ med enten 2-lags termoglas eller med brystninger.

Gulve:

Gulve er udført af varierende materialer som laminat parket gulve, linoleum, klinke gulv og flisegulve.

Tag:

Tagflader er belagt med eternit plader oplagt på lægter uden undertag, taghældning ca. 15 grader. og der er 200 mm isolering på alle lofter. Levetid for tagplader er opbrugt da det er nye plader uden asbest. Det anbefales at udskifte tagplader.

Udearealer:

Terrasser og stier er belagt med forskellige typer fliser.

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

1. Udskiftning af døre, vinduer og partier



Døre og vinduer er grundet alder og at den tekniske levetid er opbrugt, er der begyndende utætheder pga. gamle tætningslister og fuger og lukkebeslag/funktion er begynde at være slidt.

Det anbefales at skifte døre, vinduer og partier til nye lavenergi døre, vinduer og partier, så der undgås større udgifter til større reparationer/uforudsete udgifter og at komforten i boligen vil blive højnet.

Udskiftning af døre	Budget	kr.	240.000
Nye fuger ved døre	Budget	kr.	24.000
Udskiftning af vinduer og partier	Budget	kr.	720.000
Nye fuger ved vinduer	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>72.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	1.056.000

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

2. Tage og tagrender/nedløb



Eksisterende tagplader er begyndende at smuldre og dermed opstår der utætheder, samt tagrender udskiftet ved nyt tag, da levetiden er opbrugt.

Udskiftning af tag på husene	Budget	kr. 1.752.000
Udskiftning af tag på carporte og skure	Budget	kr. 175.000
Udskiftning af tagrender og nedløb	<u>Budget</u>	<u>kr. 588.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 2.515.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af tag og tagrender/nedløb udføres i 2023.

3. Flisebelægninger



Sti fra vej til entredøre er belagt med betonfliser, samt terrasser er generelt belagt med betonfliser. Flere steder er betonfliserne begyndt at smuldre og der er mange lunger hvor der står vand. Samtlige flisearealer bør renoveres

Renovering af flisebelægninger på stier	Budget	kr. 240.000
Renovering af flisebelægninger på terrasser	<u>Budget</u>	<u>kr. 320.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 560.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisebelægninger udføres i 2026.

4. Kloakledninger

Kloakledning fra fortovet og ind til boligen er grundet alder og at den tekniske levetid er opbrugt, er der flere steder at træsrødder går i kloakrør, som giver kloakstop, samt at kloakrør er betonrør begynder de at smuldre, flere steder.

Renovering af kloakledning fra fortov til bygning	Budget	kr. 1.000.000
---	--------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af kloakledninger udføres i 2026.

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

Selskab 25 Afdeling 31 Strandgården
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-01-2019

Bygningsdel		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
tk.total	Terræn, konstruktion	0	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	577.000	17.000	17.000	170.000
tt.total	Terræn, tekniske anlæg / installation	0	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	1.022.000	22.000	22.000	220.000
ti.total	Terræn, inventar	0	15.000	190.000	15.000	15.000	132.000	15.000	55.000	15.000	15.000	252.000	384.000
t.total	Bygningsdele i terræn	0	54.000	229.000	54.000	54.000	171.000	54.000	94.000	1.614.000	54.000	291.000	774.000
bk.total	Bygning, konstruktion	0	198.000	1.525.000	210.000	261.000	2.311.000	222.000	198.000	295.000	237.000	546.000	3.238.000
bt.total	Bygning, tekniske anlæg / installation	0	101.000	101.000	101.000	101.000	689.000	101.000	101.000	101.000	101.000	101.000	1.010.000
bi.total	Bygning, inventar	0	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	1.050.000
b.total	Bygningsdele i bygning	0	344.000	1.671.000	356.000	407.000	3.045.000	368.000	344.000	441.000	383.000	692.000	5.298.000
mk.total	Kørende	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
m.total	Materiel	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	691.000	404.000	1.906.000	416.000	467.000	3.222.000	428.000	444.000	2.061.000	443.000	989.000	6.132.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	612.000	622.000	632.000	642.000	653.000	663.000	673.000	683.000	694.000	704.000	704.000	7.040.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-79.000	218.000	-1.274.000	226.000	186.000	-2.559.000	245.000	239.000	-1.367.000	261.000	-285.000	908.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	1.497.000	1.418.000	1.636.000	362.000	588.000	774.000	-1.785.000	-1.540.000	-1.301.000	-2.668.000	-2.407.000	-2.692.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	1.418.000	1.636.000	362.000	588.000	774.000	-1.785.000	-1.540.000	-1.301.000	-2.668.000	-2.407.000	-2.692.000	-1.784.000