

Bo42

Afdeling 9

Tilstandsrapport 2017



Afdeling 9

Slåenvej 1-49

Indholdsfortegnelse

| | | | |
|----|---|------|---|
| 1. | Generelle oplysninger om tilstandsrapport | side | 3 |
| 2. | Større renoveringsopgaver | side | 5 |
| 3. | Avendelsesbudget | side | 7 |

| | |
|-------------------------------|------|
| Udarbejdet: | 2017 |
| Forelagt afdelingsbestyrelsen | 2018 |
| Forelagt på afdelingsmøde | 2018 |

Udarbejdet: af Bo42
Driftschef Michael Jensen

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand. 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 bygningsdelene. Tilstandsrapporten 2017 for afdeling 9, erstatter tilstandsrapport fra 2014, omfatter følgende:

25 boliger, der er fordelt på 2 etages kædehuse.

Afdelingen er beliggende: Slåenvej 1-49.

BBR areal: 2.175 m² Opført i 1968.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år og energimærkning, er udarbejdet i 2016, har en levetid på 10 år.

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

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 2 etages kædehus med fundamenter som er støbt på stedet og med krybekælder.

Facader og gavle er blankt murværk i røde mursten, med 29 cm fuldmuret vægge med hulmur.

Tagflader er belagt med røde teglsten oplagt på lægter uden undertag, taghældning ca. 45 graders hældning.

Vinduer, facadepartier og terrassedøre er af PVC med 2 lags termoglas og entredøre er malerbehandlet trædøre med 2 lags termoglas.

Gulve er udført af varierende materialer som lakeret trægulve, laminat parket gulve, linoleum og flisegulve.

Køkkener og badeværelser:

Køkkener og badeværelser er renoveret i 2014.

Varmeinstallation:

Ejendommen er forsynet med fjernvarme. Fordelt til de enkelte lejemål fra fælles varmecentral beliggende i selvstændig bygning i afdeling 8.

Udearealer

Terrasser og stier er belagt med beton fliser og parkeringsarealer er asfalteret.

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 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. Fliseterrasser i haver



Eksisterende terrasser er med betonfliser og er begynde med udskridninger ved kanter og ujævnheder.

| | | | |
|-------------------------|--------|-----|---------|
| Renovering af terrasser | Budget | kr. | 350.000 |
|-------------------------|--------|-----|---------|

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fliseterrasser i haver udføres i 2022.

2. Udskiftning af døre, vinduer og partier



Døre, vinduer og partier 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. | 300.000 |
| Nye fuger ved døre | Budget | kr. | 49.000 |
| Udskiftning af vinduer og partier | Budget | kr. | 1.350.000 |
| Nye fuger ved vinduer | <u>Budget</u> | <u>kr.</u> | <u>90.000</u> |
| Samlet renoveringssum | Budget | kr. | 1.789.000 |

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

3. Renovering af flise stier, brønde og kloakker i terræn



Flisebelægninger, brønde og kloakker er grundet alder og at den tekniske levetid er opbrugt, anbefales det at det hele reoveres samtidig. Der er i dag nogle lunger og sætning på flisearealer.

| | | | |
|--|---------------|------------|----------------|
| Renovering af SF-sten belægninger på stier | Budget | kr. | 490.000 |
| Nye rensebrønde og nedløbsbrønde | Budget | kr. | 305.000 |
| <u>Renovering af kloakledninger</u> | <u>Budget</u> | <u>kr.</u> | <u>480.000</u> |
| Samlet reoveringssum | Budget | kr. | 1.275.000 |

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at reovering af flise stier og kloakker i terræn udføres i 2027.

Anvendelsesbudget

MJ

1

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

Selskab 25 Afdeling 9 Afdeling 9
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2019

| Konto | Aktivitet | Primo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 - 2038 | |
|--------------|------------|--|------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 11611 | tk.bel | Vedligeholdelse af flise arealer | 0 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 100.000 | |
| 11611 | tk.bel | Vedligeholdelse af asfalt | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 | |
| 11611 | tk.bel | Udlægning af nyt asfalt på parkeringsare | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 101.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 11611 | tk.bel | Renovering af SF-sten belægning på stier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 490.000 | 0 | 0 | |
| 11611 | tk.bel | Renovering af betonfliser på terrasser | 0 | 0 | 0 | 350.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 11611 | tk.heg | Vedligeholdelse og udskiftning af havelå | 0 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 27.000 | 270.000 | |
| 11611 | tk.heg | Maling/oliering af hegn i haven imellem | 0 | 18.000 | 0 | 0 | 0 | 18.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36.000 | |
| 11611 | | Terræn, konstruktion | | 61.000 | 43.000 | 43.000 | 393.000 | 43.000 | 61.000 | 144.000 | 43.000 | 533.000 | 43.000 | 466.000 |
| 11612 | tt.afl.brø | Vedligeholdelse af rensebrønde og nedløb | 0 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 180.000 | |
| 11612 | tt.afl.brø | Oprensning af nedløbsbrønde og rensebrøn | 0 | 6.000 | 0 | 6.000 | 0 | 6.000 | 0 | 6.000 | 0 | 6.000 | 30.000 | |
| 11612 | tt.afl.brø | Nye rensebrønde og nedløbsbrønde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 305.000 | 0 | 0 | |
| 11612 | tt.afl.led | Vedligeholdelse af kloakledninger | 0 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 16.000 | 160.000 | |
| 11612 | tt.afl.led | Renovering af kloakledninger i terræn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 480.000 | 0 | 0 | |
| 11612 | | Terræn, teknisk anlæg | | 40.000 | 34.000 | 40.000 | 34.000 | 40.000 | 40.000 | 34.000 | 825.000 | 34.000 | 370.000 | |
| 11613 | ti.aff | Reparation/udskiftning af postkasser | 0 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 80.000 | |
| 11613 | ti.aff | Nye postkasser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 38.000 | 0 | 38.000 | |
| 11613 | ti.leg | Genopretning af legepladser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 11613 | | Terræn, inventar | | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 46.000 | 8.000 | 118.000 | |
| 11614 | tb.hæk | Udskiftning af dårlige hække | 0 | 60.000 | 60.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 11614 | tb.hæk | Vedligeholdelse af hække og haver | 0 | 0 | 0 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 80.000 | |
| 11614 | tb.hæk | Renovering/ny beplantning langs ringveje | 0 | 0 | 0 | 63.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 11614 | | Terræn, beplantning | | 60.000 | 60.000 | 71.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 80.000 | |
| 11621 | bk.fun | Pudsreparationer af sokkel/fundament | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.000 | 0 | 0 | 0 | 11.000 | 0 | 22.000 | |
| 11621 | bk.fun | Maling af sokkel | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.000 | 0 | 0 | 0 | 21.000 | 0 | 42.000 | |
| 11621 | | Bygning, klimaskærm, fundament | | 0 | 0 | 0 | 32.000 | 0 | 0 | 0 | 32.000 | 0 | 64.000 | |
| 11622 | bk.byg.ter | Udarbejdelse af tilstandsrapport | 0 | 0 | 0 | 0 | 40.000 | 0 | 0 | 0 | 40.000 | 0 | 80.000 | |
| 11622 | bk.byg.ter | Udarbejdelse af energimærke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.000 | 0 | 0 | 0 | 15.000 | 30.000 | |

Anvendelsesbudget

MJ

3

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

Selskab 25 Afdeling 9 Afdeling 9
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2019

| Konto | Aktivitet | Primo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 - 2038 |
|--------------|------------|---|------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| 11632 | bi.bad | Reparation/udskiftning af toiletter | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 50.000 |
| 11632 | bi.bad | Renovering af badeværelser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11632 | bi.hvi | Reparation og udskiftning af komfurer og | 0 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 200.000 |
| 11632 | bi.hvi | Reparation og udskiftning af Køleskab/fr | 0 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 200.000 |
| 11632 | bi.køk | Vedligeholdelse af køkkener | 0 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 80.000 |
| 11632 | bi.køk | Renovering af køkkener | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.000.000 |
| 11632 | | Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer | | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 53.000 | 1.530.000 |
| 11641 | bk.dæk | Vedligeholdelse af etagedæk | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11641 | | Bygning, fælles, indvendig | | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11651 | bt.afl.ops | Vedligeholdelse af tagrender og nedløb | 0 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 90.000 |
| 11651 | bt.afl.ops | Nye tagrender og nedløb mod sti | 0 | 0 | 114.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11651 | bt.afl.rør | Vedligeholdelse af faldstammer | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11651 | bt.afl.rør | Renovering af vandrette faldstammer i kr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11651 | bt.afl.rør | Renovering af lodrette og vandrette fald | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11651 | | Bygning, tekniske installationer, afløb | | 15.000 | 129.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 150.000 |
| 11652 | bt.bly.sam | Vedligeholdelse af belysningsarmature | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 50.000 |
| 11652 | bt.elf.sam | vedligeholdelse af gruppetavler | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 50.000 |
| 11652 | bt.elf.sam | Vedligeholdelse af afbryder, stikkontakt | 0 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 40.000 |
| 11652 | bt.elf.sam | Ny gruppetavler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500.000 |
| 11652 | | Bygning, tekniske installationer, el og belysning | | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 640.000 |
| 11654 | bt.van.for | Vedligeholdelse af blandingsbatterier | 0 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 40.000 |
| 11654 | bt.van.rør | Vedligeholdelse af brugsvandrør | 0 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 40.000 |
| 11654 | bt.van.rør | Isolering af brugsvandsrør i krybekælder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11654 | bt.van.rør | Udskiftning af brugsvandsrør i krybekæld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11654 | bt.var.for | Vedligeholdelse af radiatorer | 0 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 80.000 |
| 11654 | bt.var.for | Vedligeholdelse af radiator termostater | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11654 | bt.var.mål | Udskiftning af vandmåler/batteri | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50.000 |

Anvendelsesbudget

MJ

4

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

Selskab 25 Afdeling 9 Afdeling 9
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2019

| Konto | Aktivitet | Primo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 - 2038 |
|--------------|---|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|----------------|
| 11654 | Bygning, tekniske installationer, vand | | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 72.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 270.000 |
| 11655 | bt.var.for Udskiftning af radiatorer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 450.000 |
| 11655 | bt.var.for Udskiftning af radiator termostater og v | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83.000 |
| 11655 | bt.var.mål Udskiftning af varmemåler/batteri | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35.000 | 35.000 |
| 11655 | bt.var.pro Vedligeholdelse af varmeanlæg/central | 0 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 250.000 |
| 11655 | bt.var.rør Vedligeholdelse af varmerør | 0 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 40.000 |
| 11655 | bt.var.rør Renovering af varmerør | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.368.000 | 0 |
| 11655 | bt.var.rør Isolering af varmerør | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11655 | Bygning, tekniske installationer, varme | | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 29.000 | 1.432.000 | 858.000 |
| 11657 | bt.ven.sam Vedligeholdelse af mekanisk ventilation | 0 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 30.000 |
| 11657 | bt.ven.sam Rensning af ventilationskanaler og aggre | 0 | 13.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26.000 |
| 11657 | Bygning, tekniske installationer, ventilation | | 16.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 16.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 56.000 |
| 11661 | mk.trk Vedligeholdelse af traktorer, hækkeklipp | 0 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 70.000 |
| 11661 | Materiel, kørende | | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 7.000 | 70.000 |
| zz.020 | PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE | 1.510.000 | 598.000 | 632.000 | 598.000 | 968.000 | 580.000 | 497.000 | 2.480.000 | 486.000 | 1.980.000 | 1.884.000 | 7.972.000 |
| zz.030 | BUDGETTERET HENLÆGGELSE | 631.000 | 653.000 | 674.000 | 696.000 | 718.000 | 740.000 | 761.000 | 783.000 | 804.000 | 826.000 | 826.000 | 8.260.000 |

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------|----------------------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|------------|------------|------------|
| zz.060 | AFGANG/TILGANG NETTO | -879.000 | 55.000 | 42.000 | 98.000 | -250.000 | 160.000 | 264.000 | -1.697.000 | 318.000 | -1.154.000 | -1.058.000 | 288.000 |
| zz.070 | HENLÆGGELSER PRIMO | 1.776.000 | 897.000 | 952.000 | 994.000 | 1.092.000 | 842.000 | 1.002.000 | 1.266.000 | -431.000 | -113.000 | -1.267.000 | -2.325.000 |
| zz.080 | HENLÆGGELSER ULTIMO | 897.000 | 952.000 | 994.000 | 1.092.000 | 842.000 | 1.002.000 | 1.266.000 | -431.000 | -113.000 | -1.267.000 | -2.325.000 | -2.037.000 |