

Bo42

Strandgården

Tilstandsrapport 2017



Strandgården

Sandflugtsvej 33-45 og 34B-44 og Blykobbevej 40-52

Indholdsfortegnelse

| | | | |
|----|---|------|---|
| 1. | Generelle oplysninger om tilstandsrapport | side | 3 |
| 2. | Større renoveringsopgaver | side | 5 |
| 3. | Avendelsesbudget | side | 8 |

| | |
|-------------------------------|------|
| 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 Strandgården, erstatter tilstandsrapport fra 2014, omfatter følgende:

20 boliger, der er fordelt på 1 etages enkeltstående huse.

Afdelingen er beliggende: Sandflugtsvej 33–45, Sandflugtsvej 34B–44 og Blykobbevej 40–52.

BBR areal: 2.040 m² Opført i 1963.

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

Tagflader er belagt med eternit plader oplagt på lægter uden undertag, taghældning ca. 25 graders hældning og der er 200 mm isolering på alle lofter.

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

Varmeinstallation:

Der er etableret fjernvarme med units placeret i bryggers i alle boliger.

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 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. 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 træørdder 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.

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

| Konto | Aktivitet | Primo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 - 2038 |
|--------------|--|-------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| 11611 | tk.bel Vedligeholdelse af flisebelagte arealer | 0 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 170.000 |
| 11611 | tk.bel Udskiftning af belægninger på terrasser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 320.000 | 0 | 0 | 0 |
| 11611 | tk.bel Udskiftning af belægninger fra vej til e | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 240.000 | 0 | 0 | 0 |
| 11611 | Terræn, konstruktion | | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 577.000 | 17.000 | 17.000 | 170.000 |
| 11612 | tt.afl.led Vedligeholdelse af kloakledninger | 0 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 120.000 |
| 11612 | tt.afl.led Renovering af kloakledninger fra fortov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.000.000 | 0 | 0 | 0 |
| 11612 | tt.afl.ned Vedligeholdelse/rensning af faskiner og | 0 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 100.000 |
| 11612 | Terræn, teknisk anlæg | | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 22.000 | 1.022.000 | 22.000 | 22.000 | 220.000 |
| 11613 | ti.sby Vedligeholdelse af carporte og skure. | 0 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 100.000 |
| 11613 | ti.sby Maling af lejres egne udestuer, udhus, m | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.000 | 34.000 |
| 11613 | ti.sby Vedligeholdelse af lejres egne byggede u | 0 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 30.000 |
| 11613 | ti.sby Maling af carporte og skure | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100.000 | 200.000 |
| 11613 | ti.sby Ny træbeklædning på skure | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120.000 | 0 |
| 11613 | ti.tav Vedligeholdelse af postkasser | 0 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 20.000 |
| 11613 | ti.tav Nye postkasser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11613 | Terræn, inventar | | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 132.000 | 15.000 | 55.000 | 15.000 | 15.000 | 252.000 | 384.000 |
| 11621 | bk.fun Vedligeholdelse af fundament | 0 | 0 | 9.000 | 0 | 0 | 9.000 | 0 | 0 | 9.000 | 0 | 0 | 36.000 |
| 11621 | Bygning, klimaskærm, fundament | | 0 | 9.000 | 0 | 0 | 9.000 | 0 | 0 | 9.000 | 0 | 0 | 36.000 |
| 11622 | bk.byg.ter Udarbejdelse af tilstandsrapport | 0 | 0 | 0 | 0 | 39.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39.000 | 0 | 78.000 |
| 11622 | bk.byg.ter Udarbejdelse af energimærke | 0 | 0 | 0 | 12.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.000 | 0 | 0 | 24.000 |
| 11622 | bk.væg Udbedring af defekte mørtelfuger og tegl | 0 | 0 | 52.000 | 0 | 0 | 52.000 | 0 | 0 | 52.000 | 0 | 0 | 208.000 |
| 11622 | Bygning, klimaskærm, facade | | 0 | 52.000 | 12.000 | 39.000 | 52.000 | 0 | 0 | 64.000 | 39.000 | 0 | 310.000 |
| 11623 | bk.tad Vedligeholdelse af Tagdækning | 0 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 240.000 |
| 11623 | bk.tad Ny tagdækning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.752.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11623 | ti.sby Nyt tag på carporte og skure | 0 | 0 | 175.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11623 | Bygning, klimaskærm, tag | | 24.000 | 199.000 | 24.000 | 24.000 | 1.776.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 240.000 |
| 11626 | bk.dør Maling af entredøre og terressedøre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120.000 | 240.000 |

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

| Konto | Aktivitet | Primo | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 - 2038 |
|--------------|---|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 11651 | bt.afl.ops Nye rendejern, tagrender og nedløb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 588.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11651 | Bygning, tekniske installationer, afløb | | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 594.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11652 | bt.bly.sam Vedligeholdelse af lampesteder. | 0 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 10.000 |
| 11652 | bt.bly.sam Vedligeholdelse af belysningsarmaturer. | 0 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 140.000 |
| 11652 | bt.elf.sam vedligeholdelse af gruppetavle | 0 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 20.000 |
| 11652 | bt.elf.sam Vedligeholdelse af Afbrydere og stikkont | 0 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 20.000 |
| 11652 | Bygning, tekniske installationer, el og belysning | | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 190.000 |
| 11654 | bt.van.for Vedligehold af blandingsbatterier. | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11654 | bt.van.rør Vedligeholdelse af brugsvandsrør. | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 50.000 |
| 11654 | bt.var.for Vedligeholdelse af radiatorer. | 0 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 40.000 |
| 11654 | bt.var.for Vedligeholdelse af radiatortermostater | 0 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 40.000 |
| 11654 | Bygning, tekniske installationer, vand | | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 19.000 | 190.000 |
| 11655 | bt.var.pro Service og udskiftning af fjernvarme uni | 0 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 500.000 |
| 11655 | bt.var.rør Vedligeholdelse af varmerør. | 0 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 20.000 |
| 11655 | Bygning, tekniske installationer, varme | | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 52.000 | 520.000 |
| 11661 | mk.trk Vedligeholdelse af traktorer, hækkeklipp | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 60.000 |
| 11661 | Materiel, kørende | | 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 |