

Afdeling 3

Statusrapport 2018



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 8
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 vedligeholdelsestilstand 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 26-40 og Byvangen 23-33
Ejendommen består af:	14 boliger i 7 dobbelthuse, med egne haver
Ejendommens størrelse:	1.470 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1946

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 hegnsmure, 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 der blevet 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 varmeunit, som er placeret i kælderen. Der er klapventiler i facade vægge og mekanisk ventilator i badeværelset.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af malerbehandlet træ fra 2008, med termoruder.

Tag:

Tagdækning er nyere belagt 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

Flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden



For plads 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 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.	588.000
Renovering af terrasser	Budget	kr.	280.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>840.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	1.708.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2021.

Køkken og badeværelse

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 derfor 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 forrammekøkkener med lav bordhøjde. Mange renoverede køkkener er elementkøkkener i ringe kvalitet. Det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.



I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask. Ved renovering i 1996 blev der i kælder indrettet badeværelse, der har begyndende tegn på slid og ælde.

Badeværelsets placering i kælder er ikke optimal grundet ydervægge ikke er isoleret og rummet er dermed koldt og fugtigt.

Ved renovering af badeværelse i kælder anbefales det, at rummet etableres enten i stueetage eller på 1. sal. Såfremt badeværelset forbliver i kælderetagen anbefales det at ydervægge og terrændæk efterisoleres og udluftning forbedres. Der er i budgettet ikke udarbejdet beregning for etablering af badeværelse i stuen eller 1. sal. Der er i budgettet heller ikke taget højde for efterisolering af ydervægge og terrændæk.

Renovering af faldstammer	Budget	kr. 126.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr. 400.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr. 42.000
Renovering af køkkener	Budget	kr. 630.000
Renovering af eksisterende badeværelser	Budget	kr. 700.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	<u>kr. 70.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 1.968.000

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

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

Selskab 25 Afdeling 3 Afdeling 3
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2019

Bygningsdel	Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
tk.total Terræn, konstruktion	0	922.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	540.000
tt.total Terræn, tekniske anlæg / installation	0	847.000	17.000	7.000	7.000	17.000	7.000	7.000	17.000	7.000	7.000	110.000
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
t.total Bygningsdele i terræn	0	1.774.000	76.000	66.000	66.000	76.000	66.000	66.000	76.000	66.000	66.000	700.000
bk.total Bygning, konstruktion	0	199.000	341.000	245.000	775.000	199.000	257.000	199.000	303.000	448.000	257.000	4.772.000
bt.total Bygning, tekniske anlæg / installation	0	126.000	126.000	126.000	126.000	126.000	126.000	764.000	126.000	126.000	126.000	1.260.000
bi.total Bygning, inventar	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	1.372.000	42.000	42.000	42.000	420.000
b.total Bygningsdele i bygning	0	367.000	509.000	413.000	943.000	367.000	425.000	2.335.000	471.000	616.000	425.000	6.452.000
zz.020 PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	487.000	2.141.000	585.000	479.000	1.009.000	443.000	491.000	2.401.000	547.000	682.000	491.000	7.152.000
zz.030 BUDGETTERET HENLÆGGELSE	544.000	574.000	602.000	632.000	662.000	691.000	705.000	720.000	735.000	749.000	764.000	7.640.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060 AFGANG/TILGANG NETTO	57.000	-1.567.000	17.000	153.000	-347.000	248.000	214.000	-1.681.000	188.000	67.000	273.000	488.000
zz.070 HENLÆGGESE PRIMO	821.000	878.000	-689.000	-672.000	-519.000	-866.000	-618.000	-404.000	-2.085.000	-1.897.000	-1.830.000	-1.557.000
zz.080 HENLÆGGESE ULTIMO	878.000	-689.000	-672.000	-519.000	-866.000	-618.000	-404.000	-2.085.000	-1.897.000	-1.830.000	-1.557.000	-1.069.000