

Afdeling 3

Statusrapport 2019



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Generelle oplysninger | side 2 |
| Status på større renoveringsopgaver | side 4 |
| Anvendelsesbudget | side 7 |
| Udarbejdet af Michael Jensen | 2019 |
| Forelagt på markvandring | 2019 |

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 vingetegle.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er 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 overfladevand. Det anbefales at alle belægnings 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 forramme køkkener 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 01-01-2020

| Bygningsdel | Primo | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 - 2039 |
|---|---------|---------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|-------------|
| tk.total Terræn, konstruktion | 0 | 54.000 | 922.000 | 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 | 17.000 | 847.000 | 7.000 | 17.000 | 7.000 | 7.000 | 17.000 | 7.000 | 7.000 | 17.000 | 100.000 |
| 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 | 76.000 | 1.774.000 | 66.000 | 76.000 | 66.000 | 66.000 | 76.000 | 66.000 | 66.000 | 76.000 | 690.000 |
| bk.total Bygning, konstruktion | 0 | 341.000 | 245.000 | 775.000 | 199.000 | 257.000 | 199.000 | 303.000 | 448.000 | 257.000 | 199.000 | 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 | 509.000 | 413.000 | 943.000 | 367.000 | 425.000 | 367.000 | 2.439.000 | 616.000 | 425.000 | 367.000 | 6.452.000 |
| zz.020 PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE | 429.000 | 585.000 | 2.187.000 | 1.009.000 | 443.000 | 491.000 | 433.000 | 2.515.000 | 682.000 | 491.000 | 443.000 | 7.142.000 |
| zz.030 BUDGETTERET HENLÆGGELSE | 574.000 | 602.000 | 632.000 | 662.000 | 691.000 | 705.000 | 720.000 | 735.000 | 749.000 | 764.000 | 764.000 | 6.876.000 |

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------|---------|------------|------------|------------|----------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| zz.060 AFGANG/TILGANG NETTO | 145.000 | 17.000 | -1.555.000 | -347.000 | 248.000 | 214.000 | 287.000 | -1.780.000 | 67.000 | 273.000 | 321.000 | -266.000 |
| zz.070 HENLÆGGESE PRIMO | 584.000 | 729.000 | 746.000 | -809.000 | -1.156.000 | -908.000 | -694.000 | -407.000 | -2.187.000 | -2.120.000 | -1.847.000 | -1.526.000 |
| zz.080 HENLÆGGESE ULTIMO | 729.000 | 746.000 | -809.000 | -1.156.000 | -908.000 | -694.000 | -407.000 | -2.187.000 | -2.120.000 | -1.847.000 | -1.526.000 | -1.792.000 |