

Pakhuset

Tilstandsrapport 2019



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 7
Udarbejdet af Michael Jensen	2019
Forelagt på markvandring	2020

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
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:	Provstegade 1-9
Ejendommen består af:	22 boliger på 3½-etages pakhuse.
Ejendommens størrelse:	1.817 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1987

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

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Ejendommen er udført som kombinationsmur med oprindelige massive mure og isolerede til muringer, facader og gavle er generelt efterisoleret ved indvendige forsatsvægge af gipsbeklædt stålskellet.

Badeværelser:

Badeværelserne er oprindelige med fliser på vægge og klinker på gulve.

Køkkener:

Køkkener er det oprindelige med køkken elementer og bordplader er af stavlimet oliebehandlet bøg.

Varme og ventilation:

Der er fælles varmecentral forsynet fra fjernvarme. Varmestyring og forbrugsregnskab udarbejdes ud fra Brunata målere. Mekanisk udsugningsanlæg er placeret i tag rum. Udsugning sker fra ventiler i badeværelser og emhætter i køkkener.

Vinduer og døre:

Vinduer er sidehængte vinduer med 2 lag glas i koblet system. Vinduer er i malerbehandlet træ. Fransk altan døre er indadgående dobbeltdøre, er udskiftet i 2011. Entredøre er af malerbehandlet træ monteret med 2 lags termoglas, og isolerede brystninger.

Tag:

Tagflader er med undertag, belagt med røde vingeteglsten, oplagt på lægter

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 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 renoveringsopgaver

1. Opsætning af gips i lofter og maling af lofter



Eksisterende lofter i boligen, er gamle loft planter med fer og not og da det har været et gammelt pakhus, drysser det med støv m.m. ned fra alle træ lofter og der ønskes opsætning af gipslofter i alle rum med trælofter for at forhindre dette problem.

Budget:

Montering af gips i lofter	kr. 600.000
Maling af nye gipslofter	kr. 300.000
Ændring af el installationer i lofter	<u>kr. 100.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 1.000.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Opgaven er langt i budget til 2022.

2. Renovering af køkken



Køkkener er de oprindelige fra 1987 og har tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Budget:

Renovering af køkkener	kr. 1.320.000
------------------------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener udføres i 2025.

3. Renovering af fuger i murværk



Fuger og mursten i murværket på Provstegade 1 til 7, ud mod Provstegade er i meget dårlig stand, med smuldrende fuger og mursten og det anbefales at foretage en generel renovering af murværket i facaden.

Budget:

Renovering af fuger i murværk	kr. 973.000
-------------------------------	-------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fuger i murværk udføres i 2028 og murværket holdes løbende under observation for om mursten og fuger smuldrer.

Selskab25

Afdeling42

Afsnit0

Pakhuset

Tilstandsdato01-01-2021

Konto	Aktivitet		Primo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 - 2040
11611	ti.sby	Maling af skur, cykelskur, baldakin, heg	0	0	50.000	0	0	0	0	0	50.000	0	0	100.000
11611	tk.bel	Brostens belægninger	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11611	tk.bel	Omlægning af brostens belægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440.000	0
11611	Terræn, konstruktion			4.000	54.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	54.000	4.000	444.000	140.000
11613	ti.aff	Postkasseanlæg	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11613	ti.aff	nye postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	44.000	0	0	44.000
11613	ti.sby	Skur og cykel skur	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11613	Terræn, inventar			7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	51.000	7.000	7.000	114.000
11621	bk.fun	Fundament	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11621	bk.fun	Maling af sokkel	0	0	3.000	0	0	0	0	0	3.000	0	0	6.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			5.000	8.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	8.000	5.000	5.000	56.000
11622	bk.byg.ter	Tilstandsrapport	0	0	0	0	33.000	0	0	0	0	33.000	0	66.000
11622	bk.byg.ter	Energimærke	0	0	0	0	0	0	9.000	0	0	0	0	9.000
11622	bk.væg	Murede facader og gavle	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11622	bk.væg	Udbedring af dårlige mørtelfuger i facad	0	0	0	0	0	0	0	0	51.000	0	0	102.000
11622	bk.væg	Udbedring af mørtelfuger og udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	0	973.000	0	0	0
11622	Bygning, klimaskærm, facade			10.000	10.000	10.000	43.000	10.000	19.000	10.000	1.034.000	43.000	10.000	277.000
11623	bk.kvi	Kviste og ventilationskviste	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11623	bk.kvi	Udskiftning af inddækninger og skotrende	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11623	bk.kvi	Renovering af kviste og ventilationskvis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11623	bk.tad	Tagdækning af teglsten	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11623	bk.tad	Ny tagdækning af teglsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11623	bt.afl.ops	Tagrender og nedløb	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
11623	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120.000	0
11623	Bygning, klimaskærm, tag			34.000	134.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	154.000	340.000
11626	bk.dør	Udvendige døre og franske altan døre	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11626	bk.dør	Smøring og justering af udvendige døre o	0	4.000	0	0	4.000	0	0	4.000	0	0	4.000	12.000

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	42	Pakhuset
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2021

[illegible]

Selskab

25

Afdeling

42

Pakhuset

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2021

Konto	Aktivitet		Primo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 - 2040
11655	bt.var.rør	Varmerør	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11655	bt.var.rør	Renovering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000
11655	bt.ven.sam	Nye ventilationsmotorer	0	0	0	0	0	0	160.000	0	0	0	0	0
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			41.000	41.000	41.000	41.000	41.000	201.000	41.000	41.000	152.000	41.000	1.772.000
11657	bt.ven.sam	Mekanisk udsugningsanlæg	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
11657	bt.ven.sam	Rensning af ventilationskanaler	0	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	20.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			18.000	8.000	8.000	8.000	8.000	18.000	8.000	8.000	8.000	8.000	100.000
11661	mk.trk	Traktorer, hækkeklipper m.m.	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	409.000	363.000	1.493.000	340.000	922.000	1.660.000	552.000	1.099.000	1.461.000	484.000	1.317.000	6.807.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	654.000	681.000	690.000	699.000	709.000	718.000	727.000	736.000	745.000	754.000	754.000	6.786.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		245.000	318.000	-803.000	359.000	-213.000	-942.000	175.000	-363.000	-716.000	270.000	-563.000	-21.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		1.891.000	2.136.000	2.454.000	1.651.000	2.010.000	1.797.000	855.000	1.030.000	667.000	-49.000	221.000	-342.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		2.136.000	2.454.000	1.651.000	2.010.000	1.797.000	855.000	1.030.000	667.000	-49.000	221.000	-342.000	-363.000