

Afdeling 3

Statusrapport 2020



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 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:	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 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 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. 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 2026.

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

Selskab25Afdeling3Afdeling 3

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2021

Bygningsdel		Primo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 - 2040
tk.total	Terræn, konstruktion	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	918.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
tt.total	Terræn, tekniske anlæg / installation	0	7.000	7.000	17.000	7.000	7.000	857.000	7.000	7.000	17.000	7.000	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	62.000	62.000	72.000	62.000	62.000	1.780.000	62.000	62.000	72.000	62.000	650.000
bk.total	Bygning, konstruktion	0	245.000	199.000	775.000	229.000	227.000	275.000	227.000	478.000	227.000	229.000	4.772.000
bt.total	Bygning, tekniske anlæg / installation	0	126.000	126.000	126.000	126.000	126.000	764.000	126.000	126.000	126.000	126.000	1.260.000
bi.total	Bygning, inventar	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	1.372.000	42.000	42.000	42.000	42.000	420.000
b.total	Bygningsdele i bygning	0	413.000	367.000	943.000	397.000	395.000	2.411.000	395.000	646.000	395.000	397.000	6.452.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	637.000	475.000	429.000	1.015.000	459.000	457.000	4.191.000	457.000	708.000	467.000	459.000	7.102.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	632.000	632.000	662.000	691.000	705.000	720.000	735.000	749.000	764.000	764.000	764.000	6.112.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-5.000	157.000	233.000	-324.000	246.000	263.000	-3.456.000	292.000	56.000	297.000	305.000	-990.000
zz.070	HENLÆGSELSE PRIMO	1.420.000	1.415.000	1.572.000	1.805.000	1.481.000	1.727.000	1.990.000	-1.466.000	-1.174.000	-1.118.000	-821.000	-516.000
zz.080	HENLÆGSELSE ULTIMO	1.415.000	1.572.000	1.805.000	1.481.000	1.727.000	1.990.000	-1.466.000	-1.174.000	-1.118.000	-821.000	-516.000	-1.506.000