

Afdeling 4

Statusrapport 2020



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 9
Udarbejdet af Michael Jensen	2020
Forelagt på markvandring	2020

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 35-37, 2-24 og 1-21, Langelinie 31-35, Dr. Kablesvej 16-22.
Ejendommen består af:	32 boliger i 16 dobbelthuse, med egne haver.
Ejendommens størrelse:	2.944 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1950

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

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etages dobbelthuse 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:

På 1. sal. er boligens oprindelige badeværelse, med forskellige belægninger på gulve 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 fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen.

Der er klapventiler i facade vægge.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er malerbehandlet træ, med termoruder.

Tag:

Tagdækning er med røde fals tegl oplagt uden undertag.

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

Døre og vinduer:



Vinduer, kældervinduer, entrédøre, kælderdøre og terrassedøre er grundet alder utætte på grund af dårlige tætningslister og dårlige lukkebeslag/-funktion. Der er begyndende råd i vinduesrammer og døre. Der bliver brugt meget tid på at reparere, hvorfor alle døre og vinduer bør udskiftes til nye lavenergidøre og -vinduer.

Udskiftning af døre	Budget	kr. 1.008.000
Nye fuger ved døre	Budget	kr. 116.000
Nyt låsesystem til døre	Budget	kr. 192.000
Udskiftning af vinduer og kældervinduer	Budget	kr. 2.156.000
Nye fuger ved vinduer	<u>Budget</u>	<u>kr. 272.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 3.744.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre, vinduer og kældervinduer udføres i 2020.

Køkken og badeværelser



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 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.

I forbindelse med en køkken- og badrenovering, skal gruppetavlen udvides med ekstra grupper for strøm.



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.



De oprindelige badeværelser, der har tegn på slid og ælde, er beliggende på 1. sal. Badeværelserne har terrazzo/mosaik gulve og malede vægge.

Ved reovering af badeværelserne bliver etableret vådrums tætninger og fliser, samt mekanisk ventilation således at den fugtige luft i badeværelset bliver bortledt.

Renovering af faldstammer	Budget	kr.	200.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr.	750.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr.	96.000
Renovering af køkkener	Budget	kr.	1.600.000
Renovering af badeværelser	Budget	kr.	1.600.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>160.000</u>
Samlet reoveringssum	Budget	kr.	4.406.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at reovering af køkken og badeværelser udføres i 2023.

Klimaprojekt:

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 mindre 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 nogle terrasser blevet udgravet så de kommer ned i terræn. Dette bør gøres ved de resterende terrasser så der ikke sker en udskridning af terrasser og 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. 1.512.000
Renovering af terrasser	Budget	kr. 640.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr. 1.625.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 3.777.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2023.

Tag, kviste, tagrender og tagnedløb



Oprindelig tagdækning er i røde fals tagsten. Taget har begyndende utætheder flere steder.

Det bør overvejes at renovere tagene før der kommer flere utætheder, der kan forårsage råd i tagkonstruktionen. Ved en renovering af tagene bør der også blive efterisoleret.

Oprindelige kviste har råd flere steder og er generelt i dårlig stand. Det anbefales at foretage renovering af kviste med ny tagdækning, isolering samt sider og fronter af zink.

Tagrender og nedløb på hovedhuse er udført i stål og bør udskiftes samtidig med en tagrenovering, da de løbende bliver repareret.

Renovering af tag	Budget	kr. 3.000.000
Renovering af kviste	Budget	kr. 1.400.000
Nye tagrender og nedløb	<u>Budget</u>	<u>kr. 437.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 4.837.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af tage, kviste, tagrender og nedløb udføres i 2026.

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

Selskab 25 Afdeling 4 Afdeling 4
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2021

Bygningsdel	Primo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 - 2040
tk.total Terræn, konstruktion	0	46.000	46.000	2.198.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	460.000
tt.total Terræn, tekniske anlæg / installation	0	13.000	13.000	1.648.000	13.000	13.000	23.000	13.000	13.000	23.000	13.000	160.000
ti.total Terræn, inventar	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
t.total Bygningsdele i terræn	0	72.000	72.000	3.859.000	72.000	72.000	82.000	72.000	72.000	82.000	72.000	750.000
bk.total Bygning, konstruktion	0	945.000	563.000	712.000	563.000	1.085.000	5.292.000	712.000	563.000	712.000	936.000	7.703.000
bt.total Bygning, tekniske anlæg / installation	0	207.000	207.000	1.413.000	207.000	207.000	644.000	207.000	207.000	207.000	207.000	2.070.000
bi.total Bygning, inventar	0	56.000	56.000	3.256.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	560.000
b.total Bygningsdele i bygning	0	1.208.000	826.000	5.381.000	826.000	1.348.000	5.992.000	975.000	826.000	975.000	1.199.000	10.333.000
zz.020 PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.487.000	1.280.000	898.000	9.240.000	898.000	1.420.000	6.074.000	1.047.000	898.000	1.057.000	1.271.000	11.083.000
zz.030 BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.119.000	1.119.000	1.178.000	1.237.000	1.296.000	1.355.000	1.385.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	11.312.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060 AFGANG/TILGANG NETTO	-368.000	-161.000	280.000	-8.003.000	398.000	-65.000	-4.689.000	367.000	516.000	357.000	143.000	229.000
zz.070 HENLÆGGESESR PRIMO	3.139.000	2.771.000	2.610.000	2.890.000	-5.113.000	-4.715.000	-4.780.000	-9.469.000	-9.102.000	-8.586.000	-8.229.000	-8.086.000
zz.080 HENLÆGGESESR ULTIMO	2.771.000	2.610.000	2.890.000	-5.113.000	-4.715.000	-4.780.000	-9.469.000	-9.102.000	-8.586.000	-8.229.000	-8.086.000	-7.857.000