

**Bo42**

# **Afdeling 7**

# **Tilstandsrapport 2015**



# Afdeling 7

## Gartnervangen 24-64

---

### Indholdsfortegnelse

---

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	side	7

---

Udarbejdet:	2015
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2016
Forelagt på afdelingsmøde	2016

Udarbejdet: af Bo42  
Teknisk Chef Hans Mikkelsen

---

## GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand. Der bliver i rapporten udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesoversigt for de enkelte bygninger.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdele. Tilstandsrapporten 2016 for Afdeling 7, der erstatter tilstandsrapporten fra 2010, omfatter følgende:

48 boliger i lavt etagebyggeri med svalegange.

Afdelingen er beliggende: Gartnervangen 24–64.

BBR areal: 3.983 m<sup>2</sup>          Opført i 1963.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.

Lovpligtig energimærkning, der er udarbejdet i 2009, har en levetid på 5 år. Energimærket er blevet forlænget med 2 år, hvorfor udarbejdelse af nyt energimærke skal ske i år 2016.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42's hjemmeside.

**Konstruktioner:**

Bygningen er opført i 2 etager, som fuldmuret byggeri med beton etagedæk og tagdækning i røde vingetegl.

**Badeværelser:**

De ny renoverede badeværelserne, der er med gulvvarme, har nye overflader, nye rør og afløbsinstallationer.

**Køkkener:**

HTH køkkener, der er monteret i 2016.

**Varmeinstallation:**

Der er i kælderen en fælles varmecentral forsynet fra fjernvarme. Varmestyring sker via eGain. Forbrugsregnskab udarbejdes ud fra Brunata målere.

**Ventilation:**

I forbindelse med køkken- og badrenoveringen i år 2016 er der etableret mekanisk udsugningsanlæg med placering i tag rum.

**El- installationer:**

Gruppe- og målertavler samt hovedkabler er ved køkken- og badrenoveringen blevet udskiftet. I opholdsrum er antal af stikkontakter suppleret, men lever ikke op til nutidig standard i antal.

**Vedligeholdelsesbudget:**

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger og de anvendte priser er baseret på 2015 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 tilbudsgiverne.

# Større renoveringsopgaver

## 1. Kloaksystem i jord:

Kloakanlæg er underdimensioneret og ved skybrud kan overfladevand ikke bortledes. Der er afsat beløb til nærmere undersøgelse samt mindre tiltag som bortledning af tagvand til faskiner eller bassin. Ved etablering af nye belægnings bøl tænktes i åbne belægnings der tillader nedsivning.

Undersøgelse af kloakker	Budget	kr. 200.000
Renovering af kloaksystem	<u>Budget</u>	<u>kr. 2.000.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 2.200.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at undersøge kloakker i år 2018 og foretage udbedring i 2023.

## 2. Vinduer og døre:



Levetid for vinduer og døre er opbrugt. Elementer kan ikke længere serviceres og holdes i vedligeholdet stand.

Udskiftning af vinduer, døre og ovenlys Budget (samlet) kr. 2.730.000

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

#### 4. Tag og inddækninger ved kviste:



Levetid for tag og inddækninger ved kviste er opbrugt. Det anbefales at udskifte tag med nye tagsten på fast undertag og at inddækninger udskiftes med nye uden bly. Utætte inddækninger vil medføre råd og svampeskader i tagkonstruktion.

Udskiftning af inddækninger	Budget	kr. 1.000.000
Etablering af ny tagbeklædning	<u>Budget</u>	<u>kr. 1.925.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 2.925.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at tage og inddækninger udskiftes i henholdsvis 2021 og 2023.

#### 5. Genopretning af gulve:

Bøgeparketgulve er generelt i god stand, men kræver genopretning ved gennemslid af lak eller anden påført skade. Udbedring sker ved slibning og genlakering. Ved gentagne slibninger er gulve svækkede og skal omlægges med nye trægulve.

Genopretning af gulve	Budget (pr. år)	kr. 100.000
-----------------------	-----------------	-------------

## Anvendelsesbudget

HM

1

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 7 Afdeling 7  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
11611	tk.bel Vedligeholdelse af SF-stens belægninger	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
11611	tk.bel Vedligeholdelse af asfalt belægninger	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0	0	0	0
<b>11611</b>	Terræn, konstruktion		<b>18.000</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>130.000</b>
11612	tt.afl.brø Vedligeholdelse af rensbrønde	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11612	tt.afl.brø Vedligeholdelse af pumpebrønde	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11612	tt.afl.brø Vedligeholdelse af nedløbsbrønde	0	6.000	1.000	6.000	1.000	6.000	1.000	6.000	1.000	6.000	1.000	27.000
11612	tt.afl.led Spuling og vedligeholdelse af kloakledni	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
11612	tt.afl.led Regnvands afledning.	0	0	200.000	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0
<b>11612</b>	Terræn, teknisk anlæg		<b>16.000</b>	<b>211.000</b>	<b>16.000</b>	<b>11.000</b>	<b>16.000</b>	<b>11.000</b>	<b>2.016.000</b>	<b>11.000</b>	<b>16.000</b>	<b>11.000</b>	<b>127.000</b>
11613	ti.aff Postkasseanlæg	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
<b>11613</b>	Terræn, inventar		<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>50.000</b>
11621	bk.fun Reperation og maling af sokkel	0	40.000	0	0	0	0	40.000	0	0	0	0	80.000
<b>11621</b>	Bygning, klimaskærm, fundament		<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>
11622	bk.væg Reperation og vedligeholdelse af murværk	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
11622	bk.væg Efterisolering af kviste	0	0	0	0	0	500.000	0	0	0	0	500.000	1.000.000
<b>11622</b>	Bygning, klimaskærm, facade		<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>509.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>509.000</b>	<b>1.090.000</b>
11623	bk.tad Årlig vedligehold, reparation af inddækn	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
11623	bk.tad Vedligeholdelse tagbelægning.	0	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	180.000
11623	bk.tad Udskifte tag	0	0	0	0	0	0	0	1.925.000	0	0	0	0
11623	bk.tad Inddækninger ved kviste		0	0	0	0	1.000.000	0	0	0	0	0	0
11623	bk.væg Nedtagning af skorstene/ nedfaldsskakte	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0
<b>11623</b>	Bygning, klimaskærm, tag		<b>29.000</b>	<b>49.000</b>	<b>29.000</b>	<b>29.000</b>	<b>1.029.000</b>	<b>29.000</b>	<b>1.974.000</b>	<b>29.000</b>	<b>29.000</b>	<b>29.000</b>	<b>290.000</b>
11624	bk.alg Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	25.000
<b>11624</b>	Bygning, klimaskærm, altaner og altangange		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
11626	bk.dør Årlig justering og smøring af døre	0	15.000	15.000	150.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000	15.000	15.000	30.000
11626	bk.dør Maling af døre	0	0	0	0	0	49.000	0	0	0	0	49.000	98.000





## Anvendelsesbudget

HM

3

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 7 Afdeling 7  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
<b>11652</b>	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>224.000</b>
11654	bt.van.for Vedligeholdelse af blandingsbatterier	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11654	bt.var.for Vedligeholdelse af opvarmnings anlæg	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11654	bt.var.for Vedligeholdelse af radiatorventiler	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
<b>11654</b>	Bygning, tekniske installationer, vand		<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>250.000</b>
11655	bt.van.mål Varmefordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	100.000
11655	bt.var.pro Vedligeholdelse af varmecentral	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
11655	bt.var.rør Vedligeholdelse af varmerør	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
<b>11655</b>	Bygning, tekniske installationer, varme		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>150.000</b>	<b>600.000</b>
11657	bt.ven.sam vedligeholdelse af ventilationsanlæg.	0	9.000	9.000	9.000	9.000	26.000	9.000	9.000	9.000	9.000	26.000	124.000
<b>11657</b>	Bygning, tekniske installationer, ventilation		<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>26.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>26.000</b>	<b>124.000</b>
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	990.000	550.000	950.000	645.000	3.235.000	2.076.000	545.000	4.680.000	603.000	473.000	1.159.000	6.300.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.318.000	1.359.000	1.400.000	1.441.000	1.482.000	1.524.000	1.565.000	1.585.000	1.606.000	1.627.000	1.627.000	16.270.000

## LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	328.000	809.000	450.000	796.000	-1.753.000	-552.000	1.020.000	-3.095.000	1.003.000	1.154.000	468.000	9.970.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.120.000	3.448.000	4.257.000	4.707.000	5.503.000	3.750.000	3.198.000	4.218.000	1.123.000	2.126.000	3.280.000	3.748.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.448.000	4.257.000	4.707.000	5.503.000	3.750.000	3.198.000	4.218.000	1.123.000	2.126.000	3.280.000	3.748.000	13.718.000