

Afdeling 7

Tilstandsrapport 2020



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side 2
Generelle oplysninger om ejendommen	side 3
Status på større renoveringsopgaver	side 4–5
Anvendelsesbudget	side 6
Udarbejdet af Keld Christensen	2020

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport udarbejdes hvert 5. år.

Lovpligtig energimærkning er fra 2016 og gælder i 10 år, og skal derfor fornyes i 2026.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42s hjemmeside.

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdele.

Vedligeholdelsesbudget:

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

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Gartnervangen 24-64
Ejendommen består af:	48 boliger i lavt etagebyggeri med svalegange
Ejendommens størrelse:	3.983 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1963

Konstruktioner:

Bygningen er opført i 3 etager, som fuldmuret byggeri med beton etagedæk og tagdækning i røde vingetegl.

Badeværelser:

Renoveret i 2016. Badeværelserne er med gulvvarme, har nye overflader, sanitet og armaturer samt rør og afløbsinstallationer.

Køkkener:

Renoveret i 2016. HTH element køkkener med laminat bordplader og linoleums gulvbelægning.

Varmeinstallation:

Der er i kælderen en fælles varmecentral forsynet fra fjernvarme. Varmeregulering sker via Danfoss klimastyring. Forbrugsregnskab udarbejdes ud fra Brunata målere.

Ventilation:

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

El- installationer:

Gruppe- og målertavler samt hovedkabler er ved køkken- og badrenoveringen blevet udskiftet. I køkken og bad er antal stikkontakter på 2016 niveau.
I opholdsrum er antal af stikkontakter suppleret.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

1. Vinduer og døre:



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

Udskiftning af vinduer og døre

Budget kr. 2.280.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af vinduer og døre udføres i 2026.

2. Tag og inddækninger ved kviste:



Levetid for tag, inddækninger ved kviste og ovenlysvinduer 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.

Ovenlysvinduer udskiftes til vedligeholdelsesfrie elementer.

Udskiftning af inddækninger	Budget	kr. 1.000.000
Udskiftning af ovenlysvinduer	Budget	kr. 450.000
Etablering af ny tagbeklædning	<u>Budget</u>	<u>kr. 1.925.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 3.375.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at tage, inddækninger og ovenlysvinduer udskiftes i 2029.

3. 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 belægninger bør tænkes i åbne belægninger 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

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at undersøge kloakker i 2029 og foretage udbedring i 2032.

Selskab25

Afdeling7

Afdeling 7

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
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	260.000
11611	tk.bel	Vedligeholdelse af asfalt belægninger	0	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	380.000
11611	Terræn, konstruktion			32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	640.000
11612	tt.afl.brø	Vedligeholdelse af rensebrønde	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	20.000
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	40.000
11612	tt.afl.brø	Vedligeholdelse af nedløbsbrønde	0	1.000	6.000	1.000	6.000	1.000	6.000	1.000	6.000	1.000	6.000	7.000
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	140.000
11612	tt.afl.led	Regnvands afledning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11612	tt.afl.led	Klimaprojekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000.000
11612	tt.afl.led	Undersøgelse af kloaker	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000	0	0	0
11612	Terræn, teknisk anlæg			11.000	16.000	11.000	16.000	11.000	16.000	11.000	216.000	11.000	16.000	2.207.000
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	100.000
11613	Terræn, inventar			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11621	bk.fun	Reperation og maling af sokkel	0	40.000	0	0	0	0	40.000	0	0	0	0	160.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			40.000	0	0	0	0	40.000	0	0	0	0	160.000
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	180.000
11622	bk.væg	Efterisolering af kviste	0	0	0	0	0	500.000	0	0	0	0	0	0
11622	bk.væg	Udarbejdelse af tilstandsrapport	0	0	0	0	55.000	0	0	0	0	55.000	0	220.000
11622	bk.væg	Udarbejdelse af energimærke	0	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	0	34.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			9.000	9.000	9.000	64.000	526.000	9.000	9.000	9.000	64.000	9.000	434.000
11623	bk.tad	Årlig vedligehold, reparation af inddækn	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	0	3.000	3.000	37.000
11623	bk.tad	Vedligeholdelse tagbelægning.	0	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	0	3.000	3.000	37.000
11623	bk.tad	Udskifte tag	0	0	0	0	0	0	0	0	1.925.000	0	0	0
11623	bk.tad	Inddækninger ved kviste	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000.000	0	0	0
11623	bk.væg	Nedtagning af skorstene/ nedfaldsskakte	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0
11623	Bygning, klimaskærm, tag			29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	2.945.000	6.000	6.000	74.000
11624	bk.alg	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0	50.000

[illegible]

Selskab25

Afdeling7

Afdeling 7

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11652	bt.bly.sam	Vedligeholdelse af afbrydere, stikkontak	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11652	bt.bly.sam	Vedligeholdelse af belysningsarmaturer	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	240.000
11652	bt.elf.sam	Vedligehold af gruppetavle og komponente	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	480.000
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	120.000
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	200.000
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	180.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11655	bt.van.mål	Varmefordelingsmålere	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	200.000
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	800.000
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	200.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			50.000	50.000	50.000	50.000	150.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.200.000
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	62.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			9.000	9.000	9.000	9.000	26.000	9.000	9.000	9.000	9.000	26.000	62.000
11658	bt.kom.sam	Ringeklokker	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11661	mu.mas	Vedligehold af maskiner	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000
11661	Materiel, kørende			15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	2.076.000	572.000	762.000	655.000	580.000	3.491.000	548.000	728.000	4.042.000	503.000	519.000	12.554.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.524.000	1.565.000	1.606.000	1.648.000	1.689.000	1.730.000	1.771.000	1.771.000	1.771.000	1.771.000	1.771.000	12.397.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-552.000	993.000	844.000	993.000	1.109.000	-1.761.000	1.223.000	1.043.000	-2.271.000	1.268.000	1.252.000	-157.000
--------	----------------------	----------	---------	---------	---------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	----------

Selskab25

Afdeling7

Afdeling 7

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
	zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	6.924.000	6.372.000	7.365.000	8.209.000	9.202.000	10.311.000	8.550.000	9.773.000	10.816.000	8.545.000	9.813.000	11.065.000
	zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	6.372.000	7.365.000	8.209.000	9.202.000	10.311.000	8.550.000	9.773.000	10.816.000	8.545.000	9.813.000	11.065.000	10.908.000