

Afdeling 14

Tilstandsrapport 2020



B042

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport udarbejdes hver 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 vedligeholdelsestilstand.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

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

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger, og 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.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Thorkildsvej 45-51
Ejendommen består af:	2 boligblokke i alt 48 boliger med elevator
Ejendommens størrelse:	3.734 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1979

Konstruktioner:

Bygningen er opført i 3 etager, som fuldmuret byggeri med lette facader og tagdækning i røde eternit bølgeplader.

Badeværelser:

Er de oprindelige badeværelser med vinyl på gulv og vægge. Overflader og inventar er løbende blevet vedligeholdt og fremstår derfor i god og brugbar stand. Ved fremtidig renovering bør der foretages vådrumstætning og nye overflader.

Køkkener:

Er udskiftet til nye HTH element køkkener i 2020 med nye indbygningsovne og kogezone nedfældet i bordplade. Ny vandinstallation og afløb fra stigstreng og faldstamme i lukket rørkanal til ny køkkenvask og armatur. Linoleum er lagt på eksisterende trægulv.

Varmeinstallation:

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

Vinduer og døre:

Levetid for vinduer og døre er opbrugt. Det anbefales at montere nye vedligeholdelsesfrie elementer. Arbejdet kan med fordel udføres samtidig med renovering af altanbrytninger og nye facadepartier.

Tag:

Tagdækning af bølgeeternit, er gamle asbestholdige eternitplader. Tagflader er tætte, og trods opbrugt levetid skønnes det, at tagpladerne kan holde til minimum 2028.

Tagrender:

Samlinger på tagrender er begyndt at slippe. Det vurderes at tagrender med løbende reparation af samlinger kan holde til 2028 og udskiftes i forbindelse med en tagudskiftning.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

1. Vinduer og døre

Udskiftning af eksisterende partier med nye vedligeholdelsesfrie partier. Det anbefales at blive udført samtidig med lettefacader og altanbrystninger.

Det anbefales, at vinduer og døre udskiftes i 2025.

Udskiftning af vinduer og døre Budget: kr. 4.600.000

2. Altanrækværker

I altanrækværkerne forekommer der store rådangreb som medfører øget vedligehold, hvorfor levetiden vurderes som opbrugt. Det anbefales at foretage udskiftning af altanrækværket, eventuelt at foretage lukning af altaner i forbindelse med vindues-udskiftning.

Det anbefales, at altanrækværker udskiftes i 2025.

Renovering af altanbrystninger. Budget: kr. 500.000

3. Renovering af tage

Levetid for tagdækning er opbrugt, men da eternitbølgepladerne er asbestholdige, er levetiden forlænget.

Tagrender har begyndende dårlige samlinger, og vil med fordel kunne skiftes ved en tagrenovering

Det anbefales, at tagdækning og tagrender udskiftes i 2028.

Renovering af eternittage	Budget	kr. 2.000.000
Udskiftning af tagrender	<u>Budget</u>	<u>kr. 150.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 2.150.000

4. Renovering af badeværelser

Levetid for installationer i badeværelser er ved at være opbrugt. Faldstammer og brugsvandsrør viser begyndende tegn på tæring og forstoppelse, og det anbefales derfor, at badeværelser renoveres i 2031.

Renovering af badeværelser	Budget	kr. 9.600.000
Renovering af faldstammer	<u>Budget</u>	<u>kr. 500.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 10.100.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Anvendelsesbudget

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

Selskab 25 Afdeling 14 Afdeling 14
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11652	bt.elf.sam Vedligehold af belysningsarmaturer	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000
11652	tt.elf.sam Solceller	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	780.000
11654	bt.van.for vedligehold/udskiftning af blandingsbatt	0	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	420.000
11654	bt.van.rør vedligehold af brugsvandrør ved gennemtæ	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	520.000
11655	bt.van.mål varme forbrugsmålere	0	0	0	0	0	120.000	0	0	0	0	0	240.000
11655	bt.var.for udskiftning af radiatorer ved gennemtæri	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000
11655	bt.var.for vedligehold af defekte radiatorventiler,	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11655	bt.var.pro Vedligeholdelse af varmecentral	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11655	bt.var.rør vedligehold af varmerør ved gennemtæring	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		65.000	65.000	65.000	65.000	185.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	1.540.000
11657	bt.ven.sam service og eftersyn af ventilationsanlæg	0	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	460.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	460.000
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	bt.tra.sam vedligeholdelse og drift af elevator, ma	0	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	3.200.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	3.240.000
11661	mu.mas Vedligeholdelse maskiner	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000
11661	Materiel, kørende		14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	799.000	732.000	734.000	772.000	5.864.000	905.000	700.000	2.848.000	660.000	717.000	10.796.000	15.727.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.442.000	1.463.000	1.443.000	1.482.000	1.501.000	1.520.000	1.538.000	1.538.000	1.538.000	1.538.000	1.538.000	10.766.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Anvendelsesbudget

KC

4

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DVBudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 14 Afdeling 14
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	643.000	731.000	709.000	710.000	-4.363.000	615.000	838.000	-1.310.000	878.000	821.000	-9.258.000	-4.961.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	5.475.000	6.118.000	6.849.000	7.558.000	8.268.000	3.905.000	4.520.000	5.358.000	4.048.000	4.926.000	5.747.000	-3.511.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	6.118.000	6.849.000	7.558.000	8.268.000	3.905.000	4.520.000	5.358.000	4.048.000	4.926.000	5.747.000	-3.511.000	-8.472.000