

Afdeling 2

Tilstandsrapport 2020



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side 2
Generelle oplysninger om ejendommen	side 3–4
Status på større renoveringsprojekter	side 4–8
Anvendelsesbudget	side 9
Udarbejdet af Claus Ellekjær	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:	Pæretræsdalen 26-40 & 25-39
Ejendommen består af:	8 dobbelthuse med i alt 16 boliger
Ejendommens størrelse:	1.680 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1945

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etage, som fuldmuret byggeri. Facader og gavle er udført med 29 cm hulmur, hvor der er blevet indblæst isolering i hulumuren. Mørtelfuger, indgangs- og kældertrappe viser begyndende tegn på svigt, og der forventes øgede udgifter til løbende vedligehold.

Badeværelser:

Badeværelserne er med fliser på vægge og gulv.

Køkkener:

Køkkenelementer er af varierende oprindelse, og levetiden er varierende.

Installationer som faldstammer og brugsvand er det oprindelige, og levetiden er ved at være opbrugt.

Varme og ventilation:

Ventilation foregår ved naturlig ventilation gennem udluftningsventiler i vægge. På badeværelset i kælderen er der vægmonteret mekanisk udsugning.

Der er etableret fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen. Der er direkte kundeforhold til forsyningsselskab.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af plastik materiale med termoruder.

Vinduer og døre er af ældre dato, og levetiden er ved at være opbrugt.

Tag:

Tagflade med 45 graders hældning, som er belagt med røde vingetagsten og oplagt på lægter med undertag af asfalteret banevarer, som er udført i 2009. Der er 150 mm isolering i skråvægge og 250 mm isolering på lofter.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

1. Døre, vinduer og kældervinduer

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



Udskiftning af entre/terrace/kælder døre	Budget kr.	336.000
Udskiftning af fuger ved entre/terrace/kælder døre	Budget kr.	48.000
Nyt låsesystem på nye døre	Budget kr.	96.000
Udskiftning af vinduer og kælder vinduer	Budget kr.	880.000
Udskiftning af fuger ved vinduer og kælder vinduer	<u>Budget kr.</u>	<u>174.000</u>

Samlet renoveringssum **Budget kr. 1.534.000**

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre og vinduer udføres i 2027.

2. Klimaprojekt

De igangværende klimaforandringer betyder, at det i stigende grad er nødvendigt at installere systemer, der leder overfladevand væk.

Når regnen siler ned, rammer den både græs, fliser, asfalt og gader, og i de seneste år er der kommet større fokus på, at det er nødvendigt at sikre både huse og fællesarealer endnu bedre for at undgå oversvømmelser. Man sikrer med moderne regnvandsfaskiner og systemer til overfladeafvanding samt mere miljørigtige løsninger.



Forpladser og gårde 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 bør der etableres faskiner/kloakker til overfladevandet. Det anbefales at alle belægninger bliver renoveret, og at belagte arealer reduceres så mere overfladevand løber i kloakken, og risikoen for oversvømmede kældre derved minimeres.



Eksisterende terrasser er opbygget af fyldjord og afsluttet med betonfliser. Denne form for terrasseopbygning 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 kældere. 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.	800.000
Renovering af terrasser	Budget	kr.	537.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>900.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	2.237.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2031.

3. Køkken og badeværelse

På afløbs- og vandinstallationer er der begyndende tegn på tæringskader, hvorfor der må forventes hyppigere reparationer. Gruppeskabe er af ældre dato og bør udskiftes til nye gruppetavler med HPFI-relæ og automatsikringer for lys- og kraftgrupper. Det anbefales at installationerne skiftes ved en køkken- og badrenovering.



Køkkener er af meget varierende kvalitet. Mange reoverede køkkener er elementkøkkener i ringe kvalitet. Det anbefales at foretage en generel reovering af alle køkkener.



I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask. Ved renovering 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. Ligeledes anbefales det, at der kommer eksterne rådgivere på projektet, dette er heller ikke indregnet i budgettet.

Renovering af faldstammer	Budget	kr.	150.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr.	450.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr.	100.000
Renovering af køkkener	Budget	kr.	950.000
Renovering af eksisterende badeværelser	Budget	kr.	950.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>100.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	2.700.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkken og badeværelse udføres i 2035.

Anvendelsesbudget

KC

1

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

Selskab 25 Afdeling 2 Afdeling 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041	
11611	tk.bel	Reparationer/vedligeholdelse af flise ar	0	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	0	0	
11611	tk.bel	Renovering af flise arealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800.000	0	
11611	tk.bel	Fjernelse af hævet terrasse, og reetable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	537.000	0	
11611	tk.heg	Reparationer/maling af hegsmure	0	42.000	0	42.000	0	42.000	0	42.000	0	0	420.000	
11611		Terræn, konstruktion		58.000	16.000	58.000	16.000	58.000	16.000	58.000	16.000	58.000	1.337.000	420.000
11612	tt.afl.brø	Rensning og vedligeholdelse af rensebrøn	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	0	20.000	
11612	tt.afl.brø	Rensning og vedligeholdelse af nedløbsbr	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	0	60.000	
11612	tt.afl.led	Reparation/vedligeholdelse af kloakledni	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	5.000	125.000	
11612	tt.afl.led	Etablering af nye kloakker/faskiner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900.000	0	
11612		Terræn, teknisk anlæg		16.000	8.000	16.000	8.000	16.000	8.000	16.000	8.000	16.000	905.000	205.000
11613	ti.aff	Reparation/udskiftning af postkasser	0	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	100.000	
11614	tb.hæk	Udskiftning af dårlige hække	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000	
11614		Terræn, beplantning		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000	
11621	bk.fun	Pudsreparation, samt maling af sokler	0	0	0	0	28.000	0	0	0	28.000	0	112.000	
11621		Bygning, klimaskærm, fundament		0	0	0	28.000	0	0	0	28.000	0	112.000	
11622	bk.væg	Reparation og vedligeholdelse af facader	0	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	0	
11622	bk.væg	Udarbejdelse af tilstandsrapport.	0	0	0	0	35.000	0	0	0	35.000	0	140.000	
11622	bk.væg	Udarbejdelse af energimærke.	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	0	34.000	
11622		Bygning, klimaskærm, facade		150.000	150.000	150.000	185.000	167.000	150.000	150.000	185.000	150.000	174.000	
11623	bk.kvi	Reparationer/vedligeholdelse af kviste	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000	
11623	bk.tad	Reparation og vedligeholdelse af tagbelæ	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000	
11623	bk.tad	Reparation/vedligeholdelse af overdæknin	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000	
11623	bk.tad	Maling af underslag/Stern	0	0	0	0	58.000	0	0	0	58.000	0	232.000	
11623	bk.vin	Gennemgang, justering og smøring af oven	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	2.000	0	0	20.000	
11623		Bygning, klimaskærm, tag		43.000	41.000	43.000	99.000	43.000	41.000	41.000	101.000	41.000	1.072.000	

Anvendelsesbudget

KC

4

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

Selskab 25 Afdeling 2 Afdeling 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	575.000	787.000	726.000	787.000	815.000	804.000	2.648.000	717.000	640.000	838.000	2.858.000	14.507.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	782.000	680.000	714.000	748.000	782.000	816.000	850.000	884.000	884.000	884.000	884.000	6.188.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	207.000	-107.000	-12.000	-39.000	-33.000	12.000	-1.798.000	167.000	244.000	46.000	-1.974.000	-8.319.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	1.768.000	1.975.000	1.868.000	1.856.000	1.817.000	1.784.000	1.796.000	-2.000	165.000	409.000	455.000	-1.519.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	1.975.000	1.868.000	1.856.000	1.817.000	1.784.000	1.796.000	-2.000	165.000	409.000	455.000	-1.519.000	-9.838.000