

Afdeling 3

Tilstandsrapport 2020



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side 2
Generelle oplysninger om ejendommen	side 3–4
Status på større renoveringsprojekter	side 4–7
Anvendelsesbudget	side 8
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:	Byvangen 26–40 og Byvangen 23–33
Ejendommen består af:	7 dobbelthuse med i alt 14 boliger
Ejendommens størrelse:	1.470 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1946

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etage, som fuldmuret byggeri med tagdækning i røde vingetegl.

Under tagrenoveringen i 2009 blev tagkonstruktionen efterisoleret med 150 mm. Yderligere efterisolering kan kun ske ved indvendig efterisolering. Ved eventuel senere efterisolering må det overvejes at foretage ny indretning med udnyttelse af stort skunkrum.

Badeværelser:

I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask med fliser på gulv og vægge. I 1996 er der blevet indrettet badeværelse kælderen med fliser på gulv 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:

Der er etableret fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen. Varmestyring og forbrugsregnskab udarbejdes ud fra Brunata målere. Der er klapventiler i facadevægge og mekanisk ventilator i badeværelset.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af malerbehandlet træ fra 2008 med termoruder.

Tag:

Tagdækning er nyere belagt med røde vingetegle.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

1. 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. Enkelte er oprindelige forrammekøkkener med lav bordhøjde. Mange renoverede køkkener er elementkøkkener i ringe kvalitet. Det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.



I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask. Ved renovering i 1996 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. 126.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr. 400.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr. 42.000
Renovering af køkkener	Budget	kr. 630.000
Renovering af eksisterende badeværelser	Budget	kr. 700.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	<u>kr. 70.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 1.968.000

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

2. Flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden



Forpladser 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 reoveres og samtidig bør der etableres faskiner/kloakker til overfladevandet.

Det anbefales at alle belægninger bliver reoveret, 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 kældre. 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 reovering af kloaksystemet blive sat i gang.

Renovering af flisearealer	Budget	kr. 588.000
Renovering af terrasser	Budget	kr. 280.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr. 840.000</u>
Samlet reoveringssum	Budget	kr. 1.708.000

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

Anvendelsesbudget

KC

2

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

Selskab 25 Afdeling 3 Afdeling 3
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041	
11625	bk.tra	Nyt galvaniseret rækværk.	0	0	28.000	0	28.000	0	28.000	0	28.000	0	28.000	280.000
11625		Bygning, klimaskærm, trapper og ramper	11.000	39.000	11.000	39.000	11.000	39.000	11.000	39.000	11.000	39.000	500.000	
11626	bk.dør	Udskiftning af fuger ved døre og terrass	0	0	42.000	0	0	0	0	0	0	0	84.000	
11626	bk.dør	Smøring og justering af døre og terrasse	0	8.000	0	8.000	0	8.000	0	8.000	0	8.000	80.000	
11626	bk.dør	Maling af døre, terrassedøre og hoveddøre	0	0	56.000	0	0	0	56.000	0	0	0	224.000	
11626	bk.dør	Udskiftning af tætningslister.	0	0	18.000	0	0	0	0	0	0	0	36.000	
11626	bk.dør	Nye døre og terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.000	
11626	bk.dør	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11626	bk.dør	Vedligeholdelse/repairation af hoveddøre.	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	140.000	
11626	bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	15.000	0	15.000	0	15.000	0	15.000	0	15.000	150.000	
11626	bk.vin	Maling af vinduer.	0	0	108.000	0	0	0	108.000	0	0	0	432.000	
11626	bk.vin	Udskiftning af fuger.	0	0	152.000	0	0	0	0	0	0	0	304.000	
11626	bk.vin	Udskiftning af tætningslister	0	0	57.000	0	0	0	0	0	0	0	114.000	
11626	bk.vin	Nye vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.255.000	
11626		Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger	30.000	440.000	30.000	7.000	30.000	7.000	194.000	7.000	30.000	7.000	3.197.000	
11631	bi.hvi	Løbende udskiftning af komfurer.	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000	
11631	bi.køk	Reperation/vedligeholdelse af køkkener	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000	
11631	bi.køk	Renovering af køkkener.	0	0	0	0	0	630.000	0	0	0	0	630.000	
11631	bk.gul	Slibning og lakering/genopretning af gul	0	75.000	135.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	945.000	
11631	bk.ovf	Malerbehandling af indvendige træoverfla	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000	
11631		Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar	113.000	173.000	143.000	143.000	773.000	143.000	143.000	143.000	143.000	143.000	2.335.000	
11632	bi.bad	Reperation/udskiftning af toiletter	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000	
11632	bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	700.000	0	0	0	0	0	
11632		Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer	14.000	14.000	14.000	14.000	714.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000	
11651	bt.afl.ops	Reperation/vedligeholdelse af tagrender o	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000	
11651	bt.afl.rør	Reperationer/vedligeholdelse af faldstam	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000	
11651	bt.afl.rør	Renovering af faldstammer.	0	0	0	0	0	126.000	0	0	0	0	0	

Anvendelsesbudget

KC

3

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

Selskab 25 Afdeling 3 Afdeling 3
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		16.000	16.000	16.000	16.000	142.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	320.000
11652	bt.elf.sam Vedligeholdelse af gruppetavle og kompon	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	20.000
11652	bt.elf.sam Reperation/udskiftning af afbryder, stik	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11652	bt.elf.sam Reperation/vedligeholdelse af belysnings	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.elf.sam Udskiftning af gruppeskabe	0	0	0	0	0	42.000	0	0	0	0	0	0
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		15.000	15.000	15.000	15.000	57.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000
11654	bt.van.for Reperation/udskiftning af armatur	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.van.rør Reperation/vedligeholdelse af brugsvandr	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11654	bt.van.rør Renovering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	400.000	0	0	0	0	0	0
11654	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorer	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.var.for Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		39.000	39.000	39.000	39.000	439.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	780.000
11655	bt.var.pro Reparation/udskiftning af varmeanlæg	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11655	bt.var.rør Reparation/vedligeholdelse af varmerør	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	53.000	1.060.000
11657	bt.ven.sam Reparation af ventilation/ventiler	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11657	bt.ven.sam Etablering af mekanisk ventilation i bad	0	0	0	0	0	70.000	0	0	0	0	0	0
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		2.000	2.000	2.000	2.000	72.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11658	bt.kom.sam Vedligeholdelse/reparation af ringeklokk	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	20.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	20.000
11661	mu.mas Vedligeholdelse af maskiner	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11661	Materiel, kørende		4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	475.000	478.000	1.064.000	508.000	547.000	2.486.000	521.000	757.000	516.000	549.000	2.204.000	13.434.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	662.000	662.000	691.000	705.000	720.000	735.000	749.000	764.000	764.000	764.000	764.000	5.348.000

Anvendelsesbudget

KC

4

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

Selskab 25 Afdeling 3 Afdeling 3
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	187.000	184.000	-373.000	197.000	173.000	-1.751.000	228.000	7.000	248.000	215.000	-1.440.000	-8.086.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	1.771.000	1.958.000	2.142.000	1.769.000	1.966.000	2.139.000	388.000	616.000	623.000	871.000	1.086.000	-354.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	1.958.000	2.142.000	1.769.000	1.966.000	2.139.000	388.000	616.000	623.000	871.000	1.086.000	-354.000	-8.440.000