

Afdeling 2

Statusrapport 2021



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 9
Udarbejdet af Claus Ellekjær	2021
Forelagt på markvandring	2021

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
Og energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2016.

Statusrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand og på baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

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

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42 hjemmeside.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Pæretræsdalen 26-40 & 25-39.
Ejendommen består af:	16 boliger i 8 dobbelthuse, med egen haver.
Ejendommens størrelse:	1.680 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1945

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etages dobbelthuse med fuld kælder, som fuldmuret byggeri og facader og gavle er udført som 29 cm med hulmur, hvor der er blevet indblæst isolering i hulmuren. Mellem dobbelthusene er der opført hegsmure, der har flere formål: adskillelse mellem dobbelthusene, indgangsparti til den enkelte bolig samt afskærmning af boligens have ud mod offentlige arealer.

Badeværelser:

I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask, med fliser på gulv og vægge. I 1996 er indrettet badeværelse i 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 reoveret.

Varme og ventilation:

Boligerne er forsynet med egen fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen. Der er klapventiler i facade vægge og mekanisk ventilator i badeværelset.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af plastik materiale med termoruder.

Tag:

Tagdækning er nyere, med røde vingetegl.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er med udgangspunkt i V&S-priskalkulation og erfaringspriser. Oplyste priser er anslåede håndværkerudgifter inklusiv moms, dog eksklusiv honorarer.

Inden igangsætning af større reoveringsopgaver skal der udarbejdes et konkret projekt. For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne skal der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

Både bygninger og terræn/anlæg er i en stand, hvor der både er bygnings og sikkerhedsmæssige tilstande, der gør, at vedligeholdelsen af bygningsmassen dræner

vedligeholdelses kontoen. Og der bliver som udgangspunkt kun rekvireret arbejde, der knytter sig til ovenstående kritiske tilstande.

Større renoveringsprojekter

Grundet større vedligeholdelsesopgaver med helhedsplaner i Bo42 regi, er større renoveringsopgaver så vidt muligt rykket til efter perioden med helhedsplaner.

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 renovering 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.

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
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	630.000
11652	bt.elf.sam Vedligehold/udskiftning af gruppetavle o	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11652	bt.elf.sam Reperation/udskiftning af afbryder, stik	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
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	0	0	0	0	0	0	100.000
11652	bt.elf.sam Renovere el kabler, kontakter og lampest	0	0	0	0	0	0	480.000	0	0	0	0	0
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	512.000	32.000	32.000	32.000	32.000	740.000
11654	bt.van.for Reperation/udskiftning af blandingsbatte	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	0	0	0	0	0	0	450.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	730.000
11655	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorer	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11655	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	160.000
11655	bt.var.pro Reperation/vedligeholdelse 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.pro Radiator i gennemgangsrør i kælderen til	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11655	bt.var.rør Reperation/vedligeholdelse af varmerør	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	160.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		86.000	86.000	86.000	86.000	86.000	86.000	86.000	86.000	86.000	86.000	1.720.000
11657	bt.ven.agg Udskiftning af kontrol ventiler/ventilat	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11657	bt.ven.agg Etablering af nyt mekanisk ventilation i	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	180.000
11658	bt.kom.sam Vedligeholdelse/reparation af ringeklokk	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
11662	mu.mas Vedligehold af maskiner	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11662	Materiel, andet		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
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

Anvendelsesbudget

CE

4

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

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.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

LIKVIDITETSBUDET 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