

Afdeling 3

Statusrapport 2021



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 8
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:	Byvangen 26–40 og Byvangen 23–33
Ejendommen består af:	14 boliger i 7 dobbelthuse, med egne haver
Ejendommens størrelse:	1.470 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1946

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etage med fuld kælder, som fuldmuret byggeri.

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 der blevet 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 renoveret.

Varme og ventilation:

Boligerne er forsynet med egen varmeunit, som er placeret i kælderen. Der er klapventiler i facade vægge 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 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 renoveringsopgaver skal der udarbejdes et konkret projekt. For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne skal der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

Større renoveringsprojekter

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

1. Køkken og badeværelse

På afløbs- og vandinstallationer er der begyndende tegn på tæringsskader, 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 renoveres og samtidig bør der etableres faskiner/kloakker til overfladevand.

Det anbefales at alle belægningsfliser 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 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 renovering 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 renoveringssum	Budget	kr. 1.708.000

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

Selskab25

Afdeling3

Afdeling 3

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11611	tk.bel	Reperationer/vedligeholdelse af flise ar	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0	0
11611	tk.bel	Renovering af alle belægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	588.000	588.000
11611	tk.bel	Fjernelse af hævet terrasse, og reetable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280.000	0
11611	tk.heg	Reparationer/maling af hegsmure	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11611	Terræn, konstruktion			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	908.000	1.388.000
11612	tt.afl.brø	Reperation/vedligeholdelse af rensebrønd	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	Reperation og vedligeholdelse af nedløbs	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	Rensning/spuling af brønde.	0	0	10.000	0	0	10.000	0	0	10.000	0	0	70.000
11612	tt.afl.led	Reperation/vedligeholdelse af kloakledni	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11612	tt.afl.led	Etablering af nye kloakker/faskiner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840.000	0
11612	Terræn, teknisk anlæg			7.000	17.000	7.000	7.000	17.000	7.000	7.000	17.000	7.000	847.000	210.000
11613	ti.aff	Reperation/udskiftning af postkasser	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	Pudsreparation, samt maling af sokler	0	0	34.000	0	0	0	0	34.000	0	0	0	136.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			0	34.000	0	0	0	0	34.000	0	0	0	136.000
11622	bk.væg	Tilstandsrapport	0	0	0	0	41.000	0	0	0	0	41.000	0	164.000
11622	bk.væg	Reperation og vedligeholdelse af facader	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	1.200.000
11622	bk.væg	Energimærke	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	30.000
11622	bk.væg	Genopretning af indervægge i trapperum i	0	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	480.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			84.000	84.000	84.000	125.000	84.000	99.000	84.000	84.000	125.000	84.000	1.874.000
11623	bk.kvi	Reperationer/vedligeholdelse af kviste	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11623	bk.tad	Reperation og vedligeholdelse af tagbelæ	0	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	440.000
11623	bk.tad	Baldakin/overdækning ved entredør	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	20.000
11623	bk.tad	Maling af underslag.	0	0	51.000	0	0	0	0	51.000	0	0	0	204.000
11623	Bygning, klimaskærm, tag			27.000	78.000	27.000	27.000	27.000	27.000	78.000	27.000	27.000	27.000	744.000
11625	bk.tra	Reperation/vedligeholdelse af udvendige	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	220.000
11625	bk.tra	Nyt galvaniseret rækværk.	0	0	28.000	0	28.000	0	28.000	0	28.000	0	28.000	280.000

Selskab25

Afdeling3

Afdeling 3

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
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	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11626	bk.dør	Vedligeholdelse/reparation af havedøre.	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	140.000
11626	bk.dør	Nye døre og terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.000
11626	bk.dør	Udskiftning af tætningslister.	0	0	18.000	0	0	0	0	0	0	0	0	36.000
11626	bk.dør	Maling af døre, terrassedøre og havedøre	0	0	56.000	0	0	0	0	56.000	0	0	0	224.000
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	0	80.000
11626	bk.dør	Udskiftning af fuger ved døre og terrass	0	0	42.000	0	0	0	0	0	0	0	0	84.000
11626	bk.vin	Smøring og justering af ovenlys vinduer	0	7.000	0	7.000	0	7.000	0	7.000	0	7.000	0	70.000
11626	bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	15.000	0	15.000	0	15.000	0	15.000	0	15.000	0	150.000
11626	bk.vin	Maling af vinduer.	0	0	108.000	0	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	0	304.000
11626	bk.vin	Udskiftning af tætningslister	0	0	57.000	0	0	0	0	0	0	0	0	114.000
11626	bk.vin	Nye vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.255.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			37.000	440.000	37.000	7.000	37.000	7.000	201.000	7.000	37.000	7.000	3.267.000
11631	bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	700.000	0	0	0	0	0	0
11631	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	14.000	280.000
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	14.000	280.000
11631	bi.køk	Renovering af køkkener.	0	0	0	0	0	630.000	0	0	0	0	0	630.000
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	14.000	280.000
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	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	10.000	200.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			127.000	187.000	157.000	157.000	1.487.000	157.000	157.000	157.000	157.000	157.000	2.615.000
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	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	6.000	120.000
11651	bt.afl.rør	Renovering af faldstammer.	0	0	0	0	0	126.000	0	0	0	0	0	0
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

Selskab25

Afdeling3

Afdeling 3

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
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	Bygning, tekniske installationer, vand			14.000	14.000	14.000	14.000	414.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000
11655	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
11655	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
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			78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	1.560.000
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
11662	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
11662	Materiel, andet			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

Selskab25

Afdeling3

Afdeling 3

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2022

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

LIKVIDITETSBUDGET 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