

Afdeling 4

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's hjemmeside.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Byvangen 35-37, 2-24 og 1-21, Langelinie 31-35, Dr. Kablesvej 16-22.
Ejendommen består af:	32 boliger i 16 dobbelthuse, med egne haver.
Ejendommens størrelse:	2.944 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1950

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etages dobbelthuse 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:

På 1. sal. er boligens oprindelige badeværelse, med forskellige belægninger på gulve 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 fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen.

Der er klapventiler i facade vægge.

Vinduer og døre:

Nye vinduer og yderdøre i 2020.

Alle døre og vinduer er malet i RAL 9010 indvendigt og udvendigt og med aluminium udvendigt og malet træ indvendigt.

Alle ruder er energiruder med 3 lags glas med varm kant.

Tag:

Tagdækning er med røde fals tegl oplagt uden undertag.

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 nyere dato med gruppetavler med HPFI-relæ og automatsikringer for lys- og kraftgrupper, skal udvides med ekstra grupper for strøm. Det anbefales at installationerne udvides og opdateres til gældende regler 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.



De oprindelige badeværelser, der har tegn på slid og ælde, er beliggende på 1. sal. Badeværelserne har terrazzo/mosaik gulve og malede vægge.

Ved renovering af badeværelserne bliver etableret vådrums tætninger og fliser samt mekanisk ventilation, således at den fugtige luft i badeværelset bliver bortledt.

Renovering af faldstammer	Budget	kr.	200.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr.	750.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr.	96.000

Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.600.000
Renovering af badeværelser	Budget	kr. 1.600.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	<u>kr. 160.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 4.406.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkken og badeværelser udføres i 2025.

2. Klimaprojekt

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 belægninger bliver renoveret, og at belagte arealer reduceres så mindre 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 nogle terrasser blevet udgravet så de kommer ned i terræn. Dette bør gøres ved de resterende terrasser, så der ikke sker en udskridning af terrasser og 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 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. 1.512.000
Renovering af terrasser	Budget	kr. 640.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr. 1.625.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 3.777.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2028.

3. Tage, kviste, tagrender og tagnedløb



Oprindelig tagdækning er i røde falstagsten. Taget har begyndende utætheder flere steder.

Det bør overvejes at renovere tagene før der kommer flere utætheder, der kan forårsage råd i tagkonstruktionen. Ved en renovering af tagene bør der også blive efterisoleret.

Oprindelige kviste har råd flere steder, og er generelt i dårlig stand. Det anbefales at foretage renovering af kviste med ny tagdækning, isolering samt sider og fronter af zink.

Tagrender og nedløb på hovedhuse er udført i stål og bør udskiftes samtidig med en tagrenovering, da de løbende bliver repareret.

Renovering af tag	Budget	kr. 3.000.000
Renovering af kviste	Budget	kr. 1.400.000
Nye tagrender og nedløb	<u>Budget</u>	<u>kr. 437.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 4.837.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af tage, kviste, tagrender og nedløb udføres i 2031.

Selskab25

Afdeling4

Afdeling 4

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	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	640.000
11611	tk.bel	Fjernelse af hævet terrasse, og rectable	0	0	0	0	0	0	0	640.000	0	0	0	0
11611	tk.bel	Renovering af flisearealer	0	0	0	0	0	0	0	1.512.000	0	0	0	1.512.000
11611	tk.heg	Reparationer/maling af hegsmure	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000
11611	Terræn, konstruktion			46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	2.198.000	46.000	46.000	46.000	2.432.000
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	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.brø	Spuling og rensning af rensebrønde, tagb	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	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	160.000
11612	tt.afl.led	Etablering af nye kloakker/faskiner	0	0	0	0	0	0	0	1.625.000	0	0	0	0
11612	Terræn, teknisk anlæg			13.000	23.000	13.000	13.000	23.000	13.000	1.638.000	23.000	13.000	13.000	330.000
11613	ti.aff	Reperation/udskiftning af postkasser	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	260.000
11613	Terræn, inventar			13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	260.000
11621	bk.fun	Pudsreparation af sokler	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	80.000
11621	bk.fun	Maling af sokkel	0	0	0	0	67.000	0	0	0	0	67.000	0	268.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			0	0	0	87.000	0	0	0	0	87.000	0	348.000
11622	bk.væg	Tilstandsrapport	0	0	0	0	56.000	0	0	0	0	56.000	0	224.000
11622	bk.væg	Reperation og vedligeholdelse af facader	0	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	2.831.000
11622	bk.væg	Energimærke	0	0	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	34.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			149.000	149.000	149.000	205.000	149.000	166.000	149.000	149.000	205.000	149.000	3.089.000
11623	bk.kvi	Reperationer/vedligeholdelse af kviste	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	0	0
11623	bk.kvi	Etablering af nye kviste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400.000	0
11623	bk.tad	Reperation og vedligeholdelse af tagbelæ	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	0	0
11623	bk.tad	Reperation/vedligeholdelse af lejers gar	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11623	bk.tad	Etablering af nye tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000.000	0
11623	bk.tad	Baldakiner/overdækninger ved entredøre	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11623	bk.tad	Maling af underslag.	0	0	0	0	178.000	0	0	0	0	178.000	0	712.000

Selskab

25

Afdeling

4

Afdeling 4

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2022

Konto	Aktivitet		Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11651	bt.afl.rør	Reperationer/vedligeholdelse af faldstam	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11651	bt.afl.rør	Total udskiftning af faldstammer	0	0	0	0	200.000	0	0	0	0	0	0	0
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			30.000	30.000	30.000	230.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	467.000	1.037.000
11652	bt.elf.sam	vedligehold af gruppetavle og komponente	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11652	bt.elf.sam	Reperation/udskiftning af afbryder, stik	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	Reperation/vedligeholdelse af belsynings	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	140.000
11652	bt.elf.sam	Opgradering af gruppeskabe	0	0	0	0	96.000	0	0	0	0	0	0	0
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belsning			20.000	20.000	20.000	116.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11654	bt.van.for	Reperation/udskiftning af armatur	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	280.000
11654	bt.van.rør	Reperation/vedligeholdelse af brugsvandr	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	220.000
11654	bt.van.rør	Udskiftning af brugsvandsrør, samt isole	0	0	0	0	750.000	0	0	0	0	0	0	0
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			25.000	25.000	25.000	775.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11655	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorer	0	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	440.000
11655	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	140.000
11655	bt.var.pro	Reperation/vedligeholdelse af varmeanlæg	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11655	bt.var.rør	Reperation/vedligeholdelse af varmerør	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			119.000	119.000	119.000	119.000	119.000	119.000	119.000	119.000	119.000	119.000	2.380.000
11657	bt.ven.agg	Udskiftning af ventilationsriste	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11657	bt.ven.agg	Etablering af mekanisk ventilation i bad	0	0	0	0	160.000	0	0	0	0	0	0	0
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			10.000	10.000	10.000	170.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11658	bt.kom.sam	Vedligeholdelse/reparation af ringeanlæg	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11662	mu.mas	Vedligeholdelse af maskiner	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11662	Materiel, andet			10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE		1.086.000	990.000	997.000	990.000	5.690.000	996.000	1.000.000	4.763.000	993.000	1.307.000	5.828.000	27.850.000

Selskab

25

Afdeling

4

Afdeling 4

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	1.237.000	1.178.000	1.237.000	1.296.000	1.355.000	1.385.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	9.898.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	151.000	188.000	240.000	306.000	-4.335.000	389.000	414.000	-3.349.000	421.000	107.000	-4.414.000	-17.952.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.923.000	4.074.000	4.262.000	4.502.000	4.808.000	473.000	862.000	1.276.000	-2.073.000	-1.652.000	-1.545.000	-5.959.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	4.074.000	4.262.000	4.502.000	4.808.000	473.000	862.000	1.276.000	-2.073.000	-1.652.000	-1.545.000	-5.959.000	-23.911.000