

Afdeling 4

Tilstandsrapport 2020



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side 2
Generelle oplysninger om ejendommen	side 3
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 35–37, 2–24 og 1–21, Langelinie 31–35, Dr. Kablesvej 16–22
Ejendommen består af:	16 sammenbyggede dobbelthuse med i alt 32 boliger
Ejendommens størrelse:	2.944 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1950

Konstruktioner:

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

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 facadevægge og mekanisk ventilator i badeværelset.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er malerbehandlet træ med termoruder.

Tag:

Tagdækning er med røde fals tegl oplagt uden undertag.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

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, og udvides med ekstra grupper for strøm. 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.



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.</u>	<u>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.