

Afdeling 8

Tilstandsrapport 2021



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Ejendommen	side 3–4
Status på større renoveringsopgaver	side 5–6
Anvendelsesbudget	side 7
Udarbejdet af Keld Christensen	2021

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

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:	Gartnervangen 66–88
Ejendommen består af:	48 boliger i lavt etagebyggeri med svalegange
Ejendommens størrelse:	3.865 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1967

Konstruktioner:

Bygningerne er lavt etagebyggeri med svalegang, som er opført i 2½ etager, som fuldmuret byggeri med beton etagedæk og tagdækning i røde vingetegl.

Svalegange i betonkonstruktion; Understøbninger på betonsøjler til svalegange skal have øget fokus da der tegn på begyndende rust i armeringen, desuden er gummifuger også med begyndende slitage. Understøbninger skal fri skæres og armering beskyttes.

Badeværelser:

Badeværelserne er renoveret i 2016/2017, med gulvvarme, nye overflader, rør og afløbsinstallationer samt sanitet og armaturer.

Køkkener:

HTH køkkener monteret i forbindelse med generel køkken renovering i 2016/2017.

Varme og ventilation:

Varmecentral beliggende på Slåenvej, er fælles for afdelingerne 8 og 10.

Varmeanlæg er forsynet fra fjernvarme og indreguleret med Danfoss varmestyring. Forbrugsregnskab udarbejdes ud fra fjernaflæste Brunata målere.

Ventilation er lavet som mekanisk installation på loft i hhv. 2009 og 2012 og er indreguleret efter normale spidsbelastninger.

Luftspjæld i badeværelser og emhætter i køkken er fra 2016/17.

Vinduer og døre:

Vinduer og terrassedøre er af pvc med termoglas. Levetid for vinduer og døre er ved at være opbrugt. Elementer er svære at servicere og der må forventes øgede udgifter til vedligehold.

El installationer:

Gruppe- og målertavler samt hovedkabler er ved køkken- og badrenoveringen i 2016/17 blevet udskiftet. Øvrige installationer er af ældre dato og bliver løbende vedligeholdt. I opholdsrum er antal af stikkontakter suppleret.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

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

1. Vinduer og døre:



Der foretages hyppigt reparationer på vinduer og døre, og levetiden er ved at være opbrugt.

Udskiftning af vinduer	kr. 2.500.000
Udskiftning af døre	kr. 1.000.000
Udskiftning af fuger	<u>kr. 500.000</u>
Udskiftning af vinduer, døre samlet budget	kr. 4.000.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Det anbefales at udskiftning af vinduer og døre udføres i år 2027.

2. Tag, ovenlys og inddækninger ved kviste:

Tag, ovenlys og inddækninger ved kviste har begyndende tegn på slid og ælde.

Der har dog endnu kun været få udgifter til reparationer. Utætte inddækninger kan medføre råd og svampeskader i tagkonstruktion.

Det anbefales at udskifte tag med nye tagsten på fast undertag og at inddækninger udskiftes med nye uden bly.

Eablering af ny tagdækning	kr. 2.300.000
Eablering af nye ovenlysvinduer	kr. 600.000
Eablering af nye inddækninger	<u>kr. 500.000</u>
Samlet budget	kr. 3.400.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Det anbefales at tage og inddækninger udskiftes i 2030.

Selskab 25 Afdeling 8 Afdeling 8
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2023

Konto	Aktivitet	Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
11626	bk.vin Gennemgang af ovenlysvinduer	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	600.000	15.000	15.000	225.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger		57.000	57.000	57.000	57.000	4.019.000	57.000	57.000	642.000	57.000	57.000	495.000
11631	bi.bad Vedligeholdelse af klosetter og håndvask	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11631	bi.bad Renovering af klosetter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.000
11631	bi.hvi Løbende vedligehold/udskiftning af komfu	0	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	1.360.000
11631	bi.køk Reparation af låger, bordplader mv.	0	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	960.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	2.378.000
11641	bk.dæk Maling af kælder loft.	0	40.000	0	0	0	0	0	40.000	0	0	0	40.000
11641	bk.gul Genopretning af gulve	0	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	3.400.000
11641	bk.væg Maling af kældervægge/trappeopgang	0	0	60.000	0	0	0	0	0	60.000	0	0	180.000
11641	Bygning, fælles, indvendig		210.000	230.000	170.000	170.000	170.000	170.000	210.000	230.000	170.000	170.000	3.620.000
11651	bt.afl.ops Vedligeholdelse af tagrender og nedløbsr	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	25.000
11651	bt.afl.rør Vedligeholdelse af faldstammer	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	225.000
11652	bt.bly.sam Vedligehold af belysningsarmaturer	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 Vedligeholdelse af afbryder og stikkonta	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11652	bt.elf.sam Løbende vedligehold af gruppetavle og ko	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	802.000
11654	bt.van.for Løbende vedligehold af blandingsbatterie	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000
11654	bt.van.rør Vedligeholdelse af brugsvandrør ved genn	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	122.000
11655	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorer ved ge	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11655	bt.var.for Vedligeholdelse af radiatorventiler	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11655	bt.var.pro Vedligeholdelse af varmecentral	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	Bygning, tekniske installationer, varme		85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	1.700.000
11657	bt.ven.sam Årlig service og eftersyn af ventilation	0	20.000	3.000	3.000	3.000	3.000	20.000	3.000	3.000	3.000	3.000	20.000

Anvendelsesbudget

KC

3

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

Selskab 25 Afdeling 8 Afdeling 8
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2023

Konto	Aktivitet	Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		20.000	3.000	3.000	3.000	3.000	20.000	3.000	3.000	3.000	3.000	20.000
11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	570.000
11661	Materiel, kørende		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	570.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	678.000	708.000	731.000	701.000	741.000	4.603.000	713.000	656.000	4.096.000	661.000	611.000	11.808.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.218.000	1.461.000	1.501.000	1.541.000	1.582.000	1.622.000	1.622.000	1.622.000	1.622.000	1.622.000	1.622.000	9.732.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	540.000	753.000	770.000	840.000	841.000	-2.981.000	909.000	966.000	-2.474.000	961.000	1.011.000	-2.076.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	6.364.000	6.904.000	7.657.000	8.427.000	9.267.000	10.108.000	7.127.000	8.036.000	9.002.000	6.528.000	7.489.000	8.500.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	6.904.000	7.657.000	8.427.000	9.267.000	10.108.000	7.127.000	8.036.000	9.002.000	6.528.000	7.489.000	8.500.000	6.424.000