

Afdeling 3

Statusrapport 2022



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 8
Udarbejdet af Keld Christensen	2022
Forelagt på markvandring	2023

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
Og energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

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

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.

Selskab	25	Afdeling	3	Afdeling 3
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2024

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	3	Afdeling 3
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2024

[illegible]

Selskab25

Afdeling3

Afdeling 3

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2024

Konto	Aktivitet		Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11658	bt.bes.sam	Udskiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.000	0	42.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	17.000	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	68.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			17.000	0	0	0	0	17.000	0	0	21.000	0	110.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	33.000
11661	Materiel, kørende			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	33.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHO	1.064.000	756.000	675.000	2.582.000	464.000	950.000	606.000	555.000	2.312.000	555.000	879.000	14.791.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	691.000	705.000	720.000	735.000	749.000	764.000	764.000	764.000	764.000	764.000	764.000	3.820.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		-373.000	-51.000	45.000	-1.847.000	285.000	-186.000	158.000	209.000	-1.548.000	209.000	-115.000	-10.971.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		2.517.000	2.144.000	2.093.000	2.138.000	291.000	576.000	390.000	548.000	757.000	-791.000	-582.000	-697.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		2.144.000	2.093.000	2.138.000	291.000	576.000	390.000	548.000	757.000	-791.000	-582.000	-697.000	-11.668.000