

Pakhuset

Statusrapport 2022



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Ejendommen	side 3
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 6
Udarbejdet af Keld Christensen	2022
Fremlægges på markvandring	2023

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
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.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Provstegade 1-9
Ejendommen består af:	22 boliger på 3½-etages pakhuse.
Ejendommens størrelse:	1.817 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1987

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42's hjemmeside.

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Ejendommen er udført som kombinationsmur med oprindelige massive mure og isolerede til muringer, facader og gavle er generelt efterisoleret ved indvendige forsatsvægge af gipsbeklædt stålskellet.

Badeværelser:

Badeværelserne er oprindelige med fliser på vægge og klinker på gulve.

Køkkener:

Køkkener er det oprindelige med køkken elementer og bordplader er af stavlimet oliebehandlet bøg.

Varme og ventilation:

Der er fælles varmecentral forsynet fra fjernvarme. Varmestyring og forbrugsregnskab udarbejdes ud fra Brunata målere. Mekanisk udsugningsanlæg er placeret i tag rum. Udsugning sker fra ventiler i badeværelser og emhætter i køkkener.

Vinduer og døre:

Vinduer er sidehængte vinduer med 2 lag glas i koblet system. Vinduer er i malerbehandlet træ. Fransk altan døre er indadgående dobbeltdøre, er udskiftet i 2011. Entredøre er af malerbehandlet træ monteret med 2 lags termoglas, og isolerede brystninger.

Tag:

Tagflader er med undertag, belagt med røde vingeteglsten, oplagt på lægter

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 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

2. Renovering af køkken



Køkkener er de oprindelige fra 1987 og har tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Budget:

Renovering af køkkener kr. 1.320.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener udføres i 2025.

3. Renovering af fuger i murværk



Fuger og mursten i murværket på Provstegade 1 til 7, ud mod Provstegade er i meget dårlig stand, med smuldrende fuger og mursten og det anbefales at foretage en generel renovering af murværket i facaden.

Budget:

Renovering af fuger i murværk kr. 973.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fuger i murværk udføres i 2028 og murværket holdes løbende under observation for om mursten og fuger smuldrer.

Selskab25

Afdeling42

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2024

Pakhuset

Konto	Aktivitet		Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11626	bk.vin	Nye ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			424.000	0	0	0	0	0	220.000	0	0	0	2.319.000
11631	bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.900.000
11631	bi.hvi	Udskiftning af hårde hvidevarer	0	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	780.000
11631	bi.køk	Renovering af køkkener	0	0	1.320.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.320.000
11631	bk.ovf	Indvendige overflader kto. 11631	0	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	1.500.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			114.000	1.434.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	114.000	13.500.000
11632	bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66.000
11632	bt.van.for	Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	466.000
11641	bk.tra	Nyt gulv i trappeopgange	0	0	0	0	0	0	0	102.000	0	0	0	0
11641	bk.væg	Maling af trappeopgange	0	90.000	0	0	0	0	0	0	90.000	0	0	270.000
11641	Bygning, fælles, indvendig			90.000	0	0	0	0	0	102.000	90.000	0	0	270.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	137.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.rør	Nye faldstammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			177.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	1.000.000
11652	bt.elf.sam	Vedligehold elinstallationer	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11652	bt.elf.sam	Nye HPFI-relæ	0	0	0	33.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11652	bt.elf.sam	Nye gruppetavler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			40.000	40.000	73.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	910.000
11654	bt.van.mål	Vandmålere	0	0	0	0	0	45.000	0	0	0	0	0	90.000
11654	bt.van.rør	Nye brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	667.000
11654	bt.van.rør	Isolering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79.000
11654	bt.van.sam	Vandsystem samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			30.000	30.000	30.000	30.000	75.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	1.436.000

Selskab

25

Afdeling

42

Pakhuset

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2024

Konto	Aktivitet		Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11655	bt.var.mål	Varmedfordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	50.000
11655	bt.var.mål	Hygromålere	0	14.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.000
11655	bt.var.sam	Nyt centralvarmeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400.000
11655	bt.var.sam	Varmeanlæg samlet	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			54.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	65.000	40.000	2.278.000
11657	bt.ven.sam	Emhætter og ventilationsanlæg	0	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	520.000
11657	bt.ven.sam	Nye ventilationsmotorer	0	0	0	160.000	0	0	0	0	0	0	0	160.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			26.000	26.000	186.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	680.000
11658	bt.bes.sam	Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.000	0	32.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	31.000	15.000	332.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	126.000
11661	Materiel, kørende			7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	126.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	340.000	1.162.000	1.832.000	675.000	462.000	1.480.000	497.000	1.324.000	552.000	540.000	462.000	27.079.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	690.000	709.000	718.000	727.000	736.000	745.000	754.000	754.000	754.000	754.000	754.000	4.524.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	350.000	-453.000	-1.114.000	52.000	274.000	-735.000	257.000	-570.000	202.000	214.000	292.000	-22.555.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.027.000	3.377.000	2.924.000	1.810.000	1.862.000	2.136.000	1.401.000	1.658.000	1.088.000	1.290.000	1.504.000	1.796.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.377.000	2.924.000	1.810.000	1.862.000	2.136.000	1.401.000	1.658.000	1.088.000	1.290.000	1.504.000	1.796.000	-20.759.000