

Afdeling 4

Statusrapport 2022



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 9
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'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

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 forramme køkkener 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.

Selskab	25	Afdeling	4	Afdeling 4
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2024

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	4	Afdeling 4
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2024

[illegible]

Selskab25

Afdeling4

Afdeling 4

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	48.000	0	96.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	80.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	48.000	0	176.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	90.000
11661	Materiel, kørende			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	90.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHO	997.000	1.573.000	5.395.000	983.000	783.000	4.610.000	1.373.000	937.000	5.668.000	949.000	831.000	26.923.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.354.000	1.296.000	1.355.000	1.385.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	1.414.000	7.070.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		357.000	-277.000	-4.040.000	402.000	631.000	-3.196.000	41.000	477.000	-4.254.000	465.000	583.000	-19.853.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		5.860.000	6.217.000	5.940.000	1.900.000	2.302.000	2.933.000	-263.000	-222.000	255.000	-3.999.000	-3.534.000	-2.951.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		6.217.000	5.940.000	1.900.000	2.302.000	2.933.000	-263.000	-222.000	255.000	-3.999.000	-3.534.000	-2.951.000	-22.804.000