

**Bo42**

# **Afdeling 3**

# **Tilstandsrapport 2015**



# Afdeling 3

Byvangen 26-40 & 23-33

---

## Indholdsfortegnelse

---

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
Større renoveringsopgaver	side	5
Anvendelsesbudget	side	8

---

Udarbejdet:	2015
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2016
Forelagt på afdelingsmøde	2016

Udarbejdet: af Bo42  
Driftchef Michael Jensen

---

## GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand. Der bliver der i rapporten udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesoversigt for de enkelte bygninger. På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene. Bygninger som skur, udestue, garage, carport m.v., opført af lejer, er delvist taget med i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten 2015 for Afdeling 3, der erstatter tilstandsrapport fra 2012, omfatter følgende:

7 dobbelthuse med i alt 14 boliger. Alle med relativt store individuelle haver.

Afdelingen er beliggende: Byvangen 26–40 og Byvangen 23–33.

BBR areal: 1.470 m<sup>2</sup>      Opført i 1946.

Tilstandsrapport skal udarbejdes hvert 5. år.

Lovpligtig energimærkning, der er udarbejdet i 2009, har en levetid på 5 år. Energimærket er blevet forlænget med 2 år, hvorfor udarbejdelse af nyt energimærke skal ske i år 2016.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42's hjemmeside.

#### **Konstruktioner:**

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

Mellem dobbelthusene er der opført hegnsmure, der har flere formål: adskillelse mellem dobbelthusene, indgangsparti til den enkelte bolig samt afskærmning af boligens have ud mod offentlige arealer. Hegnsmurene kræver stor vedligeholdelse, hvorfor det bør overvejes at finde alternative materialer, hvor æstetikken i afdelingen stadigvæk bevares.

Under tagrenoveringen i 2009 blev tagkonstruktionen efterisoleret med 150 mm. Yderligere efterisolering kan kun ske ved indvendig efterisolering. Ved eventuel senere efterisolering må det overvejes at foretage ny indretning med udnyttelse af stort skunkrum.

#### **Varmeinstallation:**

Der er etableret fjernvarme med units placeret i kælder.

#### **Vedligeholdelsesbudget:**

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2015 priser med udgangspunkt i V&S-priskalkulation og erfaringspriser.

Oplyste priser er anslåede håndværkerudgifter inklusiv moms, dog eksklusiv honorarer.

Inden igangsætning af større renoveringer skal der udarbejdes et konkret projekt. For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne skal der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

# STØRRE RENOVERINGSOPGAVER

## 1. Flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden



Forplads 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 dermed bør der etableres faskiner/kloakker til overfladevandet. Det anbefales at alle belægninger bliver renoveret og at belagte arealer reduceres så mere overfladevand løber i kloakker og risikoen for oversvømmede kældre derved minimeres.



Eksisterende terrasser er opbygget af fyldjord, 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 kælder. 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

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2019.

## 2. Køkken og badeværelse

På faldstammer er der begyndende tegn på tæringsskader og levetiden er opbrugt. Det anbefales at udskifte faldstammer ved en køkken- og badrenovering.

Levetiden for koldt og varmt brugsvandsrør er opbrugt og der må derfor forventes hyppige reparationer/udskiftninger. Det anbefales at lave en total udskiftning af brugsvandsrør samtidig med at der i afdelingen skal ske en køkken- og badrenovering.



Gruppeskabe er af ældre dato og levetiden er ved at være opbrugt. Det anbefales at udskifte gruppetavler, i forbindelse med en køkken- og badrenovering, til nye gruppetavler med HPFI-relæ og automatsikringer for lys- og kraftgrupper.



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.

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

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







## Anvendelsesbudget

mj

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DVBudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 3 Afdeling 3  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
11651	bt.af.fl.rør Renovering af faldstammer.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126.000	0	0
<b>11651</b>	Bygning, tekniske installationer, afløb		<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>	<b>142.000</b>	<b>16.000</b>	<b>160.000</b>
11652	bt.elf.sam vedligeholdelse af gruppetavle og kompon	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11652	bt.elf.sam Reperation/udskiftning af afbryder, stik	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11652	bt.elf.sam Reperation/vedligeholdelse af belysnings	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11652	bt.elf.sam Udskiftning af gruppeskabe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.000	0	0
<b>11652</b>	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>57.000</b>	<b>15.000</b>	<b>150.000</b>
11654	bt.van.for Reperation/udskiftning af armatur	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11654	bt.van.rør Reperation/vedligeholdelse af brugsvandr	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11654	bt.van.rør Renovering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400.000	0	0
11654	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorer	0	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000
11654	bt.var.for Løbende udskiftning af radiatorventiler	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
<b>11654</b>	Bygning, tekniske installationer, vand		<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>39.000</b>	<b>439.000</b>	<b>39.000</b>	<b>390.000</b>
11655	bt.var.pro Reparation/udskiftning af varmeanlæg	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
11655	bt.var.rør Reparation/vedligeholdelse af varmerør	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
<b>11655</b>	Bygning, tekniske installationer, varme		<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>	<b>530.000</b>
11657	bt.ven.sam Reparation af ventilation/ventiler	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11657	bt.ven.sam Etablering af mekanisk ventilation i bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.000	0	0
<b>11657</b>	Bygning, tekniske installationer, ventilation		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>72.000</b>	<b>2.000</b>	<b>20.000</b>
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	437.000	688.000	487.000	2.137.000	637.000	475.000	1.005.000	439.000	487.000	2.397.000	543.000	5.469.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	456.000	500.000	529.000	559.000	588.000	617.000	632.000	647.000	662.000	676.000	676.000	6.760.000
<b>LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE</b>													
zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	19.000	-188.000	42.000	-1.578.000	-49.000	142.000	-373.000	208.000	175.000	-1.721.000	133.000	1.291.000

## Anvendelsesbudget

mj

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DVBudgetkontoordenMed1

Selskab 25      Afdeling 3      Afdeling 3  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2017

Konto	Aktivitet	Primo	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 - 2036
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	601.000	620.000	432.000	474.000	-1.104.000	-1.153.000	-1.011.000	-1.384.000	-1.176.000	-1.001.000	-2.722.000	-2.589.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	620.000	432.000	474.000	-1.104.000	-1.153.000	-1.011.000	-1.384.000	-1.176.000	-1.001.000	-2.722.000	-2.589.000	-1.298.000