

Afdeling 2

Statusrapport 2023



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 9
Udarbejdet af Keld Christensen	2023
Forelægges på markvandring	2024

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:	Pæretræsdalen 26-40 & 25-39.
Ejendommen består af:	16 boliger i 8 dobbelthuse, med egen haver.
Ejendommens størrelse:	1.680 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1945

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1½ etages dobbelthuse med fuld kælder, som fuldmuret byggeri og facader og gavle er udført som 29 cm med hulmur, hvor der er blevet indblæst isolering i hulmuren. 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.

Badeværelser:

I stueetagen er boligens oprindelige toiletrum med toilet og håndvask, med fliser på gulv og vægge. I 1996 er 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 fjernvarmeunit, som er placeret i kælderen. Der er klapventiler i facade vægge og mekanisk ventilator i badeværelset.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af plastik materiale med termoruder.

Tag:

Tagdækning er nyere, 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. Døre, vinduer og kældervinduer

Vinduer, kældervinduer, entrédøre, kælderdøre og terrassedøre er grundet alder utætte på grund af dårlige tætningslister og dårlige lukkebeslag/-funktion. Der bliver brugt meget tid på at reparere/justere, hvorfor alle døre og vinduer bør udskiftes til nye lavenergidøre- og vinduer.



Udskiftning af entre/terrace/kælder døre	Budget kr.	336.000
Udskiftning af fuger ved entre/terrace/kælder døre	Budget kr.	48.000
Nyt låsesystem på nye døre	Budget kr.	96.000
Udskiftning af vinduer og kælder vinduer	Budget kr.	880.000
Udskiftning af fuger ved vinduer og kælder vinduer	<u>Budget kr.</u>	<u>174.000</u>

Samlet renoveringssum **Budget kr. 1.534.000**

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre og vinduer udføres i 2027.

2. Klimaprojekt

De igangværende klimaforandringer betyder, at det i stigende grad er nødvendigt at installere systemer, der leder overfladevand væk.

Når regnen siler ned, rammer den både græs, fliser, asfalt og gader, og i de seneste år er der kommet større fokus på, at det er nødvendigt at sikre både huse og fællesarealer endnu bedre for at undgå oversvømmelser. Man sikrer med moderne regnvandsfaskiner og systemer til overfladeafvanding samt mere miljørigtige løsninger.



Forpladser og gårde 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 overfladevandet. Det anbefales at alle belægninger 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 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 reovering af kloaksystemet blive sat i gang.

Renovering af flisearealer	Budget	kr.	800.000
Renovering af terrasser	Budget	kr.	537.000
Renovering af kloaksystemet	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>900.000</u>
Samlet reoveringssum	Budget	kr.	2.237.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at reovering af flisearealer, terrasser og kloaksystem i jorden udføres i 2031.

3. Køkken og badeværelse

På afløbs- og vandinstallationer er der begyndende tegn på tæringskader, 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. 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 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.	150.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr.	450.000
Renovering af gruppeskabe	Budget	kr.	100.000
Renovering af køkkener	Budget	kr.	950.000
Renovering af eksisterende badeværelser	Budget	kr.	950.000
Etablering af mekanisk ventilation	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>100.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	2.700.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkken og badeværelse udføres i 2035.

Selskab 25 Afdeling 2 Afdeling 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11658	bt.bes.sam Udskiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	24.000	0	0	48.000
11658	bt.kom.sam Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	80.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		0	0	0	0	20.000	0	0	24.000	0	20.000	128.000
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	51.000
11661	Materiel, kørende		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	51.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.022.000	634.000	642.000	2.026.000	566.000	872.000	584.000	2.729.000	586.000	492.000	922.000	15.917.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	833.000	782.000	816.000	850.000	884.000	884.000	884.000	884.000	884.000	884.000	884.000	3.536.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-189.000	148.000	174.000	-1.176.000	318.000	12.000	300.000	-1.845.000	298.000	392.000	-38.000	-12.381.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	2.841.000	2.652.000	2.800.000	2.974.000	1.798.000	2.116.000	2.128.000	2.428.000	583.000	881.000	1.273.000	1.235.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	2.652.000	2.800.000	2.974.000	1.798.000	2.116.000	2.128.000	2.428.000	583.000	881.000	1.273.000	1.235.000	-11.146.000