

Afdeling 4

Statusrapport 2023



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2-3
Status på større renoveringsopgaver	side 4-7
Anvendelsesbudget	side 8-10
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'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:

Badeværelser er beliggende på 1. sal, med forskellige belægninger uden vådrumssikring på gulve og vægge. Sanitet og armaturer er skiftet løbende

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/ bad og installationer



På afløbs- og vandinstallationer er der begyndende tegn på tæringsskader.



Køkkener er af meget varierende kvalitet. Nogle er oprindelige forramme køkkener med lav bordhøjde. Nogle er renoverede elementkøkkener.



Badeværelser er beliggende på 1. sal og har varierende overflader uden vådrumsmembran. Sanitet og armaturer er skiftet løbende.

Køkken/ bad inventar	Budget	kr. 2.240.000
Vægge og gulve i badeværelser	Budget	kr. 1.890.000
Afløbsinstallationer	Budget	kr. 4.095.000
Vandinstallationer	Budget	kr. 1.261.000
El-installationer	Budget	kr. 663.000
Etablering af udendørs vandhaner	<u>Budget</u>	<u>kr. 320.000</u>
Samlet reoveringssum	Budget	kr. 10.469.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at reovering af køkken/ bad og installationer samt etablering af udendørshaner 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 kelder. 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. 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.

Anvendelsesbudget

KC

3

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

Selskab 25 Afdeling 4 Afdeling 4
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000
11658	bt.bes.sam Udsiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	48.000	0	0	96.000
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	48.000	0	20.000	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	85.000
11661	Materiel, kørende		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	85.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.573.000	11.458.000	983.000	783.000	4.610.000	1.373.000	937.000	5.668.000	949.000	831.000	1.471.000	26.628.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.413.000	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	1.414.000	5.656.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-160.000-10.103.000		402.000	631.000	-3.196.000	41.000	477.000	-4.254.000	465.000	583.000	-57.000	-20.972.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	6.544.000	6.384.000	-3.719.000	-3.317.000	-2.686.000	-5.882.000	-5.841.000	-5.364.000	-9.618.000	-9.153.000	-8.570.000	-8.627.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	6.384.000	-3.719.000	-3.317.000	-2.686.000	-5.882.000	-5.841.000	-5.364.000	-9.618.000	-9.153.000	-8.570.000	-8.627.000	-29.599.000