

Bo42

Møllegården

Tilstandsrapport 2017



Møllegården

Hedebovej 2-32

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Avendelsesbudget	side	7

Udarbejdet:	2017
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2018
Forelagt på afdelingsmøde	2018

Udarbejdet: af Bo42
Driftschef Michael Jensen

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand. Der bliver 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. Tilstandsrapporten 2017 for Møllegården, erstatter tilstandsrapport fra 2012, omfatter følgende:

16 boliger, der er fordelt på 1 etages rækkehuse.

Afdelingen er beliggende: Hedebovej 2-32

BBR areal: 1.392 m² Opført i 1965.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år og energimærkning, er udarbejdet i 2016, har en levetid på 10 år.

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

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1 etages rækkehuse med fundamenter som er støbt på stedet, med kantisolering af leca-blokke og facaderne er 29 cm fuldmuret vægge med hulmur med isolering. Facader og gavle er blankt murværk i gule sten.

Gavlbeklædninger er udført med træplader på træskellet.

Tagflader er belagt med eternit plader, oplagt på lægter uden undertag, taghældning ca. 15 graders hældning.

Vinduer og døre er med aluminium/træ elementer med energiglas og døre og vinduer er fra 2011.

Gulve er udført af varierende materialer som laminat parket gulve, linoleum og flisegulve.

Da der er tale om sammenhængende boliger er der opført havemure som adskillelse mellem de enkelte boliger samt mod offentlige arealer. Disse hegsmure er afsluttet med eternit afdækninger.

Badeværelser:

Badeværelser er udført med siddebadekar, toilet og håndvask. Grundet krav om handicap-egnede badeforhold er badekar flere steder fjernet og erstattet med bruseområde.

Køkkener:

Køkkener er renoveret med nye elementer i 2010.

Varmeinstallation:

Ejendommen er forsynet med fjernvarme. Fordelt til de enkelte lejemål fra fælles varmecentral beliggende i selvstændig bygning.

Udearealer

Terrasser og stier til boligen er belagt med betonfliser og veje i mellem husene og parkeringsarealer er asfalteret.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2017 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. Fliseterrasser i haver



Eksisterende terrasser er med forskellige typer fliser og er generelt med begyndende udskridninger ved kanter og mange ujævnheder.

Renovering af terrasser	Budget	kr. 486.000
-------------------------	--------	-------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fliseterrasser i haver udføres i 2021.

2. Asfalt belægning på veje



Asfalt belægningerne på vejene er begyndende at smuldre flere steder og der er flere lunger mange steder, så der står vand og at veje er ujævne.

Udlægning af nyt asfalt slidlag på veje	Budget	kr. 1.168.000
---	--------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udlægge nyt asfalt slidlag på veje udføres i 2021.

3. Udskiftning af tagbelægning



Eksisterende tagplader er begyndende at smuldre og dermed opstår der utætheder, samt der er stor begroning af mos på tagpladerne og levetiden på tagpladerne er opbrugt.

Renovering af tagbelægning	Budget	kr. 1.059.000
----------------------------	--------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af tagbelægning udføres i 2021.

4. Badeværelses renovering



Badeværelser er de oprindelige fra 1965, med sidde badekar og har tydeligt tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle badeværelser.

Renovering af overflader og inventar i badeværelser	Budget	kr. 800.000
Renovering af brugsvandsrør	Budget	kr. 570.000
Isolering af brugsvandsrør	Budget	kr. 63.000
Renovering af kloakledninger	<u>Budget</u>	<u>kr. 570.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr. 2.003.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af badeværelser udføres i 2027.

Selskab25

Afdeling32

Møllegården

Afsnit1

Tilstandsdato01-01-2019

Konto	Aktivitet		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
11611	tk.bel	Vedligeholdelse af asfalt og flise belæg	0	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	220.000
11611	tk.bel	Renovering af flise terrasser i haver	0	0	0	486.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Renovering af flisestier til husene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Nyt asfalt slidlag.	0	0	0	1.168.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.heg	Nye havelåger	0	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	Terræn, konstruktion			82.000	22.000	1.676.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	220.000
11612	tt.afl.brø	Vedligeholdelse af rensebrønde	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11612	tt.afl.brø	Vedligeholdelse af nedløbsbrønde	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11612	tt.afl.brø	Rensning og spuling af nedløbsbrønde og	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	6.000	0	30.000
11612	tt.afl.led	Vedligeholdelse af kloakledninger	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11612	tt.afl.led	Renovering af kloakledninger og brønde.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	570.000	0	0
11612	Terræn, teknisk anlæg			16.000	10.000	16.000	10.000	16.000	10.000	16.000	10.000	586.000	10.000	130.000
11613	ti.aff	Løbende reperation/udskiftning af postka	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11613	ti.sby	Vedligeholdelse af carporte	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11613	ti.sby	Maling af carporte	0	0	0	16.000	0	0	0	0	16.000	0	0	32.000
11613	ti.sby	Nyt tag på carporte	0	0	0	120.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11613	Terræn, inventar			7.000	7.000	143.000	7.000	7.000	7.000	7.000	23.000	7.000	7.000	102.000
11621	bk.fun	Pudsreparation af sokler/åbning af riste	0	0	14.000	0	0	0	0	14.000	0	0	0	28.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			0	14.000	0	0	0	0	14.000	0	0	0	28.000
11622	bk.byg.ter	Udarbejdelse af tilstandsrapport	0	0	0	0	0	32.000	0	0	0	0	32.000	64.000
11622	bk.byg.ter	Udarbejdelse af energimærke	0	0	0	0	0	0	0	0	11.000	0	0	22.000
11622	bk.væg	Udbedring af fuger, afrensninger og mind	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			25.000	25.000	25.000	25.000	57.000	25.000	25.000	36.000	25.000	57.000	336.000
11623	bk.tad	Vedligeholdelse af tag.	0	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	290.000
11623	bk.tad	Renovering af tagdækning	0	0	0	1.059.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11623	Bygning, klimaskærm, tag			29.000	29.000	1.088.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	290.000
11626	bk.dør	Justering og smørring af døre	0	4.000	0	4.000	0	4.000	0	4.000	0	4.000	0	20.000

01-01-2019

[illegible]

Selskab25

Afdeling32

Møllegården

Afsnit1

Tilstandsdato01-01-2019

Konto	Aktivitet		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
11652	bt.elf.sam	Løbende vedligehold af gruppetavle og ko	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	Løbende udskiftning af defekte afbryder	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			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.for	Løbende vedligehold/udskiftning af bland	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11654	bt.van.rør	Løbende vedligehold af brugsvandsrør ved	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11654	bt.van.rør	Renovering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	570.000	0	0
11654	bt.van.rør	Isolering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.000	0	0
11654	bt.var.for	Løbende udskiftning af radiatorer ved ge	0	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	240.000
11654	bt.var.for	Løbende vedligehold af defekte radiatort	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	671.000	38.000	380.000
11655	bt.var.pro	Årlige reparationer/ udskiftninger i var	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11655	bt.var.rør	Løbende vedligehold af varmerør ved genn	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
11655	bt.var.rør	Efterisolering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0	0
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	78.000	28.000	280.000
11657	bt.ven.sam	Service og vedligeholdelse af ventilatio	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	Rensning af ventilationskanaler	0	0	8.000	0	0	0	0	8.000	0	0	0	16.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			2.000	10.000	2.000	2.000	2.000	2.000	10.000	2.000	2.000	2.000	36.000
11661	mk.trk	Vedligeholdelse af traktorer, hækkeklipp	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11661	Materiel, kørende			4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	324.000	518.000	415.000	3.259.000	393.000	547.000	393.000	432.000	420.000	2.559.000	425.000	5.082.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	458.000	465.000	472.000	479.000	485.000	492.000	499.000	506.000	513.000	520.000	520.000	5.200.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	134.000	-53.000	57.000	-2.780.000	92.000	-55.000	106.000	74.000	93.000	-2.039.000	95.000	118.000
--------	----------------------	---------	---------	--------	------------	--------	---------	---------	--------	--------	------------	--------	---------

Selskab25

Afdeling32

Afsnit1

Tilstandsdato01-01-2019

Møllegården

Konto	Aktivitet		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
	zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	1.655.000	1.789.000	1.736.000	1.793.000	-987.000	-895.000	-950.000	-844.000	-770.000	-677.000	-2.716.000	-2.621.000
	zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	1.789.000	1.736.000	1.793.000	-987.000	-895.000	-950.000	-844.000	-770.000	-677.000	-2.716.000	-2.621.000	-2.503.000