

Bo42

Midgårdens I

Tilstandsrapport 2018



Bo42

Midgården I

Midgårdsvej 1-77

Tilstandsrapport

2018

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	side	10

Udarbejdet:	2018
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2019

Udarbejdet:	af Bo42
	Driftschef Michael Jensen



GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene.

Afdelingen er beliggende: Midgårdsvej 1-77

Ejendommen består af: 39 boliger, der er fordelt på 1 etages gårdhavehuse

Ejendommens størrelse: 3.043 m² (BBR-areal)

Ejendommen er opført: 1969

Tilstandsrapport hver 5. år og energimærke hvert 10 år.

Energimærke er senest udarbejdet i 2016.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42s hjemmeside.

Udearealer:

De enkelte boliger og offentlige arealer adskilles af havemure. Terrasser og stier er belagt med betonfliser. Veje og parkeringsarealer er asfalteret.

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1 etages gårdhavehuse. Eksisterende fundamenter er støbt på stedet. I henhold til tegningerne er facaderne udført som 29 cm fuldmuret vægge med hulmurs isolering. Facaderne er opmuret som blankt murværk i gule sten.

Gavle/tagkanter er udført i vandfast trækrydsfiner på træskellet. Beklædninger er malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse.

Vinduer og døre:

Eksisterende vinduer, døre og ventilationslemme er malerbehandlet træ, med 2-lags termoglas. Brystninger er af vandfast krydsfiner.

Ovenlysvinduer fremstår i varierende stand men med intakt funktion.

Tage:

Tagflader er tagpapdækkede med ensidigt fald på underlag af høvlede og pløjede brædder. Tagkonstruktioner er efterisoleret ved indblæsning af granulat.

Tagrender og nedløb er udført i plast. Tagrenderne er indbygget i tagfladen, som skjult rende. Nedløb er enten ført synligt til tagbrønde i terræn eller som indmuret pvc rør.

Gulve:

Gulve er udført i varierende materialer som laminat parket, vinyl, linoleum og flisegulve. Der er planlagt at lægge nyt trægulv i stue og spisestue samt linoleum i køkken i 2019.

Badeværelser:

Badeværelserne er i meget varierende stand. De oprindelige badeværelser er med siddebadekar og andre med bruser.

Køkkener:

Køkkener er planlagt til at blive renoveret i 2019.

Varmeinstallation:

Ejendommen er forsynet med fjernvarme. Varmen fordeles til de enkelte lejemål fra fælles varmecentral beliggende i selvstændig bygning. Forsyning med varmt vand sker fra el-vandvarmer i lejligheden.

Vedligeholdelsesbudget

Vedligeholdelsesbudgettet er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 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. Renovere flisestier, plantekummer og fliseterrasser i gårdhaver



Eksisterende flisestier og plantekummer ved Midgåardsvej 33 til 7 er generelt med begyndende udskridninger ved kanter og mange ujævnheder.

Eksisterende terrasser af betonfliser er generelt med begyndende udskridninger ved kanter. Betonfliserne har mange ujævnheder.

Budget:

Renovering af betonfliser	kr. 314.000
Renovering af plantekummer	kr. 156.000
Renovering af nuværende terrasser i gårdhaven	<u>kr. 689.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 1.159.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at det bliver udført i 2023.

2. Renovering af varmerør og brugsvandsrør i terræn

Brugsvandsrørernes levetid er opbrugt pga. alder. Der har været rørbrud og utætheder flere steder, som er blevet repareret lokalt. Det anbefales derfor at alle brugsvandsrør skiftes på samme tid.

Levetiden for varmer fra varmecentral til boligerne er opbrugt pga. alder. Der har været rørbrud og utætheder flere steder, som er blevet repareret lokalt og det anbefales at alle varmerør skiftes på samme tid. Det anbefales ligeledes at rørene bliver isoleret så varmetab formindskes. Samt at der bliver lavet 4 fælles varme units, så der opnås et mindre varmetab og en mere effektiv varmestyring.

Budget:

Renovering af brugsvandsrør	kr. 1.867.000
Isolering af brugsvandsrør	kr. 220.000
Nye fælles fjernvarme units 4 steder	kr. 664.000
Renovering af varmerør	kr. 2.062.000
Isolering af varmerør	kr. 243.000
Nye radiatorer	<u>kr. 1.300.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 6.356.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af brugsvandsrør og varmerør udføres i 2024, men pga. afdelingens økonomi vil det afvente en helhedsplan.

3. Udskiftning af tagbelægning, ovenlys, tagrender og trægavle



Eksisterende tagpap er begyndt at smuldre, hvilket resultere i utætheder. Der er observeret råd ved udskiftning af ovenlys. Levetiden for tagpappen er opbrugt.

Flere af ovenlyskuplerne er forvitret og med begyndende revnedannelse, som giver utætheder.

Skjulte tagrender og nedløb har givet anledning til råd ved utætheder. Det anbefales at foretage en udskiftning til synlige tagrender og nedløb.

Trægavle er udført i vandfast krydsfiner. Krydsfineren er malerbehandlet. Krydsfineren er grundet alder begyndt at have åbne hjørner samt åbne samlinger imellem pladerne.

Budget:

Renovering af tagbelægning	kr. 4.485.000
Renovering af ovenlys	kr. 1.104.000
Renovering af tagrender og nedløb	kr. 537.000
Renovering af trægavle	<u>kr. 725.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 6.851.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renoveringen udføres i 2024, men pga. afdelingens økonomi vil det afvente en helhedsplan.

4. Badeværelses renovering



Badeværelser er i varierende stand. Nogle af badeværelserne er de oprindelige fra 1969 med siddebadekar. De oprindelige badeværelser har tydlige tegn på slid og ælde. Andre er blevet renoveret løbende. Det anbefales dog at foretage en generel renovering af alle badeværelser.

Budget:

Renovering af overflader og inventar i badeværelser	kr. 1.560.000
---	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renoveringen udføres i 2024, men pga. afdelingens økonomi vil det afvente en helhedsplan.

5. Udskiftning af vinduer og døre



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

Budget:

Udskiftning af døre	kr. 624.000
Nye fuger omkring døre	kr. 57.000
Udskiftning af vinduer og vinduespartier	kr. 1.365.000
Nye fuger omkring vinduer	<u>kr. 30.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 2.076.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre, vinduer og vinduespartier udføres i 2024, men pga. afdelingens økonomi vil det afvente en helhedsplan.

Selskab25

Afdeling33

Afsnit0

Midgården 1

Tilstandsdato01-01-2020

Konto	Aktivitet		Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
11611	tk.bel	Vedligehold af flise arealer.	0	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000
11611	tk.bel	Renovere terrasser	0	0	0	0	689.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Vedligeholdelse af asfalt arealer	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
11611	tk.bel	Ny asfalt og opstribning af parkering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134.000	0	0
11611	tk.bel	Renovering af fliser	0	0	0	0	314.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Renovere plantekummer	0	0	0	0	156.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.heg	Vedligeholdelse af hegn	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11611	tk.heg	Udskiftning af hegn til gårdhaver	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	625.000
11611	tk.heg	Udskiftning af gamle hegn til gårdhaven	0	125.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	Terræn, konstruktion			158.000	33.000	33.000	1.192.000	33.000	33.000	33.000	33.000	167.000	33.000	955.000
11613	ti.aff	Vedligeholdelse af postkasser	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11613	ti.aff	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	59.000	0	0	59.000
11613	ti.leg	Inspektion af legepladesen og miniarenae	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11613	ti.leg	Vedligeholdelse af legepladsen og miniar	0	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000
11613	ti.leg	Renovering legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
11613	ti.leg	Vedligeholdelse af belægning miniarena	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11613	ti.leg	Renovering af miniarena	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250.000
11613	ti.leg	Ny gummibelægning i miniarenaen	0	0	0	0	0	0	0	180.000	0	0	0	180.000
11613	ti.leg	Nyt hegn ved miniarena	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110.000
11613	ti.leg	Nyt faldunderlag i gummi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	241.000
11613	ti.sby	Vedligeholdelse af skure	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11613	ti.sby	Maling af skure	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	0	0	60.000
11613	ti.sby	Ny facade beklædning på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
11613	Terræn, inventar			33.000	63.000	33.000	33.000	33.000	33.000	243.000	92.000	33.000	33.000	1.630.000
11614	tb.hæk	Vedligeholdelse af hække	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11614	Terræn, beplantning			2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11621	bk.fun	Gennemgang og reparation af sokkel	0	0	0	26.000	0	0	0	0	26.000	0	0	52.000

01-01-2020

[illegible]

Selskab25

Afdeling33

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2020

Midgården 1

Konto	Aktivitet		Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
11652	11652	bt.elf.sam Lampesteder	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000
		Bygning, tekniske installationer, el og belysning		22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	513.000
	11654	bt.van.for Blandingsbatterier	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
	11654	bt.van.pro El-varmtvandsbeholder	0	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	180.000
	11654	bt.van.rør Brugsvandsrør	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
	11654	bt.van.rør Renovering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	1.867.000	0	0	0	0	0	0
	11654	bt.van.rør Isolering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	220.000	0	0	0	0	0	0
11654		Bygning, tekniske installationer, vand		33.000	33.000	33.000	33.000	2.120.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	330.000
	11655	bt.var.for Radiatorer	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
	11655	bt.var.for Radiator ventiler og termostater.	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
	11655	bt.var.for Nye radiatorer	0	0	0	0	0	1.300.000	0	0	0	0	0	0
	11655	bt.var.pro Varmecentral	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.pro Nye varmeunit 4 steder	0	0	0	0	0	664.000	0	0	0	0	0	0
	11655	bt.var.rør Varmerør	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 Renovering af varmerør	0	0	0	0	0	2.062.000	0	0	0	0	0	0
	11655	bt.var.rør Isolering af varmerør	0	0	0	0	0	243.000	0	0	0	0	0	0
11655		Bygning, tekniske installationer, varme		38.000	38.000	38.000	38.000	4.307.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	380.000
	11657	bt.ven.sam Ventiler og kanaler	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
	11657	bt.ven.sam Rensning af ventilationskanaler	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000	24.000
11657		Bygning, tekniske installationer, ventilation		4.000	4.000	4.000	4.000	16.000	4.000	4.000	4.000	4.000	16.000	64.000
	11661	mk.trk Traktorer, hækkeklipper, græsslåmaskiner	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
11661		Materiel, kørende		11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.215.000	872.000	734.000	807.000	1.937.000	17.609.000	697.000	1.037.000	823.000	923.000	709.000	12.046.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.187.000	1.202.000	1.217.000	1.232.000	1.247.000	1.262.000	1.277.000	1.292.000	1.307.000	1.323.000	1.323.000	13.230.000

Selskab25

Afdeling33

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2020

Midgården 1

Konto	Aktivitet	Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-28.000	330.000	483.000	425.000	-690.000	-16.347.000	580.000	255.000	484.000	400.000	614.000	1.184.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.713.000	3.685.000	4.015.000	4.498.000	4.923.000	4.233.000	-12.114.000	-11.534.000	-11.279.000	-10.795.000	-10.395.000	-9.781.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.685.000	4.015.000	4.498.000	4.923.000	4.233.000	-12.114.000	-11.534.000	-11.279.000	-10.795.000	-10.395.000	-9.781.000	-8.597.000