

Bo42

Midgården II

Tilstandsrapport 2018



Bo42

Midgården II

Midgårdsvej 20 – 66 / Asavej 27 – 37 / Willumsvej 2 – 12

Tilstandsrapport

2018

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	side	8

Udarbejdet:	2018
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2019

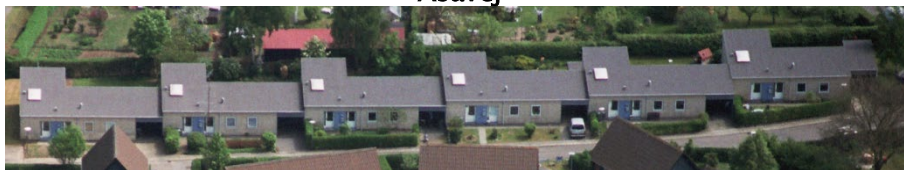
Udarbejdet:	af Bo42
	Driftschef Michael Jensen



Midgårdsvej



Asavej



Willumsvej

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 20–66, Asavej 27–37, Willumsvej 2–12

Ejendommen består af: 34 boliger, der er fordelt på 1 etages gårdhavehuse.

Ejendommens størrelse: 3.310 m² (BBR-areal)

Ejendommen er opført: 1973

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

Terrasser og stier til boligen er belagt med betonfliser. Veje og parkeringsarealer er asfalteret.

Konstruktioner:

Ejendommen er opført som 1 etages rækkehuse med pladebeklædt betonkonstruktion. Tagkonstruktionen er med ensidigt fald.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er træelementer med 2-lags termoglas. Ved kommende renoveringer bør de udskiftes til vedligeholdelsesfrie lavenergielementer. Levetiden for døre og vinduer er opbrugt.

Tag:

Tagflader er belagt med 2 lag tagpap.

Gulve:

Gulve er udført af varierende materialer som laminat parket, vinyl, linoleum og fliser. Der er planlagt at lægge nye trægulve i stue og spisestue samt linoleum i køkken i 2019

Badeværelser:

Badeværelserne er de oprindelige med flisebeklædte vægge og stifter på gulv. Ved fremtidige renoveringer bør der udføres vådrumstætning af konstruktionen.

Køkkener:

Køkkener er planlagt til at blive renoveret i 2019.

Varme og ventilation:

Boligerne er forsynet med egen varmeunit i bryggers. Ventilation er etableret som loftventilator i bad og emhætte i køkken.

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. Renovering af fliseterrasser og asfaltarealer



Eksisterende terrasser med betonfliser i haverne har generelt udskridninger ved kanter og mange ujævnheder. Flere fliser er begyndt at blive nedbrudt.

Asfalten på vejareal og parkeringspladserne er begyndt at nedbrydes. Dette har medført huller i asfalten.

Budget:

Renovering af fliseterrasser i haver	kr. 879.000
Nye brønde på parkeringsareal	kr. 75.000
Nyt slidlag (asfalt) og opstribning af p-pladser	<u>kr. 234.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 1.188.000

Arbejdet er planlagt udført i 2021.

2. Renovering af badeværelser



Badeværelserne er de oprindelige fra 1972. De har enten badekar eller bruseafsnit hvor badekar er blevet fjernet. Badeværelserne har tydeligt tegn på slid og ælde. Det anbefales at foretage en generel renovering af alle badeværelser.

Budget:

Renovering af overflader og inventar i badeværelser	kr. 1.700.000
Renovering af brugsvandsrør	kr. 983.000
Isolering af brugsvandsrør	<u>kr. 97.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 2.780.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renoveringen udføres i 2026.

3. Udskiftning af vinduer og døre



Vinduer, vinduespartier, entrédøre, bryggersdøre og terrassedøre er grundet alder utætte på grund af dårlige tætningslister og dårlige lukkebeslag/-funktion. Det anbefales derfor at alle vinduer og døre bør udskiftes til nye lavenergivinduer og -døre.

Budget:

Udskiftning af døre	kr. 872.000
Nye fuger omkring døre	kr. 131.000
Nye facadeplader ved døre	kr. 82.000
Udskiftning af vinduer og vinduespartier	kr. 1.440.000
Nye fuger omkring vinduer	kr. 211.000
Nye ovenlys	<u>kr. 270.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 3.006 .000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre, vinduer og vinduespartier udføres i 2026.

Anvendelsesbudget

MJ

3

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 35 Midgården 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2020

Konto	Aktivitet	Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
11626	bk.vin Nye ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	270.000	0	0	0	0
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger		68.000	35.000	297.000	35.000	68.000	35.000	2.992.000	264.000	68.000	35.000	1.109.000
11631	bi.bad Toiletter	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11631	bi.bad Badeværelser	0	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	170.000
11631	bi.bad Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	1.700.000	0	0	0	0
11631	bi.hvi Komfur, emhætter og køle/fryse skab	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
11631	bi.køk Køkkener	0	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	350.000
11631	bi.køk Renovering af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.540.000
11631	bk.gul Gulv i bolig	0	166.000	166.000	166.000	166.000	166.000	166.000	166.000	166.000	166.000	166.000	1.660.000
11631	bk.væg Indvendige vægge	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	800.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		348.000	348.000	348.000	348.000	348.000	348.000	2.048.000	348.000	348.000	348.000	5.020.000
11632	bt.van.for Blandingsbatterier	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	70.000
11651	bt.afl.brø Rensebrønde	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11651	bt.afl.brø Nedløbsbrønde	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11651	bt.afl.brø Oprensning/spuling af nedløbsbrønde	0	0	0	6.000	0	0	6.000	0	0	6.000	0	18.000
11651	bt.afl.ops Tagrender og nedløb	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11651	bt.afl.ops Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	477.000
11651	bt.afl.rør Kloaksystem for spildevand og regnvand	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		34.000	34.000	40.000	34.000	34.000	40.000	34.000	34.000	40.000	34.000	835.000
11652	bt.elf.sam El gruppetavler	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11652	bt.elf.sam Nye el gruppetavler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11652	bt.elf.sam Afbryder og kontakter	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
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
11652	bt.elf.sam Belysningsarmaturer	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
11652	bt.elf.sam Nye udvendige lamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.000
11652	bt.elf.sam Nye indvendige lamper	0	0	0	0	0	0	142.000	0	0	0	0	0

Anvendelsesbudget

MJ

4

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMed1

Selskab 25 Afdeling 35 Midgården 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2020

Konto	Aktivitet	Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	164.000	22.000	22.000	22.000	22.000	294.000
11654	bt.van.rør Brugsvandsrør	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
11654	bt.van.rør Renovering af brugsvandsrør i boligen	0	0	0	0	0	0	0	983.000	0	0	0	0
11654	bt.van.rør Isolering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	97.000	0	0	0	0
11654	bt.van.rør Renovering af brugsvandsrør i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	870.000
11654	bt.van.rør Isolering af brugsvandsrør i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	1.092.000	12.000	12.000	12.000	1.076.000
11655	bt.var.for Radiatorer	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
11655	bt.var.for Nye radiatorer og termostater	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.450.000
11655	bt.var.for Radiatorventiler og termostater	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11655	bt.var.pro Fjernvarmeunits	0	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000	81.000	810.000
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	0	0	0	0	0	0	1.272.000
11655	bt.var.rør Isolering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	3.848.000
11657	bt.ven.sam Tagventilatorer, ventiler og taghætter	0	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000
11657	bt.ven.sam Rensning af ventilationskanaler	0	0	21.000	0	0	0	0	21.000	0	0	0	42.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		21.000	42.000	21.000	21.000	21.000	21.000	42.000	21.000	21.000	21.000	252.000
11661	mk.trk Traktorer, hækkeklipper m.m.	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
11661	Materiel, kørende		9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.536.000	1.087.000	2.403.000	1.031.000	808.000	796.000	1.009.000	7.064.000	992.000	847.000	871.000	18.829.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.059.000	1.059.000	1.092.000	1.125.000	1.158.000	1.191.000	1.208.000	1.224.000	1.241.000	1.241.000	1.241.000	12.410.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Anvendelsesbudget

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

Selskab 25 Afdeling 35 Midgården 2
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2020

Konto	Aktivitet	Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-477.000	-28.000	-1.311.000	94.000	350.000	395.000	199.000	-5.840.000	249.000	394.000	370.000	-6.419.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	1.859.000	1.382.000	1.354.000	43.000	137.000	487.000	882.000	1.081.000	-4.759.000	-4.510.000	-4.116.000	-3.746.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	1.382.000	1.354.000	43.000	137.000	487.000	882.000	1.081.000	-4.759.000	-4.510.000	-4.116.000	-3.746.000	-10.165.000