

Midgården I

Statusrapport 2020



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 3
Anvendelsesbudget	side 9
Udarbejdet af Michael Jensen	2020
Forelagt på markvandring	2020

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
Energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2016.

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.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Midgårdsvej 1-77
Ejendommen består af:	39 gårdhave- og rækkehuse i enetage
Ejendommens størrelse:	3.043 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1970

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42's hjemmeside.

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Ejendommen er opført som enetages rækkehus med muret facade og tagkonstruktion med ensidig tagdækning beklædt med tagpap.

Badeværelser:

Badeværelserne er oprindelige med vinyl eller flisebeklædte vægge og stifter på gulve. Ved fremtidige renoveringer bør udføres vådrumstætning af konstruktioner.

Køkkener:

Køkkener er blevet renoveret i 2019 med nye elementer, overflader og nye emhætter.

Varme og ventilation:

Boligerne er forsynet med egen el vandvarmer i entre. Opvarmning sker fra fælles varmecentral forsynet med fjernvarme, afregning og styring af varme, sker via Brunata varmemålere. Ventilation er etableret som vægventil i bad og emhætte i køkken.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er oprindelige træelementer med 2-lags termoglas, ved kommende renoveringer bør udskiftes til vedligeholdelsesfri lavenergi elementer.

Tag:

Tagdækning af tagpap er ved at være udtjent, og tagbrædder er flere steder nedbrudt af råd.

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 reoveringsopgaver

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 reoveringssum	kr. 1.159.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at det bliver udført i 2024.

2. Renovering af varmerør og brugsvandsrør i terræn

Brugsvandsrørenes 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.

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

Selskab 25 Afdeling 33 Midgården I
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2021

Bygningsdel	Primo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 - 2040
tk.total Terræn, konstruktion	0	33.000	33.000	33.000	1.192.000	33.000	33.000	33.000	167.000	33.000	33.000	955.000
ti.total Terræn, inventar	0	63.000	33.000	33.000	33.000	33.000	243.000	92.000	33.000	33.000	33.000	1.630.000
tb.total Terræn, beplantning	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
t.total Bygningsdele i terræn	0	98.000	68.000	68.000	1.227.000	68.000	278.000	127.000	202.000	68.000	68.000	2.605.000
bk.total Bygning, konstruktion	0	393.000	503.000	435.000	8.833.000	393.000	463.000	453.000	485.000	393.000	443.000	4.687.000
bt.total Bygning, tekniske anlæg / installation	0	166.000	159.000	198.000	7.071.000	159.000	219.000	166.000	159.000	171.000	166.000	2.027.000
bi.total Bygning, inventar	0	66.000	66.000	66.000	1.626.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	2.610.000
b.total Bygningsdele i bygning	0	625.000	728.000	699.000	17.530.000	618.000	748.000	685.000	710.000	630.000	675.000	9.324.000
mk.total Kørende	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
m.total Materiel	0	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	872.000	734.000	807.000	778.000	18.768.000	697.000	1.037.000	823.000	923.000	709.000	754.000	12.039.000
zz.030 BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.217.000	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	1.323.000	11.907.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060 AFGANG/TILGANG NETTO	345.000	483.000	425.000	469.000	-17.506.000	580.000	255.000	484.000	400.000	614.000	569.000	-132.000
zz.070 HENLÆGGESE PRIMO	4.379.000	4.724.000	5.207.000	5.632.000	6.101.000	-11.405.000	-10.825.000	-10.570.000	-10.086.000	-9.686.000	-9.072.000	-8.503.000
zz.080 HENLÆGGESE ULTIMO	4.724.000	5.207.000	5.632.000	6.101.000	-11.405.000	-10.825.000	-10.570.000	-10.086.000	-9.686.000	-9.072.000	-8.503.000	-8.635.000