

Midgården I

Statusrapport 2021



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Status på større renoveringsopgaver	side 3
Anvendelsesbudget	side 9
Udarbejdet af Claus Ellekjær	2021
Forelagt på markvandring	2021

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.

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

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

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 renoveringsopgaver

Grundet større vedligeholdelsesopgaver med helhedsplaner i Bo42 regi, er større renoveringsopgaver så vidt muligt rykket til efter perioden med helhedsplaner.

Afdelingen står selv overfor en helhedsplan hvorfor større renoverings projekter udskydes.

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 2031, men pga. afdelingens økonomi vil det afvente en helhedsplan.

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 2031, 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 2031, 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 2031, 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 reoveringssum	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 2031, men pga. afdelingens økonomi vil det afvente en helhedsplan.

Selskab 25 Afdeling 33 Midgården I
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
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	420.000
11611	tk.bel	Renovere terrasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	689.000	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	140.000
11611	tk.bel	Ny asfalt og opstribning af parkering	0	0	0	0	0	0	134.000	0	0	0	0
11611	tk.bel	Renovering af fliser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	314.000	0
11611	tk.bel	Renovere plantekummer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156.000	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	100.000
11611	tk.heg	Udskiftning af hegn til gårdhaver	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	625.000
11611	tk.heg	Udskiftning af gamle hegn til gårdhaven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11611		Terræn, konstruktion		33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	167.000	33.000	33.000	1.192.000	1.285.000
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	40.000
11613	ti.aff	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	59.000	0	0	0	0	118.000
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	40.000
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	280.000
11613	ti.leg	Renovering legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000	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	200.000
11613	ti.leg	Renovering af miniarena	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250.000
11613	ti.leg	Ny gummibelægning i miniarenaen	0	0	0	0	0	180.000	0	0	0	0	360.000
11613	ti.leg	Nyt hegn ved miniarena	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	241.000	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	100.000
11613	ti.sby	Maling af skure	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	30.000	120.000
11613	ti.sby	Ny facade beklædning på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000	0
11613		Terræn, inventar		33.000	33.000	33.000	33.000	243.000	92.000	33.000	33.000	704.000	2.059.000
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	40.000
11614		Terræn, beplantning		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11621	bk.fun	Gennemgang og reparation af sokkel	0	26.000	0	0	0	0	26.000	0	0	0	104.000

Anvendelsesbudget

CE

4

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DV\stam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMedT

Selskab 25 Afdeling 33 Midgården I
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11654	bt.var.pro El-varmtvandsbeholder	0	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	360.000
11654	bt.var.rør Brugsvandsrør	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	140.000
11654	bt.var.rør Renovering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.867.000	0
11654	bt.var.rør Isolering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220.000	0
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	2.120.000	660.000
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	100.000
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	100.000
11655	bt.var.for Nye radiatorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300.000	0
11655	bt.var.mål Varmemåler	0	0	0	0	0	60.000	0	0	0	0	0	120.000
11655	bt.var.mål Vandmåler	0	0	39.000	0	0	0	0	0	0	0	0	78.000
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	500.000
11655	bt.var.pro Nye varmeunit 4 steder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	664.000	664.000
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	60.000
11655	bt.var.rør Renovering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.062.000	0
11655	bt.var.rør Isolering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	243.000	0
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		38.000	77.000	38.000	38.000	98.000	38.000	38.000	38.000	38.000	4.307.000	1.622.000
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	80.000
11657	bt.ven.sam Rensning af ventilationskanaler	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000	0	0	48.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		4.000	4.000	16.000	4.000	4.000	4.000	4.000	16.000	4.000	4.000	128.000
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	220.000
11661	Materiel, kørende		11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	220.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	734.000	807.000	778.000	766.000	697.000	1.037.000	823.000	923.000	709.000	754.000	19.390.000	20.504.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.247.000	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	1.323.000	10.584.000

Anvendelsesbudget

CE

5

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

Selskab 25 Afdeling 33 Midgården I
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	513.000	425.000	469.000	496.000	580.000	255.000	484.000	400.000	614.000	569.000	-18.067.000	-9.920.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	5.309.000	5.822.000	6.247.000	6.716.000	7.212.000	7.792.000	8.047.000	8.531.000	8.931.000	9.545.000	10.114.000	-7.953.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	5.822.000	6.247.000	6.716.000	7.212.000	7.792.000	8.047.000	8.531.000	8.931.000	9.545.000	10.114.000	-7.953.000	-17.873.000