

Midgården I

Tilstandsrapport 2021



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side 2
Generelle oplysninger om ejendommen	side 3
Status på større renoveringsprojekter	side 4
Anvendelsesbudget	side 5
Udarbejdet af Claus Ellekjær	2021

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport udarbejdes hvert 5. år.

Lovpligtig energimærkning er fra 2016 og gælder i 10 år, og skal derfor fornyes i 2026.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42s hjemmeside.

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

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

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger, og de anvendte priser er baseret 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 tilbudsgiverne.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Afdelingen er beliggende:	Midgårdsvej 1-77
Ejendommen består af:	39 boliger, der er fordelt på 1 etages gårdhavehuse
Ejendommens størrelse:	3.043 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1969

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 som et plans 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 lagt bambusgulv i stue, spisestue samt køkkenet i 2019.

Badeværelser:

Badeværelserne er i meget varierende stand. De er løbende blevet moderat renoveret og er alle i 2021 med bruser.

Køkkener:

Køkkener blev renoveret i 2019, med nye køkkenelementer. Genbrug af hårde hvidevare dog med ny emhætte.

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. Det anbefales i forbindelse med udskiftning af vand og varme installationer, at varmtvands forsyningen tilsluttes fjernvarmen.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

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

1. Renovere flisestier, plantekummer og fliseterrasser i gårdhaver



Eksisterende flisestier og plantekummer ved Midgårdvej 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.

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 varmerør 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 snarest men pga. afdelingens økonomi er det afsat til 2031 eller afvente en helhedsplan.

3. Udskiftning af tagbelægning, ovenlys, tagrender og trægavle



Eksisterende tagpap er begyndt at smuldre, hvilket resulterer 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 og pga. afdelingens økonomi er det afsat til 2031 eller afvente en helhedsplan.

4. Badeværelses renovering



Badeværelserne er i meget varierende stand. De er løbende blevet moderat renoveret og er alle i 2021 med bruser.

Det anbefales dog at foretage en generel renovering af alle badeværelser. En total renovering vil muliggøre en bedre og sammenhængende vådrumssikring, samt en udskiftning af tekniske installationer, heriblandt mekanisk ventilation.

Budget:

Renovering af overflader og inventar, samt tekniske installationer. kr. 3.315.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renoveringen udføres i 2031, eller afventer en evt. helhedsplan.

Mekanisk ventilation bør dog udføres tidligere, da der er generelle problemer med udluftning.

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 er stor udgifter til vedligehold, 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 renoveringen udføres og pga. afdelingens økonomi er det afsat til 2031 eller afventer en helhedsplan.

Anvendelsesbudget

KC

1

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

Selskab 25 Afdeling 33 Midgården I
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2023

Konto	Aktivitet	Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
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	689.000	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	140.000
11611	tk.bel	Ny asfalt og opstribning af parkering	0	0	0	0	0	134.000	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Renovering af fliser	0	0	0	0	0	0	0	0	314.000	0	0
11611	tk.bel	Renovere plantekummer	0	0	0	0	0	0	0	0	156.000	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	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	33.000	33.000	1.192.000	33.000	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	200.000	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	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	180.000	0	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	241.000	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	100.000
11613	ti.sby	Maling af skure	0	0	0	0	30.000	0	0	0	30.000	0	120.000
11613	ti.sby	Ny facade beklædning på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000	0	0
11613		Terræn, inventar		33.000	33.000	33.000	243.000	92.000	33.000	33.000	704.000	33.000	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	0	0	0	0	26.000	0	0	0	26.000	104.000

Bo42

20-12-2021

13:03

Anvendelsesbudget

KC

5

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

Selskab 25 **Afdeling** 33 Midgården I
Afsnit 0
Tilstandsdato 01-01-2023

Konto	Aktivitet	Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	471.000	469.000	106.000	580.000	255.000	484.000	400.000	614.000	569.000	-19.822.000	516.000	-11.633.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	6.278.000	6.749.000	7.218.000	7.324.000	7.904.000	8.159.000	8.643.000	9.043.000	9.657.000	10.226.000	-9.596.000	-9.080.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	6.749.000	7.218.000	7.324.000	7.904.000	8.159.000	8.643.000	9.043.000	9.657.000	10.226.000	-9.596.000	-9.080.000	-20.713.000