

Midgården II

Tilstandsrapport 2021



Midgårdsvej



Asavej



Willumsvej



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 20–66, Asavej 27–37, Willumsvej 2–12
Ejendommen består af:	34 boliger, der er fordelt på et plans gårdhavehuse.
Ejendommens størrelse:	3.310 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1973

Udearealer

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

Konstruktioner:

Ejendommen er opført som et plans 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 lagt bambusgulve i stue og spisestue samt 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 blev renoveret i 2019, med nye køkkenelementer. Genbrug af hårde hvidevare dog med ny emhætte og nye gulve.

Varme og ventilation:

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

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. 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

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at det bliver udført i 2031.

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 2031, eller afventer en evt. helhedsplan.

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

4. vedligehold af tagpap



Midgårdsvej



Asavej



Willumsvej

Tagflader er belagt med 2-lag's tagpapdækning, på underlag af vandfast krydsfiner. Tag hældning ca. 5 grader. Det anbefales efter gængs levetid at vedligeholde tagpapbelægningen.

Budget:

Ny tagpap på eksisterende tagpapbelægning	<u>kr. 3.000.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 3.000.000

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.

Selskab	25	Afdeling	35	Midgård II
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2023

[illegible]

Selskab25

Afdeling35

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2023

Midgården II

Konto	Aktivitet		Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
11622	bk.væg	Maling af træ lister på facader	0	0	0	0	99.000	0	0	0	0	99.000	0	396.000
11622	bk.væg	Nye facade plader imellem entredør og br	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82.000	0	0
11622	bk.væg	Udarbejdelse af tilstandsrapport	0	45.000	0	0	0	0	45.000	0	0	0	0	180.000
11622	bk.væg	Udarbejdelse af energimærke	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	0	0	60.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			57.000	12.000	12.000	141.000	12.000	57.000	12.000	12.000	193.000	12.000	876.000
11623	bk.ovf	Stern, underslag og vindskeder	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000
11623	bk.ovf	Maling af stern, underslag og vindskeder	0	0	0	0	139.000	0	0	0	0	139.000	0	556.000
11623	bk.ovf	Nye stern, udhæng og vindskeder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170.000	0
11623	bk.tad	Tagpap tage	0	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	440.000
11623	bk.tad	Renovering af tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.967.000	0	0
11623	Bygning, klimaskærm, tag			28.000	28.000	28.000	167.000	28.000	28.000	28.000	28.000	3.134.000	198.000	1.116.000
11626	bk.dør	Døre	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	220.000
11626	bk.dør	Smøring og justering af døre	0	0	9.000	0	9.000	0	9.000	0	9.000	0	9.000	90.000
11626	bk.dør	Maling af døre	0	0	0	0	0	109.000	0	0	0	0	109.000	436.000
11626	bk.dør	Nye døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	872.000	0	0
11626	bk.dør	Fuger ved døre	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	20.000
11626	bk.dør	Nye fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131.000	0	131.000
11626	bk.dør	Låsesystem	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
11626	bk.dør	Nyt låsesytem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136.000	136.000
11626	bk.vin	Vinduer	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	240.000
11626	bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	24.000	0	24.000	0	24.000	0	24.000	0	24.000	240.000
11626	bk.vin	Maling af vinduer	0	0	0	0	0	120.000	0	0	0	0	120.000	480.000
11626	bk.vin	Nye vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.440.000	0	0
11626	bk.vin	Fuger ved vinduer	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11626	bk.vin	Ny fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	211.000	0	211.000
11626	bk.vin	Ovenlysvinduer	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11626	bk.vin	Nye ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270.000	0	0
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			35.000	68.000	35.000	68.000	264.000	68.000	35.000	68.000	2.959.000	433.000	2.424.000

Selskab25

Afdeling35

Afsnit0

Midgård II

Tilstandsdato01-01-2023

Konto	Aktivitet		Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
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	200.000
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	340.000
11631	bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.700.000	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	800.000
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	700.000
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	3.320.000
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	1.600.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			348.000	348.000	348.000	348.000	348.000	348.000	348.000	348.000	2.048.000	348.000	8.500.000
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	100.000
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	120.000
11651	bt.afl.brø	Oprensning/spuling af nedløbsbrønde	0	0	0	6.000	0	0	6.000	0	0	6.000	0	42.000
11651	bt.afl.brø	Nye overfladevandsbrønde og riste ved pa	0	0	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0	0
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	300.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	477.000	0
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	160.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			34.000	34.000	40.000	109.000	34.000	40.000	34.000	34.000	40.000	511.000	722.000
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	100.000
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	100.000
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	60.000
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	180.000
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	142.000	0	0	0	0	0	0	0	142.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			22.000	22.000	164.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	656.000
11654	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	140.000
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	240.000
11654	bt.van.rør	Renovering af brugsvandsrør i boligen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	983.000	0	0

Selskab

25

Afdeling

35

Midgården II

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2023

Konto	Aktivitet		Primo	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 - 2052
11654	bt.van.rør	Isolering af brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.000	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			19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	1.099.000	19.000	1.336.000
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	240.000
11655	bt.var.for	Nye radiatorer og termostater	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.450.000	0	0
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	80.000
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	1.620.000
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	1.272.000	0	0
11655	bt.var.rør	Isolering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126.000	0	0
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.948.000	100.000	2.000.000
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	420.000
11657	bt.ven.sam	Rensning af ventilationskanaler	0	0	0	0	21.000	0	0	0	0	21.000	0	84.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			21.000	21.000	21.000	42.000	21.000	21.000	21.000	21.000	42.000	21.000	504.000
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	180.000
11661	Materiel, kørende			9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	180.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.031.000	808.000	796.000	1.009.000	1.353.000	992.000	847.000	763.000	796.000	14.434.000	1.808.000	23.946.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.192.000	1.158.000	1.191.000	1.208.000	1.224.000	1.241.000	1.241.000	1.241.000	1.241.000	1.241.000	1.241.000	8.687.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		161.000	350.000	395.000	199.000	-129.000	249.000	394.000	478.000	445.000	-13.193.000	-567.000	-15.259.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		3.526.000	3.687.000	4.037.000	4.432.000	4.631.000	4.502.000	4.751.000	5.145.000	5.623.000	6.068.000	-7.125.000	-7.692.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		3.687.000	4.037.000	4.432.000	4.631.000	4.502.000	4.751.000	5.145.000	5.623.000	6.068.000	-7.125.000	-7.692.000	-22.951.000