

Tilstandsrapport



Afdeling 090-0, Gildhøj, Brøndby Kommune

Nærværende tilstandsrapport er et tillæg til den 30-årige vedligeholdelsesplan og er en opsummering af de ting, der er angivet i 30-års-planen samt de akutte ting, som ikke kan dækkes af de henlagte midler i afdelingen.

Rapporten er udarbejdet efter 'Afdelingstjek' den 17. oktober 2023 i afdelingen med deltagelse af følgende:

Jack Johansen, Lokalinspektør
Helle Borel, Lokalinspektør
Jan-Ole Johannesen, FM, Afdelingsbestyrelsen
Birte Sørensen, Suppleant
Karna Kongslev, Afd. bestyrelsesmedlem

Bygningsoplysninger

Principper for vurdering

I nedenstående tilstandsrapport er bygningsdelenes vedligeholdelsestand vurderet efter følgende definition.

- God: Bygningsdelen er intakt og i god og forventet stand i forhold til bygningsdelens alder.
Middel: Bygningsdelen er i middelgod stand, men der kan være enkelte bygningsdele, som har mindre svigt og, som skal oprettes/udbedres.
Dårlig: Bygningsdelen har svigt, som med tiden kan give skader på andre bygningsdele.
Kritisk: Bygningsdelen er i en stand, hvor udskiftning er nødvendig.

I tilstandsrapporten er der vurderet følgende antal områder med den viste fordeling.

Vurdering	Antal
God	10
Middel	31
Dårlig	5
Kritisk	0
I alt	46

Tilstandsrapport

11.t.0 Rotte sikring/bekæmpelse

Tilstandsbeskrivelse

God der afsættes 200000 i 3 år, herefter forventes problem minimeret

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.0 Ejendomskontor

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende vedligehold af såvel selve ejendomskontoret som tilstødende bebyggelser.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bel.3 Indkørsler

Tilstandsbeskrivelse

God løbende rep. Af belægninger

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bel.4 Asfalt

Tilstandsbeskrivelse

God Rep af asfalt løbende

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.heg.0 Maling, div. træhegn

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der henlægges midler til maling hvert 5 år prisen er ændret efter forudsætning at det ikke udføres som fællesarbejde. Materialegård og ejendoms kontor.

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl.sam.0 Kloakanlæg

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

renovering ifbm. Helhedsplan, ellers kun rens/lb rep

Bygningsdelens restlevetid max 17 år.

12.tt.afl.sam.1 Faskiner og afløb

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der afsættes 50 tkr. årligt til foranstaltninger til afledning af overfladevand.

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.van.sam.0 Brugsvandsinstallation

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Udskiftning af stigstreng, løbende udskiftning

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

13.ti.0 Råderet ny vedligehold

Tilstandsbeskrivelse

God vedligehold af udestuer mv

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.1 Skilte

Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold af vejskilte.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.leg.0 Legepladsudstyr og petangbane

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til vedligeholdelse af fælles aktivitetsområder

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.leg.1 Legeplads, vedligehold og eftersyn

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til eftersyn og service af legeplads.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

13.ti.tav.0 Postkasser

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes løbene 5 tkr. til løbende udskiftning.Der skiftes til standard - alt udover dette er lejerinstallation(100 %egenbetaling)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

14.tb.hæk.0 Hække, vedligehold og evt. udskiftn.

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes årligt penge til udskiftning af hække.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

14.tb.træe.1 Træer, i skovområdet

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende beskæring af træer i Skoven.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

23.bk.0 udskiftning af tag

Tilstandsbeskrivelse

God fra granskningsrapport. Restlevetid 18 år. Udgift 22 mio.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

23.bk.tak.0 Udhæng/stern, skure

Tilstandsbeskrivelse

God Der er hvert 5' år afsat midler til maling af udhæng og vindskeder.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.0 Vinduer, forside, maling og udskiftning

Tilstandsbeskrivelse

God der er afsat midler til malerreparation i 23/24. Der arbejdes på udskiftning ifbm. Helhedsplan.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.1 Vinduer,haveside, maling og udskiftning

Tilstandsbeskrivelse

God der er afsat midler til malerreparation i 23/24. Der arbejdes på udskiftning ifbm. Helhedsplan.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.0 vægge i bad

Tilstandsbeskrivelse

God Fra granskningsrapport. 2 mio. om 5 år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

31.bk.gul.0

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.0

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.2 Flyttelejligheder

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Flyttelejligheder:Der er afsat til malerarbejder og gulvbehandling, som afdelingen skal betale i forbindelse med fraflytninger. Herudover betaler afdelingen en andel af normalstandsættelsen (konto 117-100).

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.3 Skimmelsager

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Afsatte midler til skimmelsager frem til sanering ved helhedsplan

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bi.hvi.0 Komfur

Tilstandsbeskrivelse

God Komfurer er årgang 2018 med en forventet levetid på 10 år. Der udskiftes/reparerer kun ved behov

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bt.var.sam.0 Radiator, termostater

Tilstandsbeskrivelse

God Radiator termostater. Skiftes løbende. 19/20 afsættes der midler til totla udskiftning

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bt.var.sam.1 Radiator udskiftning

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til årlig vedligeholdelse af varme anlæg.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.koek.0 Køk-inventar råderet

Tilstandsbeskrivelse

God afsatte midler til afdelingens tilskud til råderetskøkkener

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

51.bt.0 afløb

Tilstandsbeskrivelse

God fra granskningsrapport. Gransker siger at afløb er udtjent. Der regnes med en restlevetid på 15 år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

51.Bt.afl.ops.0 Afløb indvendig

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til årlig rep af afløb i boliger.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

51.Bt.afl.ops.1

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

51.bt.afl.roer.0 tagrender og nedløb

Tilstandsbeskrivelse

God gransker mener at tagrender og nedløb er udtjent. Vi forventer en restlevetid på 15 år

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

52.bt.bel.sam.0 El installationer

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der er årligt afsat midler til gennemgang og fornyelse af el-installationer i flyttelejligheder og nødvendige reparationer i de øvrige lejeboliger.

Bygningsdelens restlevetid max år.

54.bt.van.sam.0 Udsk. toilet/ bl.Batterier

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der er årligt afsat midler til løbende udskiftning af toiletter og blandingsbatterier.

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.br.0 varmeanlæg

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

fra granskningsrapport.

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.bt.var.sam.0 Varmeunit med vekslere

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der er afsat midler til årlig vedligeholdelse af varmevekslere. Det er ambitionen at ændre/flytte varmeanlæg ifm. Helhedsplan

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

55.bt.var.sam.1 Tagrenderens

Tilstandsbeskrivelse

God Fremover vil driftsfællesskab udføre dette. Besparelse 60000 pr. år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.m.0 Falck

Tilstandsbeskrivelse

God Abb. service (brandslukker, etc.)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.m.1 Forsikring, traktor

Tilstandsbeskrivelse

God Forsikring, traktor

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.m.2 Vægtafgift, traktor

Tilstandsbeskrivelse

God Vægtafgift, traktor

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

61.mk.tra.0 Traktorer + kost

Tilstandsbeskrivelse

God Ny traktor i 24/25 er fjernet (besparelse)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.tra.1 Service maskiner

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til service af traktor og redskaber.halveres som følge af driftsfællesskab

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.tra.2 saltspreder

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes penge til udskiftning af saltspreder hvert 7. år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.tra.3 Brændstof

Tilstandsbeskrivelse

God Brandstor til maskiner

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

62.m.0 Salt

Tilstandsbeskrivelse

God Vinterbekæmpelse

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

62.m.1 Håndværktøj

Tilstandsbeskrivelse

God Indkøb af håndværktøj

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.