

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 15. oktober 2024 i afdelingen med deltagelse af følgende:

Jack Johansen, Lokalinspektør
Helle Borel, Lokalinspektør
Jan-Ole Johannesen, Bestyrelsesformand
Karna Kongslev, Bestyrelsesmedlem
Birte Sørensen, Suppleant

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	11
Middel	26
Dårlig	8
Kritisk	0
I alt	45

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.t.1 Mortalin skadedyr

Tilstandsbeskrivelse

God

Aftale med Mortalin om bekæmpelse af skadedyr, udover rotter

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.0 Ejendoms kontor

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

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.bel.4 Asfalt

Tilstandsbeskrivelse

God absolut nødvendig skadesudbedring

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.heg.0 Maling, div. træhegn

Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl.sam.0 Kloakanlæg

Tilstandsbeskrivelse

God renovering ifbm. Helhedsplan, ellers kun rens/lb rep

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 17 år.

12.tt.afl.sam.1 Faskiner og afløb

Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.tt.van.sam.0 Brugsvandsinstallation

Tilstandsbeskrivelse

God Udskiftning af stigstreng, løbende udskiftning

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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.

Tilstandsrapport

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.

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.træ.1 Træer, i skovområdet

Tilstandsbeskrivelse

God

Der afsættes midler til løbende beskæring af træer i Skoven.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

22.bk.0 facade

Tilstandsbeskrivelse

God fra granskningsrapport. restlevetid 57 år. Totaludgift forventes at blive 67 mio.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

22.bk.1 tilskud til helhedsplan

Tilstandsbeskrivelse

God Tilskud til helhedsplan

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.

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.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

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

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.0 vægge i bad

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Fra granskningsrapport. 2 mio. om 5 år.

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). + trælofter og paneler.

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

31.bk.vaeg.3 Skimmelsager

Tilstandsbeskrivelse

God Afsatte midler til skimmelsager frem til sanering ved helhedsplan
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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 total 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 varmeanlæg.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

41.bi.koek.0 Køk-inventar råderet

Tilstandsbeskrivelse

God afsatte midler til afdelingens tilskud til råderetskøkkener

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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.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

61.m.0

Falck

Tilstandsbeskrivelse

God

Abb. service (brandslukker, øjenskyl, hjertestarter mm.

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.

61.mk.tra.0

Traktorer + kost

Tilstandsbeskrivelse

God

Ny traktor i 24/25 er fjernet (besparelse)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

61.mk.tra.1 Service maskiner

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.tra.2 saltspreder

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.tra.3 Brændstof

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Brandstør til maskiner

Bygningsdelens restlevetid max år.

62.m.0 Salt

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Vinterbekæmpelse

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

62.m.1

Håndværktøj

Tilstandsbeskrivelse

God

Indkøb af håndværktøj

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.