

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 18. oktober 2022 i afdelingen med deltagelse af følgende:

Jack Johansen, Varmemester
Helle Borel, Varmemester
Jan-Ole Johannesen, FM, Afdelingsbestyrelsen
Birte Sørensen, Suppleant
Karna Kongslev, Afd. bestyrelsesmedlem
Flemming Jensen, Afd. bestyrelsesmedlem
Bjarne Winther, 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	9
Middel	30
Dårlig	7
Kritisk	1
I alt	47

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.1 Stibelægningsopretning

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsættes årligt midler til rep. af stier.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bel.2 Kantsten

Tilstandsbeskrivelse

God Kantsten løse + flisegange.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.bel.3 Indkørsler

Tilstandsbeskrivelse

God Udskiftning af indkørsel Undersøger pris med asfalt til næste vedligeholdelsesplan

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.

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 år.

Tilstandsrapport

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.

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. Der afsættes midler i 19/20 til en større udskiftning af skiltene.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

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.

13.ti.tav.0 Postkasser

Tilstandsbeskrivelse

God

Der afsættes løbene 5 tkr. til løbende udskiftning

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. I 20/21 afsættes der midler til en større udskiftning.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

14.tb.trae.0 Træer, fællesområder og skel

Tilstandsbeskrivelse

God Træer i/nabohegn Der er afsat midler til beskæring i haver og på fællesarealer.
Middel Nabohegn mod Lærkehøj
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

14.tb.trae.1 Træer, i skovområdet

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende beskæring af træer i Skoven. Total beskæring hvert 5. år
Middel
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

22.bk.vaeg.1 Fuger facader

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til vedligeholdelse af mørtelfuger i facader. Fugerne er i dårlig
 Middell forfatning på solside og trænger til omfugning, hvilket der henlægges til i budget år 21/22-
Dårlig 24/25
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

23.bk.tad.2 Tagbelægninger

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes 15t.kr. årligt til vedligehold og udskiftning i budget år 39/40
 Middell
 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.

23.bk.tak.1 Brandkam

Tilstandsbeskrivelse

God Etablering af brandkam ifbm. helhedsplan

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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

Tilstandsbeskrivelse

God Haveside (syd) Der afsættes midler til løbende vedligehold/udskiftning. Total udskiftning af vinduer og facadedøre bør foretages før 27/28.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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

Tilstandsbeskrivelse

God Forside (nord) Der afsættes midler til løbende vedligehold/udskiftning. Total udskiftning af vinduer og facadedøre bør foretages før 27/28.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

31.bk.gul.0 Opretning gulve

Tilstandsbeskrivelse

God

Der er afsat midler til årlig ekstraordinær opretning af gulve i de enkelte lejemål.

Middel

Arbejderne udføres fortrinsvis i forbindelse med fraflytninger.

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.0 Badeværelser

Tilstandsbeskrivelse

God

Vådromszoner, fliser opsættes med vådrumsmembran incl. mekanisk fugtsugning.

Middel

Primært ved fraflytning og til udbedring af "sorte pletter" på vægge.

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.2 Flyttelejligheder

Tilstandsbeskrivelse

God

Flyttelejligheder: Der er afsat til malerarbejder og gulvbehandling, som afdelingen skal

Middel

betale i forbindelse med fraflytninger. Herudover betaler afdelingen en andel af normalstandsættelsen (konto 117-100).

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.3 Skimmelsager

Tilstandsbeskrivelse

God

Afsatte midler til skimmelsager frem til sanering ved helhedsplan

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bi.hvi.0 Komfur

Tilstandsbeskrivelse

God Komfurer er årgang 2018 med en forventet levetid på 10 år.

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 radiatoranlæg.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.koek.0 Køk-inventar råderet

Tilstandsbeskrivelse

God Der er ikke afsat midler til nye køkkener udskiftet.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

51.Bt.afl.ops.0 Afløb indvendig

Tilstandsbeskrivelse
God Der er afsat midler til årlig renovering af afløb i boliger.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

51.Bt.afl.ops.1 Tagrender, rensning

Tilstandsbeskrivelse
God Tagrender renses på havesiden vi vurderer om begge sider skal medtages.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

52.bt.bel.sam.0 El installationer

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

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

Tilstandsbeskrivelse
God Der er årligt afsat midler til løbende udskiftning af toiletter og blandingsbatterier.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

55.bt.var.sam.0 Varmeunit

Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.bt.var.sam.1 Plader vekslerer rep.

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af plader i vekslerne.

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.

Tilstandsrapport

61.m.2 Vægtafgift, traktor

Tilstandsbeskrivelse

God Vægtafgift, traktor

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.tra.0 Traktorer + kost

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til ny traktor i 22/23. der afsættes yderlig 35 tkr. til ny kost 18/19.

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.

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.

Tilstandsrapport

61.mk.tra.3 Brændstof

Tilstandsbeskrivelse

God Brandstor til maskiner

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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.