

Midgården

Statusrapport 2023



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Ejendommen	side 3
Status på større renoveringsopgaver	side 4–6
Anvendelsesbudget	side 7
Udarbejdet af Keld Christensen	2023
Forelægges på markvandring	2024

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
Energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Statusrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand og på baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

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

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42's hjemmeside.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Midgårdsvej 1-77 og 20-66 Asavej 27-37 Willumsvej 2-12
Ejendommen består af:	Tæt/lav byggeri
Ejendommens størrelse:	6.353 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1970/1973

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Ejendommen er opført som tæt/lav byggeri med muret facade og tagkonstruktion med ensidig tagdækning beklædt med tagpap.

Badeværelser:

Badeværelserne er oprindelige med vinyl eller flisebeklædte vægge og stifter på gulve. Ved fremtidige renoveringer bør udføres vådrumstætning af konstruktioner.

Køkkener:

Køkkener er blevet renoveret i 2019 med nye elementer, overflader og nye emhætter.

Varme og ventilation:

Boligerne Midgårdsvej 1-77 er forsynet med varmt vand fra egen el vandvarmer og opvarmning sker fra fælles varmecentral forsynet med fjernvarme. Radiatorer har monterede varmfordelingsmålere. Ventilation er etableret som vægventil i bad og emhætte i køkken. Resterende boliger har egen fjernvarmeunit til vand og varmeproduktion, emhætter og mekanisk udsugning i badeværelse.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er oprindelige træelementer med 2-lags termoglas, ved kommende renoveringer bør udskiftes til vedligeholdelsesfri lavenergi elementer.

Tag:

Tagdækning af tagpap er ved at være udtjent, og tagbrædder er flere steder nedbrudt af råd.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er 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 tilbudsgivere.

Større renoveringsopgaver

1. 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 bliver brugt meget tid på at reparere, hvorfor alle døre og vinduer bør udskiftes til nye lavenergidøre og vinduer.

Budget:

Nye vinduer og døre

Samlet renoveringssum

kr. 6.186.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre, vinduer og vinduespartier udføres i 2026.

2. Udskiftning af tagbelægning, ovenlys, tagrender og trægavle



Eksisterende tagpap er begyndt at smuldre, hvilket resultere 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 og ovenlys	kr. 7.452.000
Nye tagrender og nedløb	kr. 1.014.000
Renovering af trægavle	<u>kr. 725.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 9.191.000

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

3. Renovering af varme og vandinstallationer samt badeværelser.

Varme og vandinstallationer har begyndende brud og det anbefales derfor at udskifte alle installationer samt overflader og inventar i bade værelser.

Budget:

Samlet renovering af installationer og badeværelser kr. 10.696.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af installationer og badeværelser udføres i 2038.

4. Renovering af belægninger, asfalt og brønde



Belægninger ligger flere steder med ujævnheder og porøse fliser. Asfalt har begyndende huller og nedsunkne brøndkraver.

Budget:

Renovering af belægninger, asfalt og brønde kr. 2.272.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales, at det bliver udført i 2042.

Anvendelsesbudget

KC

1

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

Selskab 25 Afdeling 53 Midgården
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11611	tk.bel Vedligehold belægninger	0	0	0	60.000	0	0	60.000	0	0	60.000	0	420.000
11611	tk.bel Renovering belægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.272.000
11611	tk.bel Ny asfalt og opstribning af parkering	0	0	0	0	134.000	0	0	0	0	0	0	134.000
11611	tk.heg Maling og vedligehold af hegn	0	0	120.000	0	0	0	0	120.000	0	0	0	480.000
11611	tk.heg Udskiftning af hegn til gårdhaver	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	Terræn, konstruktion		0	120.000	60.000	134.000	0	60.000	120.000	0	60.000	0	3.306.000
11612	tt.afl.brø Nye brønde på parkeringsareal	0	0	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0	0
11612	tt.elf.sam Tekniske anlæg i terræn kto. 11612	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.000.000
11612	Terræn, teknisk anlæg		100.000	100.000	100.000	175.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.000.000
11613	ti.leg Vedligehold legeplads og miniarena	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11613	ti.leg Renovering legeplads	0	0	0	0	0	0	0	360.000	0	0	0	360.000
11613	ti.leg Renovering miniarena	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.000
11613	ti.leg Ny gummibelægning miniarena	0	0	180.000	0	0	0	0	0	0	0	0	360.000
11613	ti.sby Maling af træværk terræn	0	0	180.000	0	0	0	0	180.000	0	0	0	720.000
11613	ti.sby Ny facade beklædning på skure	0	0	0	0	0	0	0	200.000	0	0	0	0
11613	ti.sby Inventar terræn kto. 11613	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11613	ti.tav Nye postkasser	0	0	0	157.000	0	0	0	0	0	0	0	157.000
11613	Terræn, inventar		75.000	435.000	232.000	75.000	75.000	75.000	815.000	75.000	75.000	75.000	3.457.000
11614	tb.hæk Beplantning	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11614	Terræn, beplantning		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11621	bk.fun Vedligehold fundament	0	0	0	70.000	0	0	0	0	0	0	0	140.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament		0	0	70.000	0	0	0	0	0	0	0	140.000
11622	bk.ovf Maling træværk bygning	0	0	238.000	0	0	0	0	238.000	0	0	0	952.000
11622	bk.ovf Renovering af trægavle	0	0	0	0	0	0	0	725.000	0	0	0	0
11622	bk.væg Bygning klimaskærm	0	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	4.750.000
11622	bk.væg Tilstandsrapport	0	0	85.000	0	0	0	0	85.000	0	0	0	340.000
11622	bk.væg Energimærke	0	0	0	0	0	0	0	0	34.000	0	0	68.000

Selskab 25 Afdeling 53 Midgården
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	89.000	50.000	50.000	4.245.000
11655	bt.var.for Nye radiatorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300.000
11655	bt.var.mål Varmefordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	56.000	0	0	112.000
11655	bt.var.mål Hygromålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.000	46.000
11655	bt.var.pro Nye varmeunits 4 steder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	664.000
11655	bt.var.rør Nye varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.062.000
11655	bt.var.rør Isolering varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	243.000
11655	bt.var.sam Varmeanlæg samlet	0	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	2.090.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	166.000	110.000	133.000	6.517.000
11657	bt.ven.sam Emhætter og ventilation	0	46.000	51.000	56.000	61.000	66.000	71.000	76.000	76.000	76.000	76.000	1.444.000
11657	bt.ven.sam Mekanisk ventilation i badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		46.000	51.000	56.000	61.000	66.000	71.000	76.000	76.000	76.000	76.000	1.804.000
11658	bt.bes.sam Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	38.000	0	0	76.000
11658	bt.kom.sam Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	120.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		0	0	0	0	30.000	0	0	38.000	0	30.000	196.000
11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse maskiner	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11661	Materiel, kørende		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.733.000	1.310.000	8.304.000	1.607.000	1.534.000	1.360.000	1.395.000	11.714.000	1.507.000	1.400.000	1.393.000	49.419.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	2.478.000	1.277.000	1.292.000	1.307.000	1.323.000	1.323.000	1.323.000	1.323.000	1.323.000	1.323.000	1.323.000	6.615.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	745.000	-33.000	-7.012.000	-300.000	-211.000	-37.000	-72.000	-10.391.000	-184.000	-77.000	-70.000	-42.804.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	11.567.000	12.312.000	12.279.000	5.267.000	4.967.000	4.756.000	4.719.000	4.647.000	-5.744.000	-5.928.000	-6.005.000	-6.075.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	12.312.000	12.279.000	5.267.000	4.967.000	4.756.000	4.719.000	4.647.000	-5.744.000	-5.928.000	-6.005.000	-6.075.000	-48.879.000