

Tilstandsrapport



Afdeling 157-0, Lunden, 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 21. september 2021 i afdelingen med deltagelse af følgende:

Helle Borel, Lokalinspektør
Brian Børgesen, FM, Afdelingsbestyrelsen

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	8
Middel	58
Dårlig	9
Kritisk	1
I alt	76

Tilstandsrapport

11.t.0 Boldbane

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende vedligehold af bl.a. kunstgræs m.v.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.t.2 Skraldeøer

Tilstandsbeskrivelse

God Løbende service samt Istandsættelser

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.be Vejbelægning, vedligehold og fornyelse

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse af stier og veje. Ydermere henlægges der til fornyelse af de asfalterede arealer hvert 10.-13. år - næste gang 21/22.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.he Låger/porte

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat årligt midler til vedligehold af hegn og porte.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.træ Kælderskakte og -trapper

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til total istandsættelse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.va Facader, maling

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til maling af facader i 25/26.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl. Brønde/dæksler

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat årlige midler til opretning af kloakbrønde og dæksler

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl. Kloakanlæg

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årlig afsat midler til rensning og inspicering af afdelingens kloakanlæg.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.tt.bly Belysning vedligehold

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat årlige midlertil vedligeholdelse af belysning

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.0 Garager/ Ejendomskontor

Tilstandsbeskrivelse

God Garage er fra 2005. Der er afsat midler til vedligeholdelse af garager hvert 5. år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.1 Fornyelse fællesområder

Tilstandsbeskrivelse

God Der henlægges til udskiftning af div. (bænke, grill, etc.) i fællesarealerne hvert år. Hvert 5. år med forhøjet sats for mere gennemgribende fornyelse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.aff. Rensning affaldsanlæg

Tilstandsbeskrivelse

God Årlige rensninger af affaldsbøtter

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

13.ti.leg Legepladsudstyr

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse (udskiftning af sand i sandkasse, maling af legeplads etc.)
Middel og servicekontrol af legepladser.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.tav Skilte v/p-pladser

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes kr. 80.000 til nye skilte ved indkørsel til p-pladser 2023/24. Herefter løbende
Middel vedligehold
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

14.tb.bl Grønne arealer, almindelig vedligehold

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse af de grønne områder (indkøb af bunddække, buske, nye
Middel græsarealer etc.).
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

14.tb.tr Træer beskæring

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til grøntarbejde/beskæring af træer hvert 3. år. I 19/20-20/21 henlægges større
Middel sum for, at få ryddet op i nåletræerne på arealerne.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

22.bk.0 Facader, rep og maling

Tilstandsbeskrivelse

God Rep, forbyggende foranstaltninger samt maling af facader.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

23.bk.ta Tagbelægning

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes 15000 kr. til eftersyn af tag hvert år samt yderligere henlæggelser til jævnlig rensning af tagene.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

23.bk.ta Tagpap rep. INST

Tilstandsbeskrivelse

God Afsættes til løbende vedligehold af taget hvert 4. år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

23.bk.ta Træ udhæng/beklædning INST

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til at stern, beklædning og øvrigt træværk som males

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

24.bk.0 Maling af Altaner + parterre

Tilstandsbeskrivelse

God Altaner - gulve skal lægges med ind i vedligeholdelsesplan ved fraflytning. Parterre males efter behov.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.0 Låsesystem

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse/fornyelse af låse, herunder brikker.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.1 Maling indg. Partier

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til maling af 86 døre for og bagdøre

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.2 Maling af Døre i gavle

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til maling af indgangsdøre i gavle.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

26.bk.3 INST/ Hegn

Tilstandsbeskrivelse

God Der skal afsættes midler til udskiftning af de hegnstræk rundt om inst. der er i ringe forfatning.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.4 Vedligehold døre

Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold døre

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.d Vinduer/døre INST

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til at vinduer og døre males i fornødent omfang.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.d Ovenlys/røglemme INST

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes kr 30,- t til udskiftning af et ovenlysvindue hvert 3 år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

26.bk.d Vinduer

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende vedligehold.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.d Barnevogns- og cykelrumdøre

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende vedligehold.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.0 Flyttelejligheder

Tilstandsbeskrivelse

God Istandsættelse ved fraflytning

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.d Døre i indervægge

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning/vedligehold af indv. døre. I 19/20-20/21 henlægges der midler til totaludskiftning af indv.døre, hvortil der til går en væsentlig økonomisk støtte fra LBF.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

31.bk.d Låsemekanisme indiv. døre

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udsk. af indvendige låse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.d Udskiftning af indiv. døre og altandøre

Tilstandsbeskrivelse

God Der er blevet givet reguleringsmidler til opretning af standarden af indiv. døre samt altandøre ifm. helhedsplan. For realisering skal der bruges 8,2 mill DKK yderligere, hvilke bliver afsat i vedligeholdelsesplanen i 21/22.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.d Udskiftning af badeværelsesdøre

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.g Parketgulv

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes årligt til løbende udskiftning af gulvbelægning i lejemål ifbm. fraflytning.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

31.bk.g Gulve INST

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til udskiftning af gulv hvert 10. år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.v Indervægge

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udbedring af fugtskadede vægge mellem toilet og entre - der mangler fugtmembran på badeværelse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.v Baderumsvægge

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler årligt til brug ved renovering af badeværelse, hvor de lette vægge trænger til udskiftning.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.ba Brugsværdi badekar

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat til imødegåelse af afdelingens andel af brugsværdi – 2 t. kr. pr. badeværelse ved brug af kollektiv råderet. Beløbene er afsat efter skøn i antal. (5 årligt)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bi.hv Komfurer

Tilstandsbeskrivelse

God komfurer udskiftes med 10 års interval. Der er afsat midler til udskiftning af alle komfurer i 12/13 og 13/14 - Overføres til 2022/23. Der er årligt afsat midler til nødvendig udskiftning af komfurer.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.hv Køleskab

Tilstandsbeskrivelse

God Køleskabe udskiftes med 12 års interval. Der er i 2017/18 afsat midler til udskiftning af alle køleskabe. Der er årligt afsat midler til nødvendig udskiftning af køleskabe.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.ko Køkkenrenovering

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til forefaldende udskiftning af delelementer i køkkener

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.sk Skabsinventar

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til renovering, grundet slid og ælde.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bt.af| Afløb lejligheder

Tilstandsbeskrivelse

God Afløb i badeværelser

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bt.va Udskiftning af sanitetsgenstande

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af vandarmaturer samt toiletter. I 24/25 afsætte midler til en større udskiftning af primært toiletterne i afdelingen, grundet den ringe stand af disse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bt.va Radiatorer/ventiler

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat 60.000 kr. til løbende udskiftning af radiatorer og termostatventiler.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bt.va Motorventil/føler

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af motorventiler samt følere

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bt.ve Emhætter

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af emhætter.Emhætterne er udskiftet i forbindelse med
Middel helhedsplanen.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.0 Udskiftning af opslagstavler

Tilstandsbeskrivelse

God Udskiftning af opslagstavler
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.1 *Selvrisiko forsikring

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til selvrisiko i tilfælde af skader.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.be LED belysning

Tilstandsbeskrivelse

God Udskiftning til led belysning.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

41.bi.ko Køkken/hård hvidevare i selskabslokaler

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til renovering af køkken og udskiftning af hårdehvidevare

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.ko Køkken - brugsværdi/KOLLEKTIV

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til imødegåelse af afdelingens andel af brugsværdi – 10 t. kr. pr. køkken ved brug af kollektiv råderet. Nedsættes til kr. 3.000 pr. køkken fra 2010/11. (10 køkkener årligt).

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bk.g Vedligehold fællesrum

Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold gulv i toiletrum

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bk.o Kældergange, vedligehold

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes penge til vedligehold af maling i kældergange/ gulve/ lofter.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

41.bk.o Maling af opgange

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til maling af opgange i hvert 6 år

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bt.va Anodesystem

Tilstandsbeskrivelse

God Der etableres anodesystem på de 9 VVB i 20/21 og efterfølgende afsættes der midler til service heraf.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bt.ve Ventil./service i selskabslok.

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler årligt til service af ventilationsanlæg i selskabslokaler.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

51.Bt.af Tagrender/nedløb rens

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til rensning af tagrender og nedløb.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

51. Bt. af Etabl. Brusenicher

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til årlig etablering af brusenicher som erstatning af udtjente badekar.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

52. bt. bε Afbrydere/kontakter

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af el- kontakter og lyskilde.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

54. Bt. vε Pumper

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af pumper til cirkulation af brugsvand.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

54. bt. va Beholder

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat til udskiftning af VVB. Alle er udskiftet i 17/18-19/20

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

54.bt.va VVB service

Tilstandsbeskrivelse

God Årlig service af VVB'erne for, at sikre længst mulig levetid.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.bt.va Fyringsanlæg/pumper

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af cirkulationsvarmepumper

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.bt.va Afregning spædevand

Tilstandsbeskrivelse

God Estimeret afgift på spædevand

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.bt.va CT veksler plader

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af plader i v.v. CT-vekslere.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

57.bt.ve Tagventilation/service

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til servicering af tagventilatorer.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

57.bt.ve Rensning ventilationskanaler

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes kr. 200.000 til rensning af ventilationskanaler hvert 8-10år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

57.bt.ve Ventilation

Tilstandsbeskrivelse

God Udskiftning af ventilationsanlæg er sket i forbindelse med renoveringen i 2013.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

58.bt.kc Portringeanlæg

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse af porttelefonanlæg.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

61.mk.t1 Traktor

Tilstandsbeskrivelse

God Indkøb af ny traktor/HAKO med feje og sug.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

61.mk.t1 Service alle maskiner

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til service og reparationer af maskinparken.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

62.mf.0 Brændstof til diverse maskiner

Tilstandsbeskrivelse

God Brændstof udgifter til diverse maskine

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

62.mu.0 Ombygning af mandskabsrum

Tilstandsbeskrivelse

God Etablering af baderum til mandskab

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

62.mu.n Køleanlæg Serverrum

Tilstandsbeskrivelse

God Lødbende servise på køleanlæg i serverrum

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

62.mu.r Redskaber/maskiner

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af redskaber og små maskiner

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

62.mu.r Græsslåmaskine

Tilstandsbeskrivelse

God Indkøb af græsslåmaskine

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.