

# 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:

Jack Johansen, Lokalinspektør

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	10
Kritisk	1
<b>I alt</b>	<b>77</b>

# 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.bel.0 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.heg.0 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.tra.0 Kælderskakte og -trapper

### Tilstandsbeskrivelse

**God** Der afsættes midler til total istandsættelse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 11.tk.vaeg.0 Facader, maling

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 12.tt.afl.broe.0 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.sam.0 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.sam.0 Belysning vedligehold

### Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat årlige midlertil vedligeholdelse af belysning

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 13.ti.0 Garager/ Ejendoms kontor

### Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold

**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.0 Rensning affaldsanlæg

### Tilstandsbeskrivelse

**God** Årlige rensninger af affaldsbøtter

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 13.ti.leg.0 Legepladsudstyr

### Tilstandsbeskrivelse

God

**Middel**

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 13.ti.tav.0 Skilte v/p-pladser

### Tilstandsbeskrivelse

God

**Middel**

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 14.tb.bus.0 Grønne arealer, almindelig vedligehold

### Tilstandsbeskrivelse

God

**Middel**

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 14.tb.træe.0 Træer beskæring

### Tilstandsbeskrivelse

God

**Middel**

Dårlig

Kritisk

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

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.tad.0 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.tad.1 Tagpap rep. INST

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 23.bk.tak.0 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.ovf.0 Maling af Altaner + parterre

### Tilstandsbeskrivelse

God Altaner - gulve skal lægges med ind i vedligeholdelsesplan ved fraflytning. Parterre  
**Middel** males efter behov.  
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.4 Vedligehold døre

### Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold døre

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 26.bk.doer.0 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.doer.1 Ovenlys/røglekke INST

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 26.bk.doer.2 Vinduer

### Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til løbende vedligehold.

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 26.bk.doer.3 Barnevogns- og cykelrumsdøre

### 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.doer.0 Døre i indervægge

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 31.bk.doer.1 låsemekanisme indiv. døre

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 31.bk.doer.3 Udskiftning af badeværelsesdøre

### Tilstandsbeskrivelse

God  
Middel  
Dårlig  
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 31.bk.gul.0 Parketgulv

### Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes årligt til løbende udskiftning af gulvbelægning i lejemål ifbm. fraflytning.  
Middel  
**Dårlig**  
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 31.bk.gul.1 Gulve INST

### Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til udskiftning af gulv hvert 10. år.  
**Middel**  
Dårlig  
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 31.bk.vaeg.0 Indervægge

### Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 31.bk.vaeg.1 Baderumsvægge

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 31.bk.vaeg.2 Baderum

### Tilstandsbeskrivelse

God Æ løbende udbedring/nødvendig rep.

Middel

**Dårlig**

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 31.bk.vaeg.3 Baderum

### Tilstandsbeskrivelse

God Æ udskiftning af baderum

Middel

**Dårlig**

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 32.bi.0 elektroniske låse

### Tilstandsbeskrivelse

God Æ nødvendig opdatering /udskiftning elektroniske låse

Middel

**Dårlig**

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 32.bi.bad.0 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.

## 32.bi.hvi.0 Komfurer

### Tilstandsbeskrivelse

God Æ. det er forudsat at køl og komfur overgår til lejerens eje.

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 32.bi.hvi.1 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.koek.0 Køkkenrenovering

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 32.bi.ska.0 Skabsinventar

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 32.bt.afl.sam.0 Afløb lejligheder

### Tilstandsbeskrivelse

God Afløb i badeværelser

Middel

Dårlig

**Kritisk**

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 32.bt.van.sam.0 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.var.sam.0 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.

# Tilstandsrapport

## 32.bt.var.sam.1 Motorventil/føler

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 32.bt.ven.uar.0 Emhætter

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

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.

# Tilstandsrapport

## 41.bi.bep.0 LED belysning

### Tilstandsbeskrivelse

God Udskiftning til led belysning.

Middel

**Dårlig**

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 41.bi.koek.0 Køkken/hård hvidevare i selskabslokaler

### Tilstandsbeskrivelse

God Æ Der er afsat midler til renovering af køkkenet og udskiftning af hårdehvidevare

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 41.bi.koek.1 Køkken - brugsværdi/KOLLEKTIV

### Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til imødegåelse af afdelingens andel af brugsværdi – 10 t. kr. pr. køkkenet 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.gul.0 vedligehold fællesrum

### Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold gulv i toiletrum

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.



# Tilstandsrapport

## 41.bk.ovf.0 Kældergange, vedligehold

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 41.bk.ovf.1 Maling af opgange

### Tilstandsbeskrivelse

**God** Der afsættes til maling af opgange i hvert 6 år

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 41.bt.van.sam.0 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.ven.sam.0 Ventil./service i selskabslok.

### Tilstandsbeskrivelse

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

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 51.Bt.afl.ops.0 Tagrender/nedløb rens

<b>Tilstandsbeskrivelse</b>	
God	Der er årligt afsat midler til rensning af tagrender og nedløb.
<b>Middel</b>	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 51.Bt.afl.ops.1 Etabl. Brusenicher

<b>Tilstandsbeskrivelse</b>	
God	Der er afsat midler til årlig etablering af brusenicher som erstatning af udtjente badekar.
<b>Middel</b>	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 52.bt.bel.sam.0 Afbrydere/kontakter

<b>Tilstandsbeskrivelse</b>	
God	Der er årligt afsat midler til udskiftning af el- kontakter og lyskilde.
<b>Middel</b>	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 54.Bt.van.pum.0 Pumper

<b>Tilstandsbeskrivelse</b>	
God	Der er årligt afsat midler til udskiftning af pumper til cirkulation af brugsvand.
<b>Middel</b>	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

## Tilstandsrapport

### 54.bt.van.sam.2 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.

### 54.bt.van.sam.3 VVB service

#### Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

### 55.bt.var.pro.0 Fyringsanlæg/pumper

#### Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udskiftning af cirkulationsvarmepumper

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

### 55.bt.var.sam.0 Afregning spædevand

#### Tilstandsbeskrivelse

God Estimeret afgift på spædevand

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 55.bt.var.sam.1 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.

## 57.bt.ven.sam.0 Tagventilation/service

### Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til servicering af tagventilatorer.

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 57.bt.ven.sam.1 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.ven.sam.2 Ventilation

### Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport

## 58.bt.kom.sam.( Portringeanlæg

### Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse af porttelefonanlæg.  
Middel  
Dårlig  
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 61.mk.tra.0 Traktor

### Tilstandsbeskrivelse

God Indkøb af ny traktor/HAKO med feje og sug.  
**Middel**  
Dårlig  
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 61.mk.tra.3 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.

# Tilstandsrapport

## 62.mu.0 Ombygning af mandskabsrum

### Tilstandsbeskrivelse

God Etablering af baderum til mandsakbet

Middel

**Dårlig**

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 62.mu.mas.0 Køleanlæg Serverrum

### Tilstandsbeskrivelse

God Lødbende servise på køleanlæg i serverrum

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

## 62.mu.red.0 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.red.1 Græsslåmaskine

### Tilstandsbeskrivelse

God Indkøb af græsslåmaskine

**Middel**

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

# Tilstandsrapport