

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 16. oktober 2024 i afdelingen med deltagelse af følgende:

Jack Johansen, Lokalinspektør
Helle Borel, Lokalinspektør
Brian Børgesen, FM, Afdelingsbestyrelsen
Finn, medlem af afd. Best
birthe Ketterly, medlem af afd. Best
Ole Hansen, 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 middelhøj stand, men der kan være enkelte bygningsdele, som har mindre svigt og, som skal oprettes/udbedes.
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	48
Dårlig	6
Kritisk	1
I alt	63

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.1

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.t.2 boldbane

Tilstandsbeskrivelse

God udskift ning/reovering

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.t.4 Skraldeøer

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til afd. udgift ved etablering. Kommunen har derudover ydet tilsku dpå ca. 700tkr.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.3

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bel.0 **Vejbelægning, vedligehold og fornyelse**

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk	Der er årligt afsat midler til vedligeholdelse af stier og veje. Ydermere henlægges der til fornyelse af de asfalterede arealer
--	---

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.bel.1 Vejbelægning/fornyelse

Tilstandsbeskrivelse	
God	Der er henlægges til fornyelse af vejbelægninger.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bel.2

Tilstandsbeskrivelse	
God	Ny trappe til vaskeriet
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bro.0

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bro.4

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

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.

11.tk.heg.2

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.heg.3

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.Tk.opf.1

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.Tk.opf.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.Tk.opf.4

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tek.0

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tek.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.tek.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tra.0 Kælderskakte og -trapper

Tilstandsbeskrivelse God Der afsættes midler til total istandsættelse. Middel Dårlig Kritisk
--

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tra.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tra.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.tun.0

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tun.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tun.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.tun.3

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

11.tk.tun.4

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.vaeg.0 Facader, rens + mal

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til rensning af facader i 25/26.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.vaeg.1

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.vaeg.3

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.t.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.0

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.tt.3

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.4

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.adg.sam.0

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.adg.sam.1

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.tt.adg.sam.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.adg.sam.3

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.adg.sam.4

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl.broe.0 Børnde/dæksler

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk	Der er afsat årlige midler til opretning af kloakbrønde og dæksler
--	--

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.tt.afl.broe.2

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl.broe.3

Tilstandsbeskrivelse

God
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.

12.tt.afl.sam.1

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

12.tt.afl.sam.2

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

12.tt.afl.sam.4

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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/ Ejendomskontor

Tilstandsbeskrivelse

God Vedligehold
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

13.ti.1 Fornyelse fællesområder

Tilstandsbeskrivelse

God Der henlægges til udskiftning af div. (bænke, grill, etc.) i fællesarealerne hvert år. Hvert 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.

13.ti.leg.0 Legepladsudstyr

Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

13.ti.tav.0 Skilte

Tilstandsbeskrivelse

God løbende vedligehold af skilte

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

14.tb.bus.0 Grønne arealer

Tilstandsbeskrivelse

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

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

14.tb.træe.0 Træer beskæring

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes midler til grøntarbejde/beskæring af træer hvert 3.år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

22.bk.0 Facader, reparation

Tilstandsbeskrivelse

God Reparation af facader.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

22.bk.2 Undersøgelse MgO-plader

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til udg. til undersøgelse af MgO-plader (ikke en byggeskadefondssag)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

22.bk.vaeg.0 facade

Tilstandsbeskrivelse

God fra granskningsrapport.forholdsmæssig henlæggelse

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 50 år.

23.bk.0 tag

Tilstandsbeskrivelse

God fra granskningsrapport

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 26 år.

23.bk.tad.0 Tagbelægning

Tilstandsbeskrivelse

God Algebehandling af tage

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

23.bk.tad.1 Tagpap rep. INST

Tilstandsbeskrivelse

God løbende vedligehold af tag

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

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.

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 indgangspartier

Tilstandsbeskrivelse

God

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.

Tilstandsrapport

26.bk.doer.1 Ovenlys/røglemme INST

Tilstandsbeskrivelse	
God	Ibd. Rep og udsk.
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.

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 reparation af døre og låse
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

31.bk.doer.1 Låsemekanisme indiv. Døre

Tilstandsbeskrivelse

God Der er årligt afsat midler til udski. Af indvendige låse

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.2 Baderum

Tilstandsbeskrivelse

God løbende udbedring

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

31.bk.vaeg.3 Forundersøgelse badeværelser

Tilstandsbeskrivelse

God Udgift til gennemførelse af forundersøgelse af badeværelser

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 afd. Bidrag kollektiv råderet

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.bad.1

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.bad.2

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.bad.3

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bi.bad.4

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.hvi.0 Komfurer

Tilstandsbeskrivelse God Løbende udskiftning Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.hvi.1 Køleskab

Tilstandsbeskrivelse God Løbende udskiftning Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

32.bi.hvi.2

Tilstandsbeskrivelse God Middel Dårlig Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

32.bi.hvi.3

Tilstandsbeskrivelse

God
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.

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.

Tilstandsrapport

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.

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 Emfang

Tilstandsbeskrivelse

God løbende udsk og rep

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 etablering overe 4 år.

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 køkken og udskiftning af hårdehvidevare

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

41.bi.koek.1 afdelingstislud kollektiv råderet

Tilstandsbeskrivelse

God 3,- pr. køkken

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

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.

Tilstandsrapport

41.bk.ovf.1 Maling af opgange

Tilstandsbeskrivelse

God Der afsættes til maling af opgange hvert 20 år. Helle indhenter pris

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.

51.Bt.afl.ops.0 Tagrender/nedløb rens

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler til rensning af tagrender og nedløb hvert 5 år.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

54.bt.0 Udskiftning af målere

Tilstandsbeskrivelse

God Periodisk udskiftning af vandmålere

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

54.Bt.van.pum.0 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.van.sam.2 Beholder

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler hvert 2. år til service af katolyseanlæggene samt udgifter i forbindelse med udsyring af vekslere.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

54.bt.van.sam.3 VVB service

Tilstandsbeskrivelse

God

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

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.

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 (i driftsfællesskab).

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

61.mk.tra.3 Service på maskiner

Tilstandsbeskrivelse
God service og rep af maskiner
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.mas.0 Køleanlæg Serverrum

Tilstandsbeskrivelse
God Service på køleanlæg i serverrum. Udskiftning
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.

Tilstandsrapport

62.mu.red.1 Græsslåmaskine

Tilstandsbeskrivelse

God Indkøb af græsslåmaskine (kun i Lunden)

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.