Bo42

Afdeling 56

Tilstandsrapport

2014

Bo42

Afdeling 56

Rosenvej 1-15/Rosenvej 2-24
Thorkildsvej 35-43/Gartnervangen 16-22

Tilstandsrapport

2014

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger	side	3
2.	Sammenfatning	side	4
3.	Konklusion	side	8
4.	Eftersynskort	side	10
5.	Vedligeholdelsesbudget	side	52

Udarbejdet:		2014
Forelagt afdelingsbestyrelsen	27. maj	2015
Fremlagt afdelingsmøde	15. september	2015

Udarbejdet: af Bo42
Teknisk chef Hans Mikkelsen

0.1 GENERELLE OPLYSNINGER

Nærværende tilstandsrapport, omhandlende Afdeling 56 Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22.

Der er opført afsnit 5, i 1953 og afsnit 6 i 1957, har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand samt at fastlægge et vedligeholdelsesinterval for de enkelte bygningselementer.

Endvidere på baggrund af tilstandsrapporten at fastlægge et løbende vedligeholdelsesbudget for perioden 2016 - 2025.

0.2 GRUNDLAG OG METODE FOR UDARBEJDELSE AF TILSTANDSRAPPORT

- Primære bygningsdele, som:
  - Fundamenter
  - Ydervægge
  - Indvendige vægge

- Kompletterende bygningsdele, som:
  - Vinduer
  - Døre
  - Fuger
  - Tagrender- og nedløb
  - Ovenlys
- Belægninger, som:
  - Arealer med SF-sten
  - Arealer med asfalt
  - Tage overflader

- VVS-installationer, som:
  - Kloakledninger
  - Rensebrønde
  - Nedløbsbrønde
  - Toiletter
  - Brugsvandsrør
    Blandingsbatterier
  - Varmerør
  - Varmecentral
  - Radiatorer
  - Radiatorventiler
- Elektriske og mekaniske anlæg, som:
  - Gruppeskabe
  - Elinstallationer og armaturer
  - Terrænbelysninger
- Inventar, som:
  - Komfurer og emhætter
  - Køleskabe/Frysere
  - Køkkener
  - Postkasser

  Generelt som:

  Udarbejdelse af tilstandsrapport.

  Udarbejdelse af energirapporter.

Undersøgelserne er gennemført som visuelle undersøgelser uden destruktive indgreb i bygningsdelene.

0.3 SAMMENFATNING

0.3.1 Fundamenter:

Fundamenter fremstår ved besigtigelsen, med mindre revner og afskalninger, Udvendige kældertrapper i afsnit 5, er i ringe stand og har dårlig funktion. Det anbefales at fjerne udvendige trapper samt at afsætte årligt beløb til reparationer.

0.3.2 Ydervægge:

Facader fremstår, med mindre revner, vest og sydvendte gavle, er stærkt fugtbelastede, grundet regn og vind påvirkninger. Mange steder er der i lejemål monteret ekstra friskluft ventiler for bortledning af fugt.
Vestvendte gavle er tidligere behandlet med fugtafvisende behandling.
Kvist sider er opført i massivt murværk, uden isolering. Ved mangelfuld opvarmning og udluftning, ophobes fugt i vægge.
Gavle og kviste bør genoprettes, i vedligeholdelsesbudget er alene afsat beløb til årlige reparationer, som må påregnes at få øget behov i takt med nedbrydning.

0.3.3 Skorstene og nedfaldsskakte:

For at imødegå reparationer af skorstene anbefales at nedtage udvendige murede skorstene og aftræk fra nedfaldsskakte.

0.3.4 Indervægge:

Væggene fremtræder i god stand. I vedligeholdelsesbudget er afsat beløb til almindeligt vedligehold af vægge i kældre og trappeopgange.

0.3.5 Altaner:

Afdelingens altaner opført i trækonstruktion, er meget vedligeholdelses krævende, og omfanget må forventes at stige i takt med nedbrydning af konstruktioner.
I vedligeholdelsesbudget en medtaget beløb til udskiftning sidst i vedligeholdelses periode.

0.3.6 Vinduer:

Vinduer er i rimelig stand dog med begyndende tegn på svigt
Vinduer repareres i det omfang det er muligt, i vedligeholdelses budget påregnes udskiftning midt i den 10. årige vedligeholdelses periode.

0.3.7 Døre:

Levetid for hoveddøre er ved at være opbrugt, døre kræver grundet alder øget vedligehold. I vedligeholdelsesbudget anbefales at udskifte til nye vedligeholdelsesfri døre midt i vedligeholdelses periode.

0.3.8 Garageporte:

I vedligeholdelses budget er medtaget beløb til almindelig reparation og vedligeholdelse med maling.

0.3.9 Fuger omkring vinduer og døre:

Eksisterende elastiske fuger omkring vinduer og døre, er generelt nedbrudte med fugeslip mod omgivende bygningsdele. Fuger anbefales udskiftet i forbindelse med etablering af nye vinduer, midt i vedligeholdelses periode.

0.3.10 Entredøre:

Levetid for entredøre er ved at være opbrugt, døre kræver grundet alder øget vedligehold, generelt lever døre ikke op til dagens krav til lyd, tæthed og sikkerhed.
I budget er medtaget udskiftning sidst i periode.

0.3.11 Ovenlysvinduer:

Vinduer fremstår i god stand med intakt funktion, vinduer er løbende udskiftet ved defekter.
Ovenlys i badeværelser udskiftet i forbindelse med renovering af badeværelser. Øvrige ovenlys er ældre men løbende skiftet ved defekter. I budget er afsat beløb til vedligeholdelse.

0.3.12 Kviste:

Eksisterende Kviste er udført som zink beklædte kviste, på trækonstruktion med 30 mm mineraluldsisolering. Grundet lodning af tagbeklædning, revner zink jævnligt, hvilket medfører risiko for råd og svampeskader.
I vedligeholdelsesbudget er afsat beløb til reparationer.

0.3.13 Tagrender og tagnedløb:

Tagrender og tagnedløb af zink, er intakte og uden tegn på svigt. Tagrender og nedløb repareres/ udskiftes partielt ved defekt.

0.3.14 Havearealer:

Beplantninger og arealer fornyes løbende, i henhold til plejeplan og aftaler indgået på markvandring.
I vedligeholdelsesbudget er alene medtaget beløb til omlægning og ny- etableringer.

0.3.15 Arealer belagt med fliser:

Arealerne er i rimelig stand men slitage eller sætninger forekommer. Årlig reparation må påregnes.
Løbende vedligeholdelse ved udskiftning af defekte og nedbrudte fliser. Rodskæring af træer ved belagte arealer.
Er medtaget i vedligeholdelses budget.

0.3.16 Arealer belagt med asfalt:

Asfalt veje er i rimelig stand, for at øge levetid, anbefales at udføre nyt tæppebelægning/ slidlag.
I budget er medregnet nyt slidlag i første del af budget periode.

0.3.17 Gulve:

Gulve vedligeholdes af lejer i bo periode, det vil sige at gulve bør slibes og lakeret ca. hver 4-5 år.
Ved misligholdelse af gulve afhøvles disse og genlakeres, ved gennem slid af brædder må der etableres nye gulve. I vedligeholdelses budget er medregnet, løbende vedligeholdelse ved reparation og genopretning hvor afdeling afholder en del af omkostning.

0.3.18 Tagbelægning:

Tagflader eftergås årligt og eventuelle skader udbedres. Forskubbede, knækkede og defekte tagsten tilrettes/udskiftes. Opmærksomhed overfor afskallinger iagttages. I vedligeholdelses budget er alene medtaget beløb til reparationer, forventet levetid vil sandsynligvis kræve genopretning i kommende vedligeholdelses periode.

0.3.19 Kloakledninger i jord:

Kloakrørene kan ikke umiddelbart inspiceres, men må i påkommende tilfælde undersøges med TV-inspektion.
I henhold til varmemesters oplysninger, sker der hyppige stop i kloakanlæget, grundet ringe fald på ledningsnettet. Specielt ved afsnit 6, blok 1.

0.3.20 Kloakbrønde:

Kloakbrønde er i god stand, der er i budget afsat beløb til mindre reparationer, spuling og oprensning.

0.3.21 Brugsvandsrør:

Synlig del af vandledningsnettet er i rimelig stand og uden synlige tegn på tæringsskader. Skjulte rør i installations-kanaler i terræn, har tegn på begyndende tæringsskader (konstateret ved hul tagning) det må påregnes at rør skal udskiftes helt eller delvis, i neste vedligeholdelses periode.

0.3.22 Centralvarme:

Synlig del af centralvarmerørene er i god stand og uden synlige tegn på tæringsskader. Skjulte rør vurderes, at have god stand, men det bør overvejes at forny disse i takt med øvrige rør.
Varmecentral bliver løbende vedligeholdt med komponenter, ved defekt.
Radiatorer er i forhold til alder i god stand.
Ved evt. udskiftning af radiatorer bør nye radiatorer, efter overgang til fjernvarme, vælges med effektforøgelse på min. 100%.

Termostatventiler er fundet i god stand.
Der er i budget afsat beløb til reparation og udskiftning ved defekter.

0.3.23 Ventilation:

Aftræk fra køkkener og baderum er udført som mekanisk udsugning ført over tag i den enkelte boligblok.
Der er i budget afsat beløb til reparation, service og rensning af kanaler. Samt henlæggelse, til udskiftning af defekte motorer.

0.3.24 Elinstallationer:

Gruppetavler udskiftes løbende med nye tavler med HPFI relæ. Placering af gruppe skabe i afsnit 6, er ikke hensigtsmæssig og ikke lovlig efter nugældende lovgivning. Tavler burde være placeret i lejemålenes entreer.

Øvrige Elinstallationerne lever ikke op til dagens standard med hensyn til antal. Ved renoveringer bør etableres supplerende stik.
I budget er afsat beløb til udskiftning af gruppetavler.

0.3.25 Belysningsarmaturer:

Belysninger er generelt i god stand, lamper bliver løbende vedligeholdt/udskiftet. Belysninger med lang og konstant brændtid er forsynet med lavenergipære.
Ved udskiftning af armaturer bør vælges LED lyskilder.

0.3.26 Hårde hvidevarer:

Komfurer er i god stand.

Køle/fryseskabe er i forhold til alder i god stand, men med hensyn til isolering og lavt energiforbrug lever ældre skabe ikke op til dagens standard. Ved udskiftning udskiftes til lavenergi skabe.
I budget er indregnet beløb til reparation samt henlæggelse til nye hvidevarer.

0.3.27 Køkkener:

Køkkener er nyere, elementkøkkener med laminatbelagte bord plader. Elementer er i god stand, men begyndende slidtage kan iagttages.

0.3.28 Postkasseanlæg:

Postkasseanlæg er indbygget i fælles indgangspartier, anlæg er nyere og serviceres løbende ved defekter.

0.3.29 Økonomi/budget:

De i eftersynskortene og budgetterne anvendte priser er baseret på V&S-pris-kalkulation og er inkl. moms og ekskl. honorarer.

Ved igangsætning af større renoveringer kan det anbefales at der udarbejdes udbudsprojekt og indhentes tilbud fra flere tilbudsgivere, hvilket vil medføre de fordelagtigste priser på det udbudte arbejde.

0.4 KONKLUSION

0.4.1 Gennemgang:

Efter vor gennemgang af afdelingen, som er foretaget som stikprøver kan konstateres at afdelingen findes i god vedligeholdt stand.

Dog kan konstateres en del skader forårsaget af ælde og uhensigtsmæssig konstruktion. Disse skader vil her blive gennemgået.

0.4.2 (21)01 Ydervægge:

Facaderne er meget vedligeholdelseskrævende, hvilket for afdelingen er en stor omkostning, der ses umiddelbart intet alternativ til facader i røde teglsten, da dette er af stor æstetisk betydning og et fælles karaktertræk for Nordparken.

0.4.3 (26)01 Altaner:

Afdelingens altaner af træ, er meget vedligeholdelseskrævende, og det anbefales at udskifte disse sidst i vedligeholdelses periode.

0.4.4 (31)01 Vinduer:

Plast vinduer i afdelingerne er af første generation, og er ved at være nedbrudte, Justering og tætning er meget besværligt og umulig i flere tilfælde.
Det anbefales at foretage udskiftning af vinduer midt i vedligeholdelses periode.

0.4.5 (32)01 Entredøre:

Levetid for entredøre er ved at være opbrugt, døre kræver grundet alder øget vedligehold, generelt lever døre ikke op til dagens krav til lyd, tæthed og sikkerhed. Døre foreslås udskiftet sidst i vedligeholdelses periode.

0.4.6 (37)02 Kviste:

Kviste er udført som zink beklædte kviste, på trækonstruktion med 30 mm mineraluldsisolering. Grundet lodning af zink opstår jævnligt, revner, hvilket medfører risiko for råd og svampeskader. Revner i zinkbeklædning kan medføre råd og svampe skader. Der er i vedligeholdelses budget afsat beløb til reparationer af beklædninger.

0.4.7 (40)01 Belægninger:

I vedligeholdelsesbudget er afsat beløb til løbende vedligehold af fliser, samt genopretning af asfaltareal ved udførelse af nyt slidlag.

0.4.8 (43)01 Gulve:

Gulve er ældre gran brædder og parket gulve i stuerne, ved gentagne slibninger bliver gulve nedslidt, hvorfor der afsættes beløb til genopretning af gulve, ved pålægning af nye Lamelgulve, som tillader vedligeholdelse med slibning og lakering.

0.4.9 (47)01 Tage overflader:

Tagflader er fremstår i rimelig stand i forhold til tegltages forventede restlevetid på 10-20 år.
Erfaringsmæssigt har tegltagene længere livetid, hvorfor der ikke er afsat beløb til fornyelse i vedligeholdelsesperioden.

0.4.10 (53)01 Brugsvandsrør:

Vand og varmerør er fremført til de enkelte brugssteder via rør kanaler i betongulve, ved tæringer i rørene vil det være en fordel at frilægge rør i demonterbar rør kasse ved loft, hvorfra installationer udføres som synlig installation.

0.4.11 (63)01 Gruppetavler:

Placering af gruppe skabe i afsnit 6, er ikke hensigtsmæssig og ikke lovlig efter nugældende lovgivning.
I vedligeholdelses periode anbefales at foretage udskiftning af gruppetavler og fornyet placering af målere.

0.4.12 Samlet vurdering:

Med ovenstående bemærkninger til eftersynskort og vedligeholdelses budget for årene 2016 - 2025 er det efter vor vurdering gode bygninger, der med de foreskrevne udbedringer og vedligeholdelser vil være sunde og med gode konstruktioner der svarer til nutidig standard.

Bo42

Eftersynskort

Generel information

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

Forord:

Tilstandsrapport for Afdeling 56 omfatter følgende byggeafsnit:

Afsnit 5:	**Rosenvej 2-24/ Thorkildsvej 35-39 Gartnervangen 16-22**	**i alt 88 boliger**
Afsnit 6:	**Rosenvej 1-15 / Thorkildsvej 41-43**	**i alt 68 boliger**
		i alt 156 boliger

BBR arealer:

Afsnit 5:	**7.261 m2**	**opført 1953**
Afsnit 6:	**5.126 m2**	**opført 1959**
I alt	**12.387 m2**	

Ved gennemgangen er anvendt følgende vurderings skema, for konstaterede fejl.

Tilstandsvurdering:

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
MB: Med bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

Bo42

Eftersynskort (12) 01 Fundamenter

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(12)01 Fundamenter

Totalmængde: m^2.

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 60-120 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Beton støbt på stedet	1953	0-½%		2073
6.	Beton støbt på stedet	1959	0-½%		2079

Eksisterende fundamenter støbt på stedet.
Fremstår uden væsentlige tegn på nedbrydning af skadelig karakter.
Enkelte ubetydelige revner samt afskallinger af sokkelpuds kan iagttages.

MB: Revner og afskallinger udbedres af æstetiske årsager. Udvendige kældertrapper er ikke egnede til transport af udstyr, og foreslås nedlagt, vil kræve øget vedligeholdelse såfremt de skal opretholdes.

Vedligehold/behandling:
Løs puds afhugges og pudsreparationer udføres.

Skønnet omkostning:

	5:	6:
Fjerne kælder bagtrapper 4 stk.	160.000	
Pudsreparation af sokler og kældervægge	20.0000	20.0000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	20.0000	20.0000	20.0000	**180.000**	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000
6:	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000	20.0000
56:	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**200.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**

Bo42

Eftersynskort (21) 01 Ydervægge

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(21) 01 Ydervægge

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 60-120 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Massivt murværk, hulmur med faste bindere	1953	½-1%		2073
6.	Massivt murværk, hulmur med faste bindere	1959	½-1%		2079

Facader fremstår med mindre revner og afskalninger.
I henhold til tegninger er facaderne udført som massiv mur og 35 cm kanalmur, efterisolering er foretaget med mineralulds isolering i kanaler.

K1: Facader fremstår, med mindre revner, vest og sydvendte gavle, er stærkt fugtbelastede, grundet regn og vind påvirkninger. Mange steder er der i lejemål monteret ekstra friskluft ventiler for bortledning af fugt. Vestvendte gavle er tidligere behandlet med fugtafvisende behandling.

K2: Kvist flunker er opført i massivt murværk, uden isolering. Ved mangelfuld opvarmning og udluftning, ophobes fugt i vægge.

Vedligehold/behandling:

Gennemgang af facader, udbedring af løse og defekte fuger. Udkradsning af løse og defekte fuger, specielt vestvendte gavle.

Der ses ikke umiddelbart nogen løsning på efterisolering af kvist flunker.

Skønnet omkostning:

	5: 5400 m2	6: 7200 m2
Årligt vedligehold	80.000	100.000
Genopretning (nye facader)	7.700.700	10.000.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
6:	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
56:	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**	**180.000**

Bo42

Eftersynskort (21) 02 Nedfaldsskakte/skorstene

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(21) 02 Nedfaldsskakte/skorstene.

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 60-120 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Murede skorstene	1953	½-1%		2073
6.	Murede skorstene	1959	½-1%		2079

Nedfaldsskakte er ført over tag, for etablering af naturlig ventilation.

K1: Nedfaldsskakte og skorstene fremstår generelt i god stand, men det bør overvejes at nedtage skorstene til under tagflader, da disse står som kuldebroer, i lejemål de føres igennem. Der bør ikke udføres reparationer af skorstene.

Vedligehold/behandling:

Ved nedtagning skal tilsikres at kommunens tilladelse til sløjfning af nedfaldsskakte forligger.
Efter fjernelse af skorstene er der ingen vedligeholdelse, udover normal istandsættelse af vægge i lejemål.
Det anbefales at erstatte skorsten med aftrækskanal over tag, for ventilering af kælderrum og evt. trapperum.

Skønnet omkostning:

	5: 16 stk.	6: 11 stk.
Årligt vedligehold	0	0
Nedtagning af skorstene/ nedfaldsskakte.	200.000	200.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	0	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
6:	0	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0
56:	**0**	**400.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Bo42

Eftersynskort (22) 01 Indervægge

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(22)01 Indervægge

Totalmængde: Kældervægge 1.500 m^2.

Afsnit:	Materiale Levetid 60-120 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Murede skillevægge	1953	0-½%		2073
6.	Murede skillevægge	1959	0-½%		2079

Indervægge er grov og finpudsede teglstens vægge. 110 og 170 mm. massive teglsten.

KO: Mindre revner forekommer i skillevægge, revnerne skønnes ikke at have betydning for bygningens stabilitet, men udbedres af æstetiske årsager. Revner udbedres i forbindelse med istandsættelse af lejligheder.

Vedligehold/behandling:

Malerbehandling efter behov udføres af lejer eller i forbindelse med fraflytninger.
Malerbehandling af kældervægge udføres hver 6-8 år. (udføres evt. af ejendomsfunktionærer i vinterperiode)
Malerbehandling af trappeopgange udføres efter behov skønnet hver 6-8 år.

Skønnet omkostning:

	5: 1.500 m2/ 16 stk.	6: 4000 m2/11 stk.
vedligehold kældervægge	120.000	300.000
Vedligehold af trappeopgange	380.000	250.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	48.000	48.000	88.000	48.000	48.000	88.000	48.000	48.000	88.000	48.000
6:	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
56:	**118.000**	**118.000**	**158.000**	**118.000**	**118.000**	**158.000**	**118.000**	**118.000**	**158.000**	**118.000**

Bo42

Eftersynskort (23) 01 Krybekælderdæk

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(23)01 Krybekælderdæk

Totalmængde: m^2.

Registrering: Nov. 2008

Afsnit:	Materiale Levetid 60-120 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Træbjælkelag	1953	0-½%		2073
6.	Forekommer ikke				

Krybekældre forekommer under lave bygninger i blok nr. 1,2,3 og 4. Adresserne Rosenvej 6,12 18 og 24.

Konstruktion er træbjælkelag med 125 mm. mineraluld, dæk i kælder er udført som klaplag i beton.

MB: Krybekældre holdes under observat
Fugt fra faldstammer, vandinstallationer mv. udbedres straks.
Friskluftventiler i sokler holdes fri og funktionsdygtige.

Vedligehold/behandling:

	5:	6:
Årligt eftersyn, oprensning mv.	5.000	

Krybekældre inspiceres jævnligt af varmemester.

Omkostningsfordeling:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort (26) 01 Altaner

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(26)01 Altaner

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 0-120 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Træaltaner i limtræ, levetid 20-40 år	2005	3-6%	0-10	2024
6.	Betonelement altaner, levetid 60-120 år	1989	3-6%	40-100	2114

Afdelingens altaner opført af trækonstruktion, bærende søjler og bjælker. Altaner er i flere omgange renoveret for råd og svampeskader, senest i 2005.

K2: 5. Inddækninger mellem dæk og bærende søjler udgør til stadighed en risiko for nye råd og svampeskader. Disse må løbende renoveres i forbindelse med malerbehandling af altanerne.

Vedligehold/behandling:

Udskiftning af rådangrebet træ og malerbehandling af altaner hvert 5-6 år.

Skønnet omkostning:

	5: 78 stk.	6: 60 stk.
Årligt vedligehold	20.000	10.000
Malerbehandling hvert 5-6 år	200.000	0
Afrensning af alger hvert 4-5 år		50.000
Etablering af nye altaner	1.500.000	1.200.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	20.000	20.000	220.000	20.000	20.000	20.000	20.000	220.000	20.000	**1.500.000**
6:	10.000	10.000	60.000	10.000	10.000	10.000	10.000	60.000	10.000	10.000
56:	**30.000**	**30.000**	**280.000**	**30.000**	**30.000**	**30.000**	**30.000**	**280.000**	**30.000**	**1.510.000**

Bo42

Eftersynskort (31) 01 Vinduer

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(31)01 Vinduer

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Pvc. Vinduer med 2-lags termoglas.	1990	2-4%	6-26 år	2040
6.	Pvc. Vinduer med 3-lags termoglas.	1990	2-4%	6-26 år	2040

Eksisterende vinduer er af pvc, monteret med termoglas.
Vinduer fremstår i rimelig stand, svigtende funktion og utætheder grundet manglende justerings muligheder.

K1: Vinduer er ældre pvc vinduer, med svigtende funktion af hængsler og beslag.
Tætningslister er flere steder defekte, med trækgener til følge.
Grundet stor vægt af termoruder med 3-lags termoglas, opstår jævnligt skævheder i rammekonstruktion med funktionssvigt og træk til følge

Vedligehold/behandling:

Almindelig rengøring, smøring og udskiftning af defekte beslag, tætningslister m.v.
Foretages ved fraflytning af lejemål.
Ved udskiftning af vinduer bør overvejes udskiftet til vedligeholdelsesfrie elementer af træ/aluminium.

Skønnet omkostning:

	5: 584 stk./1204 m2	6: 346 stk./866 m2
Årligt vedligehold, rep. Justering mv.	70.000	46.000
Udskiftning af tætningslister	180.000	122.000
Udskiftning af vinduer	3.500.000	2.300.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	70.000	70.000	70.000	70.000	**3.500.000**	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
6:	46.000	46.000	46.000	46.000	**2.300.000**	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000
56:	**116.000**	**116.000**	**116.000**	**116.000**	**5.800.000**	**116.000**	**116.000**	**116.000**	**116.000**	**116.000**

Bo42

Eftersynskort (31) 02 Døre

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(31)02 Døre

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Træ døre med 1-lag glas.	1953	2-4%	0-10 år	2024
6.	Træ døre med 1-lag glas.	1959	2-4%	0-10 år	2024

K2: Levetid for hoveddøre er ved at være opbrugt, døre kræver grundet alder øget vedligehold, Utætheder imellem karm og ramme.

Vedligehold/behandling:

Årlig justering og smøring af hængsler foretages.
Justering og etablering af tætning imellem karme og rammer, udskiftning af defekte tætningslister.

Malerbehandling foretages hvert 3-4 år.

Ved udskiftning af døre, bør vælges vedligeholdelsesfri overflade som aluminiumsdøre.

Skønnet omkostning:

	5: 34 stk. 120 m2	6: 15 stk. 51 m2
Årligt vedligehold, rep. justering mv.	15.000	5.000
Udskiftning af tætningslister	12.000	5.000
Malerbehandling af døre	100.000	45.000
Etablering af nye døre	800.000	350.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	15.000	115.000	15.000	15.000	**815.000**	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
6:	5.000	50.000	5.000	50.000	**305.000**	50.000	5.000	50.000	5.000	50.000
56:	**20.000**	**165.000**	**20.000**	**65.000**	**1.120.000**	**65.000**	**20.000**	**65.000**	**20.000**	**65.000**

Bo42

Eftersynskort (31) 03 Garageporte

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(31)03 Garageporte

Registrering: nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Revleporte i træ, med træ eller stål bekl.	1953	2-4%	0-10 år	2024
6.	Revleporte i træ, med træ eller stål bekl.	1959	2-4%	0-10 år	2024

Eksisterende porte er revleporte af træ, med beklædning af træ eller metal.

MB: Porte er renoveret i 2009, hvor defekte og rådangrebne dele er udskiftet.

Vedligehold/behandling:

Årlig justering og smøring af hængsler foretages.
Skadet træ udskiftes løbende ved defekter.
Malerbehandling foretages hvert 4-5 år.
Ved udskiftning af porte anbefales at montere nye rulle porte i metal.

Skønnet omkostning:

	5: 8 stk. 40 m2	6: 11 stk. 55 m2
Årligt vedligehold, rep. Justering mv.	2.000	3.000
Malerbehandling af døre	12.000	16.000
Etablering af nye døre	100.000	130.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	2.000	2.000	2.000	**14.000**	2.000	2.000	2.000	2.000	**14.000**	2.000
6:	3.000	3.000	3.000	**19.000**	3.000	3.000	3.000	3.000	**19.000**	3.000
56:	**5.000**	**5.000**	**5.000**	**33.000**	**5.000**	**5.000**	**5.000**	**5.000**	**33.000**	**5.000**

Bo42

Eftersynskort (31) 04 Fuger

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(31)04 Fuger

.

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 10-30 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Elastiske fuger.	1990	½-1%	0-5 år	2019
6.	Elastiske fuger.	1990	½-1%	0-5 år	2019

Eksisterende fuger omkring vinduer og døre, er udført med elastiske fuger.
Fugeslip mod omgivende bygningsdele, kan forekomme. Speciel opmærksomhed iagttages ved syd og vestvendte facader, der er stærkt påvirket af vejrlig.

K1: Fugeslip kan konstateres mellem murværk og elastiske fuger, slip kan medføre fugtskader i murværk.
Levetid for fuger er ved at være opbrugt, hvorfor der må påregnes øget vedligehold i restlevetid.

Vedligehold/behandling:

Årlig inspektion af fuger/udskiftning af defekte fuger.
Eksisterende elastiske fuger udkradses, ny stopning udføres og nye elastiske fuger udføres.

Skønnet omkostning:

	5: 3.250 m.	6: 2.000 m.
Årlige reparationer	10.000	8.000
Etablering af nye fuger	650.000	400.000

Udskiftning af fuger ved døre og vinduer (31) 86.15 3.250 m.	kr.	650.000
Årligt vedligehold af fuger.	kr.	6.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	10.000	10.000	10.000	10.000	650.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
6:	8.000	8.000	8.000	8.000	400.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
56:	**18.000**	**18.000**	**18.000**	**18.000**	**1.050.000**	**18.000**	**18.000**	**18.000**	**18.000**	**18.000**

Bo42

Eftersynskort (32) 01 Entredøre

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(32)01 Entredøre

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Træ døre	1953	1-2%	0-10 år	2024
6.	Træ døre	1959	1-2%	0-16 år	2030

K2: Levetid for entredøre er ved at være opbrugt, døre kræver grundet alder øget vedligehold, generelt lever døre ikke op til dagens krav til lyd, tæthed og sikkerhed.

Vedligehold/behandling:

Årlig justering og smøring af hængsler foretages.
Justering og etablering af tætning imellem karme og rammer, udskiftning af defekte tætningslister.

Skønnet omkostning:

	5: 86 stk.	6: 68 stk.
Årligt vedligehold, rep. Justering mv.	12.000	9.000
Etablering af nye entre døre	1.200.000	900.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	1.200.000	12.000
6:	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
56:	**21.000**	**21.000**	**21.000**	**21.000**	**21.000**	**21.000**	**21.000**	**21.000**	**1.290.000**	**21.000**

Bo42

Eftersynskort (37) 01 Ovenlys vinduer

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(31)01 Ovenlys vinduer

Registrering: nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Velux ovenlys med trækarme og 2 –lags glas	Var.	2-4%	0-5 år	2019
6.	Velux ovenlys med trækarme og 2 –lags glas	Var.	2-4%	0-5 år	2019

Vinduer fremstår i god stand med intakt funktion, vinduer er løbende udskiftet ved defekter.
Ovenlys i badeværelser 55 stk. er udskiftet i forbindelse med renovering af badeværelser. Øvrige ovenlys er ældre men løbende skiftet ved defekter.

K1: Tætningslister er flere steder defekte, med træk gener til følge.

Vedligehold/behandling:

Almindelig rengøring, smøring og udskiftning af defekte beslag, tætningslister m.v. Foretages ved fraflytning af lejemål.
Ved udskiftning af vinduer bør overvejes udskiftet til vedligeholdelsesfrie elementer

Skønnet omkostning:

	5: 33 + 35 stk.	6: 11 + 20 stk.
Årlige reparationer	20.000	10.000
Udskiftning af tætningslister	15.000	8.000
Henlæggelse til nye vinduer	25.000	12.000
Etablering af nye ovenlys	1.000.000	460.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
6:	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
56:	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**

Bo42

Eftersynskort (37) 02 Kviste

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(31)02 Kviste

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** **Restlevetid:** 12 - 32 År

Levetid 30-50 år Vedligehold 2-4% **Udbedres senest år:** 2040

Afsnit:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Zink beklædte kviste	1953	2-4%	0-5 år	2019
6.	Zink beklædte kviste	1959	2-4%	0-5 år	2019

MB: Eksisterende Kviste er udført som zink beklædte kviste, på trækonstruktion med 30 mm mineraluldsisolering. Grundet lodning af tagbeklædning, revner zink jævnligt, hvilket medfører risiko for råd og svampeskader.

K2: Revner i zinkbeklædning kan medføre råd og svampe skader.

Vedligehold/behandling:

Beklædninger repareres ved konstatering af fugt i loftkonstruktion.

Skønnet omkostning:

	5: 46 stk.	6: 30 stk.
Årlige reparationer	36.000	24.000
Udskiftning af zinkbeklædninger	1.000.000	630.000
Etablering af nye kviste	1.800.000	1.200.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
6:	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
56:	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**	**60.000**

Bo42

Eftersynskort (37) 03 Tagrender og nedløbsrør

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(37)03 Tagrender og nedløbsrør

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 15-30 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Render og nedløb af zink	1953	1-2%	0-20	løbende
6.	Render og nedløb af zink	1959	1-2%	0-20	løbende

Tagrender og nedløb er zink render og nedløb, ført til afløbsbrønde i terræn.

MB: Tagrender skal oprenses for blade og tag rester en gang årligt.

Vedligehold/behandling:

Tagrender oprenses 1 gang pr. år.
Udskiftning af tagrender og nedløb, bør udføres ved konstatering af utætheder kombineret med tæring/ slid.

Skønnet omkostning:

	5: 600/430 m.	6: 350/480 m.
Årlige reparationer/ udskiftninger	35.000	28.000
Etablering af nye render	410.000	240.000
Etablering af nye nedløb	130.000	150.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
6:	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
56:	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**	**63.000**

Bo42

Eftersynskort (40) 01 Havearealer

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(40)01 Havearealer

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 50-100 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Græsplæner og plantebede	var	1-2%	0-50	løbende
6.	Græsplæner og plantebede	var	1-2%	0-50	løbende

Havearealer kræver løbende pleje og opgradering med nye planter, træer mv.

MB: beplantninger og arealer fornyes løbende, Efter plejeplan og aftaler på markvandring.

Vedligehold/behandling:

Udskiftning af beplantning, omlægning af græsplæner udføres i henhold til aftaler truffet på markvandring.

	5:	6: 2000 m2
Årlig genopretning	50.000	50.000

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold	kr.	0
Omlægning af havearealer	kr.	100.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
6:	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
56:	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**

Bo42

Eftersynskort (40) 02 Arealer med fliser

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(40)02 Arealer med fliser

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Sf-stens og flisebelægninger	1953	1-2%	0-15	løbende
6.	Sf-stens og flisebelægninger	59/12	1-2%	0-15	løbende

Cykelparkering og gangstier er belagt med sf-sten. Eller 500x500 mm betonfliser.

K1: Defekte fliser og sætninger forekommer

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved udskiftning af defekte og nedbrudte fliser.
Rodskæring af træer ved belagte arealer.

Skønnet omkostning:

	5: 1600 m2	6: 2000 m2
Årlig genopretning	26.000	30.000
Udskiftning af belægninger	1.300.000	1.500.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
6:	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
56:	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**	**56.000**

Bo42

Eftersynskort (40) 02 Arealer med asfaltbelægning

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(40)02 Arealer med asfaltbelægning

.

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Asfaltbelagt adgangsvej og p-plads	1953	½-1%	0-15	2029
6.	Asfaltbelagt adgangsvej og p-plads	1959	½-1%	0-15	2029

IB: Arealer med asfalt fremstår rimelig god stand.

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved reparation af huller og sætninger.
Det anbefales at udføres ny tæppebelægning på hele arealet.

Skønnet omkostning:

	5: 240 m2	6: 2300 m2
Årlig genopretning 1%	2.000	18.000
Etablering af nyt asfalt slidlag	60.000	500.000
Udskiftning af belægninger	200.000	1.800.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
6:	518.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
56:	**520.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**	**20.000**

Bo42

Eftersynskort (43) 01 Gulve

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(43)01 Gulve:

Totalmængde: 7.800 m^2.

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 80-100 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.		1953	1-2%	19-39	2053
6.		1959	1-2%	25-45	2059

Gulve i entreer og værelser er granbrædder oprindeligt ferniserede.
I opholdsstuer massive bøge parket gulve.
I køkkener er pålagt linoleum og i baderum klinkegulve.

K1: Oprindelige trægulve er slebet og lakeret adskillige gange, hvorfor begyndende gennem slid kan konstateres.

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved reparation af skader, gulve vedligeholdes af lejer i bo periode, det vil sige at gulve bør slibes og lakeret ca. hver 4-5 år.
Ved misligholdelse af gulve afhøvles disse og genlakeres, ved gennem slid af brædder må der etableres nye gulve.
Ved gennem slid, etableres nye gulve af lamel parket, udlagt på eksisterende gulve.
Gulve af gran/ fyrretræ i kamre og værelser, påregnes udskiftet i vedligeholdelses periode.

Skønnet omkostning:

	5: 4400 m2	6: 3400 m2
Årlig reparation 2%	40.000	30.000
Årlig genopretning af træ gulve	160.000	125.000
Genopretning af træ gulve	2.200.000	1.700.000

Note: slibning af gulve 7.800 x 226 x 0,2 :4 = kr. 90.000
Årlig genopretning 3.900.000 : 10 år:2 = kr. 195.000 gulve i værelser og kamre.

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
6:	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000
56:	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**	**355.000**

Bo42

Eftersynskort (47) 01 Tage-overflader

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(47)01 Tage–overflader

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 53/59 **Restlevetid:** 9 - 19 år

Levetid 40-80 år Vedligehold 2-4% **Udbedres senest år:** 2033

Tagflader er belagt med røde falstagsten oplagt på lægter uden undertag.
Taghældninger er med ca. 45 graders hældning.
Undertag af monarfol udført under tagsten på kviste, med ca. 20 graders hældning, forvitrer ved tagfod.

K2: Hvor der konstateres fugt i tagrum skal understrygning udbedres.
Ved utætheder i kviste anbefales at udføre fast undertag.

Vedligehold/behandling:

Tagflader eftergås årligt og eventuelle skader udbedres.
Forskubbede, knækkede og defekte tagsten tilrettes/udskiftes.
Opmærksomhed overfor afskallinger iagttages.
Tage eftergås, manglende mørtel retableres.

Skønnet omkostning:

	5: 4.400 m2	6: 2.400 m2
Årlige reparationer 2%	44.000	25.000
Udskiftning af tag sten	2.200.000	1.250.000

Omkostningsfordeling:

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
5:	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000
6:	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
56:	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**	**69.000**

Bo42

Eftersynskort (50) 01 Kloakledninger

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(50)01 Kloakledninger

.

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 40-80 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Beton rør, i terræn og kældre	1953	½-1%	0-19	2033
6.	Beton rør, i terræn og kældre	1959	½-1%	0-25	2039

Kloaksystem for spildevand og regnvand (separatsystem) er udført med beton rør.
Kloak for spildevand er placeret i blokkenes kældre.

K1: Kloakrørene kan ikke umiddelbart inspiceres, men må i påkommende tilfælde undersøges med TV-inspektion.
I henhold til varmemesters oplysninger, sker der hyppige stop i kloakanlæget, grundet ringe fald på ledningsnettet. Specielt ved afsnit 6, blok 1.

Vedligehold/behandling:

Ledninger gennemspules efter behov.

Skønnet omkostning:

	5: 260/454 m.	6: 785 m.
Årligt vedligehold 1%	3.000	5.000
Udskiftning af kloakker	250.000	460.000

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5:	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
6:	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
56:	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**	**8.000**

Bo42

Eftersynskort (50) 02 Rensebrønde

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(50)02 Rensebrønde

.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1953 **Restlevetid:** 0 - 25 år

Levetid 40-80 år Vedligehold 0-½ % **Udbedres senest år:** 2033

Rensebrønde er udført som nedgangsbrønde i beton med bundløb af flækket lerrør.

Brønde er forsynet med dæksel af støbejern.

IB: Brøndene er generelt i god stand uden synlige tegn på brud eller forvitring

Vedligehold/behandling:

Rensebrønde renses/spules, når ledningsanlæg i øvrigt skal højtryksspules.

Skønnet omkostning:

	5: 38 stk.	6: 14 stk.
Årligt vedligehold ½%	3.000	1.000
Udskiftning af brønde	460.000	170.000

Omkostningsfordeling:

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
5:	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
6:	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
56:	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**4.000**

Bo42

Eftersynskort (50) 03 Nedløbsbrønde

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(50)03 Nedløbsbrønde

Totalmængde: TB 13 stk.
RB 11 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1991 **Restlevetid:** 17 - 57 år

Levetid 40-80 år Vedligehold 0-½ % **Udbedres senest år:** 2071

Nedløbsbrønde for terræn afvanding er udført i ø 30 beton brønde med rendestensrist.
Nedløbsbrønde for tagafvanding er udført i ø 20 beton med beton dæksel.

IB: Nedløbsbrønde er efter alder i god stand uden synlige tegn på brud eller forvitring.
K1: Brønddæksler og riste er generelt i god stand med nogle enkelte undtagelser, hvor hængselstiften er knækket.

Vedligehold/behandling:

Nedløbsbrønde oprenses hvert 2. år, evt. ved slamsugning.

Skønnet omkostning:

	5: 84 stk.	6: 48 stk.
Årligt vedligehold ½%	6.000	4.000
Udskiftning af brønde	210.000	120.000

Omkostningsfordeling:

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
5:	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
6:	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
56:	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**

Bo42

Eftersynskort (50) 04 Pumpebrønde

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(50)04 pumpebrønd

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** **Var.** **Restlevetid:** - år

Levetid 40-80 år Vedligehold 10% **Udbedres senest år:**

Pumpebrønd placeret i varmecentraler på Thorkildsvej samt ved butiksbygning Gartnervangen.

IB: Pumpebrønde er efter alder i god stand uden synlige tegn på brud eller forvitring.

Vedligehold/behandling:

Der skal foretages løbende inspektion af pumpebrønd (1. gang pr. måned), funktion afprøves, ved svigt kontaktes reperatør.

Skønnet omkostning:

	5: 2 stk.	6: 1 stk.
Årligt vedligehold ½%	4.000	2.000
Udskiftning af brønde	30.000	20.000

Omkostningsfordeling:

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
5:	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
6:	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
56:	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**

Bo42

Eftersynskort

(52) 01 Toilet

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(52)01 Toilet

Totalmængde: 156 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 2 - 22 år

Levetid 20-40 år Vedligehold 1-3% **Udbedres senest år:** 2036

Toiletter er nyere lavtskyllende hænge klosetter, med 2-skyl.

MB: Toiletter fremtræder generelt i pæn stand efter alder, enkelte kummer og indbygnings cisterner er udskiftet.

Vedligehold/behandling:

Toiletcisterner serviceres efter behov, således at vandspild undgås, defekte kummer og cisterne udskiftes løbende.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af klosetter.

Samlet omkostning pr. år. 2%.	kr.	10.000
Henlæggelse til nye toiletter ved levetid 30 år	kr.	17.000
Omkostning til udskiftning af klosetter.	kr.	500.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000

Bo42

Eftersynskort (52) 02 Blandingsbatterier

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(52)02 Blandingsbatterier

Totalmængde: 480 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 02 - 22 år

Levetid 20-40 år Vedligehold 1-3 % **Udbedres senest år:** 2036

Blandingsbatterier i køkken og håndvaske er overalt monteret som traditionelle 2-grebs armaturer, i bruserum er monteret termostat batterier.
Armeturer er løbende udskiftet ved defekt.

IB: Blandingsbatterier er generelt i god og funktionsdygtig stand og er løbende udskiftet ved nedslidning/defekt.

Vedligehold/behandling:

Blandingsbatterier serviceres efter behov, således at vandspild undgås.
Ved defekter udskiftes til nye batterier.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af blandingsbattereier.

Samlet omkostning pr. år. 2%.	kr.	20.000
Henlæggelse til nye armaturer ved levetid 30 år.	kr.	32.000
Nye blandingsbatterier 267 stk. á kr. 2.000.	kr.	970.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000

Bo42

Eftersynskort (53) 01 Brugsvandsrør

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(53)01 Brugsvandsrør

Totalmængde: lbm.

Registrering: Nov.2014 **Indbygningsår:** 1953/96 **Restlevetid:** 0 - 32 år

Levetid 30-50 år Vedligehold ½-1 % **Udbedres senest år:** 2046

Hovedrør er fremført mellem blokke i støbte kanaler, kanaler er efterisoleret med polystyrenkugler.
Ledninger for koldt og varmt brugsvand er i bygninger udført med pexrør. Ledningsnettet er monteret skjult i rørkanaler.
Rør i kanaler er tilgængelige fra boligernes entreer og baderum, samt i kældre hvor disse er ophængt i lofter.

MB: Begyndende tæring kan konstateres ved fordelerrør i leligheder, disse kontrolleres jævnligt.
UN: Levetid for hovedrør i terræn, er ved at være opbrugt, der må afsættes beløb til nærmere undersøgelse/udskiftning af rør.

Vedligehold/behandling:

Ved evt. gennemtæring repareres med lokal udskiftning af rør.
Ved gennemtæringer af rør i kanaler imellem blokke,
anbefales at udføre præisolerede rør i jord.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af rør ved gennemtæring o. lign. incl. Følgeomkostninger.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	30.000
Udskiftning af hovedrør i terræn anslået.	kr.	500.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

Bo42

Eftersynskort (56) 01 Varmerør

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(56)01 Varmerør

Registrering:	Nov. 2014	**Indbygningsår:**	1953/96	**Restlevetid:**	0 - 32 år
Levetid 30-50 år		Vedligehold ½-1 %		**Udbedres senest år:**	2046

Ledninger for centralvarme er udført med jernrør i oprindeligt anlæg og med stålrør i renoveret del, ved køkken og badeværelser.
Ledningsnettet er placeret tilgængeligt i rørkanaler, med fordeling under gulve, samt ophængt under lofter i kældre.
Fordeling imellem blokke sker i betonkanaler, efterisoleret med polystyrene kugler.

IB: Ledningsnettet fremtræder, hvor det kan inspiceres, i pæn stand uden synlige tegn på begyndende tæringsskader.
K2: Flere steder i krybekældre, kan konstateres defekt isolering af røranlæg, samt ved ventiler.

Vedligehold/behandling:

Almindeligt vedligehold med maling, af stik fra gulv til radiator. Månedlig kontrol af installationer i krybekældre og kældre.
Ved evt. gennemtæring repareres med lokal udskiftning af rør.
Ved gennemtæringer i rørkanaler mellem blokke udføres nye præisolerede rør i terræn.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af rør ved gennemtæring o.lign.
excl. eventuelle følgeomkostninger.

Samlet omkostning pr. år. kr. 30.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

Bo42

Eftersynskort

(56) 02 Varmecentraler

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(56)02 Varmecentral

Totalmængde: 2 stk.

Registrering: Nov. 2008 **Indbygningsår:** Var. **Restlevetid:** - år

Levetid 15-30 år Vedligehold 1-3 % **Udbedres senest år:**

Varmecentraler der er placeret i kældere under Thorkildsvej 39 og 41, er forsynet fra fjernvarme forsyningen.

Vedligehold/behandling:

Årlige reparationer/eftersyn anslået iht. V&S 3% af nypris.

Det anbefales at foretage udskiftning af pumper, vekslere og styringer ved defekter. Ved skift af pumper skal anvendes energibesparende komponenter.

Skønnet omkostning:

Årlige reparationer, anslået. kr. 55.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000

Bo42

Eftersynskort (56) 03 Radiatorer

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(56)03 Radiatorer

Totalmængde: 732 stk.

Registrering:	Nov. 2014	**Indbygningsår:**	1953/96	**Restlevetid:**	0 - 36 år
Levetid 30-50 år		Vedligehold ½-1 %		**Udbedres senest år:**	2044

Nyere radiatorer er pladejernsradiatorer, ældre er støbejernsradiatorer.

MB: Ved udskiftning af radiatorer i gavl lejemål, bør radiatorer rykkes og brystning isoleres.
Radiatorerne vurderes til at være i god stand efter deres alder.
Det skal overfor lejere påtales at den bedste afkøling/opvarmning af lejemålet sker, når samtlige radiatorer benyttes.

Vedligehold/behandling:

Almindeligt vedligehold med maling.
Ved udskiftning af radiatorer, f.eks. i forbindelse med tæringsskader, bør ny radiator, efter overgang til fjernvarme, vælges med en effektforøgelse på min. 100% i forhold til eksisterende radiator (hvis pladsforholdene tillader det).

Skønnet omkostning:

Løbende udskiftning af radiatorer ved gennemtæring o.lign.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	34.000
Nyinstallation anslået iht. V&S.	kr.	3.600.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000

Bo42

Eftersynskort

(56) 04 Radiatorventiler

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(56)04 Radiatorventiler

Totalmængde: 732 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** Var. **Restlevetid:** 0 - 20 år

Levetid 10-30 år Vedligehold ½-1 % **Udbedres senest år:**

Radiatorventiler- og termostater er fabrikat Danfoss.
Termostater generelt er med indbygget føler.

IB: Termostater og ventiler fremtræder generelt i god og funktionsdygtig stand og er løbende udskiftet ved defekt.

Vedligehold/behandling:

Ved lækage i forbindelse med ventilspindel skiftes pakdåse.

Ved defekt termostat udskiftes denne.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af defekte komponenter samt fornyelse. Ved levetid 20 år.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	30.000
Total udskiftning ventiler 732 stk. á kr. 550.	kr.	400.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

Eftersynskort (56) 05 Varmefordelingsmålere

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(56)05 Varmefordelingsmålere **Totalmængde: 156 stk.**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår: 2009** **Restlevetid:** 0 - 10 år

Levetid 10-15 år **Vedligehold 0-1%** **Udbedres senest år:** 2024

Eksisterende energimålere er Brunata fordelings målere.

Tilstandsvurdering: **Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
MB: Med bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

MB: Eksisterende energi målere skal udskiftes 2019.

Vedligehold/behandling:

Udskiftning af energimålere.

kr. 225.000

Skønnet omkostning:

Udskiftning af energimålere. kr. 225.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	0	0	0	0	0	0	**225.000**	0

Bo42

Eftersynskort (57) 01 Ventilationsanlæg

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(57)01 Ventilation.

Totalmængde: anlæg.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 0 - 18

Levetid 10-50 år Vedligehold 1-3% **Udbedres senest år:** 2032

Aftræk fra køkkener og baderum er udført som mekanisk udsugning ført over tag i den enkelte boligblok.

Tilstandsvurdering:

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
MB: Med bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

MB: Generelt er anlæg i god stand, omend en del tilsnavset. Flere steder kan konstateres at ventiler er tilsmudsede.

Vedligehold/behandling:

Ventiler, emfang og kanaler bør rengøres og holdes i brugbar stand.
Kanal system og ventiler eftergås og udbedres løbende.
Årlig kontrol af anlæg udføres og defekt materiel udskiftes.

Skønnet omkostning:

Årlig service og eftersyn (service kontrakt).	kr.	22.000
Rensning af kanaler anbefales hvert 5. år.	kr.	60.000
Årlige reparationer og udskiftninger anslået.	kr.	50.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
72.000	132.000	72.000	72.000	72.000	72.000	132.000	72.000	72.000	72.000

Bo42

Eftersynskort (63) 01 Gruppeskabe

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(63)01 Gruppeskabe

Totalmængde: 156 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 0 - 30

Levetid 30-50 år Vedligehold ½-1 % **Udbedres senest år:** 2044

Gruppetavler er fabrikat LK, monteret med HFI-relæ, for lys- og kraftgrupper.
el-måler er afregningsmåler.(Østkraft)
Målere er placeret i trapperum, i skabe der ikke er brandsikre.

K3: Placering af gruppe skabe i afsnit 6, er ikke hensigtsmæssig og ikke lovlig efter nugældende lovgivning.
Tavler burde være placeret i lejemålenes entreer.

Vedligehold/behandling:

HFI-relæ skal afprøves mindst 1 gang pr. år. Ved defekt udskiftes til nye HPFI relæer.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af gruppetavle og komponenter.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	5.000
6. Etablering af nye gruppe skabe placeret i lejemålene.	kr.	220.000
5. Etablering af nye gruppeskabe	kr.	260.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
225.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	265.000	5.000

Bo42

Eftersynskort

(63) 02 Afbrydere og stikkontakter

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(63)02 Afbrydere, stikkontakter og lampesteder.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1953/96 **Restlevetid:** 0 - 32 år

Levetid 30-50 år Vedligehold ½-1 % **Udbedres senest år:** 2046

Afbrydere og stikkontakter er fabrikat LK.

IB: Afbrydere og stikkontakter er efter deres alder generelt i god stand. Antallet af stikkontakter opfylder dagens standard.(1 stikkontakt pr. 4m^2 gulvareal)

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes den pågældende komponent.

Skønnet omkostning:

Løbende udskiftning af defekte komponenter.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	40.000
Nyinstallation iht. V&S.	kr.	7.800.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000

Bo42

Eftersynskort

(63) 04 Belysningsarmaturer

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(63)04 Belysningsarmaturer

Totalmængde: 25 stk. pendler ved hoveddør.
178 stk. lamper i bad og køkken.

Registrering: Nov. 2008 **Indbygningsår:** 1953/96 **Restlevetid:** 0 - 18 år

Levetid 10-30 år Vedligehold 3-6% **Udbedres senest år:** 2016

Belysningsarmaturer forekommer i lejemålenes badeværelser og køkkener, i fælles adgangsveje (trapperum) samt udvendigt På facader ved stier.

K1: Belysninger er generelt i god stand, lamper bliver løbende vedligeholdt/udskiftet. Belysninger med lang og konstant brændtid er forsynet med lavenergipære. Ved udskiftning af armaturer bør vælges LED lyskilder

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes armatur/komponent.

Skønnet omkostning:

Vedligehold af belysningsarmaturer.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	12.000
Henlæggelse til nye armaturer ved levetid 20 år.	kr.	20.000
Udvendige Væg lamper 45 stk. ved indgange ny etablering á kr. 1500.	kr.	68.000
Indvendige armaturer nyetablering 391 stk. á kr. 800.	kr.	320.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000

Bo42

Eftersynskort

(71) 01 Komfurer og emhætter

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(71)01 Komfurer og emhætter

Totalmængde: 154 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 0 - 10 år

Levetid 10-20 år Vedligehold 3-6% **Udbedres senest år:**

Komfurer er glaskeramiske komfurer fabrikat Gorenje.
Emhætter er em fang uden motor tilsluttet mekanisk udsugnings anlæg.

IB: Generelt set er komfurerne og emfang i pæn og funktionsdygtig stand.

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes komfurer og emhætter løbende såfremt reparation ikke er muligt.
Totaludskiftning af komfurer vil høre sammen med en generel modernisering af køkken.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af komfurer.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	40.000
Henlæggelse til nye komfurer og emhætter.	kr.	120.000
Komfurer nyanskaffelse 154 stk.	kr.	800.000
Emhætter nyanskaffelse 154 stk.	kr.	360.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000

Bo42

Eftersynskort

(72) 02 Køleskab/fryser

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(71)02 Køleskab/Fryser

Totalmængde: 154 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 0 - 10 år

Levetid 10-20 år Vedligehold 3-6% **Udbedres senest år:** Var.

Køleskab/fryser er af forskellige fabbrikater, fremstår i rimelig stand.

K1: Generelt set er køleskab/frysere i pæn stand efter alder, men ældre køleskabe kan med hensyn til isolering og lavt strømforbrug, ikke leve op til dagens standard.

Vedligehold/behandling:

Ved defekt, udskiftes køle-fryseskabe løbende såfremt reparation ikke er mulig.

Total udskiftning af køleskab/fryser vil høre sammen med en generel modernisering af køkkener.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af køleskab/fryser.

Samlet omkostning pr. år.	kr.	30.000
Henlæggelse til fornyelse af køleskabe ved levetid 10 år.	kr.	80.000
Nvanskaffelse af køleskabe 160 stk.	kr.	800.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000

Bo42

Eftersynskort

(73) 01 Køkkener

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(73)01 Køkkener

Registrering: Nov. 2014 **Indbygningsår:** 1996 **Restlevetid:** 02 - 22 år

Levetid 20-40 år **Vedligehold ½-1½%** **Udbedres senest år:** 2036

Køkkener er nyere, elementkøkkener med laminatbelagt bordplader.
Elementer er i god stand, men begyndende slidtage kan iagttages.

MB: Ved udskiftning af køleskabe bør det overvejes at fjerne bundskabe, dels for at skabe øget plads og dels undgå fugt i skabe.

Vedligehold/behandling:

Reparation udføres, hvor låger etc. er defekte.

Skønnet omkostning:

Reparation af låger, bordplader m.v.

Årlig udgift anslået til	kr.	60.000
Udskiftning af samtlige køkken elementer 154 stk. anslået	kr.	6.300.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000

Eftersynskort (79)01 Postkasseanlæg

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(79)01 Postkasseanlæg

Totalmængde: 154 stk.

Registrering: Nov. 2014 **Indbygnings år:** **Var.** **Restlevetid:** o - 10 år

Levetid: 10-15 år **Vedligehold**: 1-2% **Udbedres senest år:** 2023

Postkasseanlæg er indbygget i fælles adgangsdøre.

Tilstandsvurdering: **Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
MB: Med bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

MB: Postkasser bliver serviceret ved konstatering af defekter.
Nye postkasser er nyere anlæg Fabrikat Allux.

Vedligehold/behandling:

Reparation foretages ved konstatering af defekter.

Skønnet omkostning:

	5: 86 stk.	6: 68 stk.
Årlige reparationer.	4.000	3.000
Henlæggelse til nye ved levetid 15 år.	15.000	12.000
Nyt Postkasse anlæg	220.000	180.000

Årlig omkostninger til reparationer.	kr.	10.000
Henlæggelse til nye postkasser ved levetid 10 år.		56.000
Etablering af nye postkasser	kr.	400.000

Omkostningsfordeling:

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
5	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
6	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
56.	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**	**27.000**

Bo42

Eftersynskort (79) 02 Låsesystem

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(79)02 Låsesystem

Registrering: Nov. 2014

Afsnit:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
5.	Ruku låsesystem 6. stifts	2014	½-1%	30år	2044
6.	Ruku låsesystem 6. stifts	2014	½-1%	30år	2044

MB: Låsesystem monteret i 2014, er indlagt i Bo42 hovednøgle system System SEC 6214.

Vedligehold/behandling:

Reparation udføres ved defekter.
Hvor lejer ikke afleverer alle nøgler ved fraflytning, skal cylindre til lejemålet omlægges af låsesmed, omkostning dækkes af fraflytter

Skønnet omkostning:

	5: 84 stk.	6: 68 stk.
Årlige reparationer.	2.000	1.000
Henlæggelse til nyt låsesystem v/ levetid 30 år	5.000	4.000
Nyt låsesystem	150.000	120.000

Ved beregning af vedligehold er anvendt 1% af nyanskaffelsespris.
Henlæggelse til nyt låsesystem ved levetid 30 år

Omkostningsfordeling:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
6	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
56.	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**

Bo42

Eftersynskort (90) 01 Generelt

Afdeling 56, Rosenvej 2-24,1-15 Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22

(90)01 Generelt **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **2009** **Restlevetid:** 0 - 5 år

Levetid 5-10 år **Vedligehold ingen** **Udbedres senest år:** 2016

Lovpligtig energimærkning er foretaget i 2009, levetid er 5 år , men er forlænget til 2016.
Lovpligtig tilstandsrapport, udarbejdes hver 5. år.

Tilstandsvurdering: **Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
MB: Med bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

IB:

Vedligehold/behandling:

Rapporter fornyes i henhold til gældende love og regler.
Rapporter er tilgængelige på Bo42’s hjemmeside

Skønnet omkostning:

Udarbejdelse af tilstandsrapport	kr.	149.000
Udarbejdelse af nyt energimærke (indgår i varmeregnskab)	kr.	32.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	0	149.000	0	0	0	0	151.000	0

Vedligeholdelsesbudget 2016 - 2025

Nr.	Primære bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(12)01	Fundamenter	40.000	40.000	40.000	200.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
(21) 01	Ydervægge	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
(21) 02	Nedfaldsskakte/skorstene	0	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0
(22) 01	Indvendige vægge	118.000	118.000	158.000	118.000	118.000	158.000	118.000	118.000	158.000	118.000
(23)01	Krybekælderdæk	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(26) 01	Altaner	30.000	30.000	280.000	30.000	30.000	30.000	30.000	280.000	30.000	1.510.000
	I alt	373.000	773.000	663.000	533.000	373.000	413.000	373.000	623.000	413.000	1.853.000

Nr.	Kompl. bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(31) 01	Vinduer	116.000	116.000	116.000	116.000	5.800.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000
(31) 02	Døre	5.000	5.000	5.000	55.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000	5.000
(31)03	Garageporte	5.000	5.000	5.000	33.000	5.000	5.000	5.000	5.000	33.000	5.000
(31) 04	Fuger	18.000	18.000	18.000	18.000	1.050.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
(32)01	Entredøre	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	1.290.000	21.000
(37)01	Ovenlys vinduer	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
(37)02	Kviste	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
(37) 03	Tagrender og nedløb	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000
	I alt	378.000	378.000	378.000	456.000	7.094.000	378.000	378.000	378.000	1.720.000	378.000

Nr.	Belægninger	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(40)01	Havearealer	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
(40) 02	Arealer med fliser	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
(40) 02	Asfalterede arealer	520.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
(43)01	Gulve	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000	355.000
(47) 01	Tage overflader	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000
	I alt	1.100.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000

Nr.	VVS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(50) 01	Kloakledninger	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
(50) 02	Rensebrønde	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
(50) 03	Nedløbsbrønde	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
(50)04	Pumpebrønde	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
(52) 01	Toiletter	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
(52) 02	Blandingsbatterier	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000
(53) 01	Brugsvandsrør	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(56) 01	Varmerør	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(56) 02	Varmecentral	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
(56) 03	Radiatorer	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000	34.000
(56) 04	Rediatorventiler	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(56) 05	Varmefordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	225.000	0
(57) 01	Ventilationsanlæg	72.000	132.000	72.000	72.000	72.000	72.000	132.000	72.000	72.000	72.000
	I alt	358.000	418.000	358.000	358.000	358.000	358.000	418.000	358.000	583.000	358.000

Nr.	El og mekaniske anlæg	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(63) 01	Gruppeskab	225.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	265.000	5.000
(63) 02	Afbrydere og stikkontakter	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
(63) 04	Belysningsarmaturer	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
	I alt	297.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	337.000	77.000

Nr.	Inventar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(71) 01	Komfurer og emhætter	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
(71) 02	Køleskabe/frysere	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
(73) 01	Køkkener	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
(79) 01	Postkasseanlæg	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
(79) 02	Låsesystem	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	I alt	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000

Nr.	Generelt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(90) 01	Generelt	0	0	0	149.000	0	0	0	0	149.000	0
	I alt	0	0	0	149.000	0	0	0	0	149.000	0

Nr.	Oversigt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(20)	Primære bygningsdele	373.000	773.000	663.000	533.000	373.000	413.000	373.000	623.000	413.000	1.853.000
(30)	Kompl. bygningsdele	378.000	378.000	378.000	456.000	7.094.000	378.000	378.000	378.000	1.720.000	378.000
(40)	Belægninger	1.100.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
(50)	VVS	358.000	418.000	358.000	358.000	358.000	358.000	418.000	358.000	583.000	358.000
(60)	El og mekaniske anlæg	297.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	337.000	77.000
(70)	Inventar	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000	369.000
(90)	Generelt	0	0	0	149.000	0	0	0	0	151.000	0
	I alt	2.875.000	2.615.000	2.445.000	2.542.000	8.871.000	2.195.000	2.215.000	2.405.000	4.173.000	3.635.000