Bo42

Afdeling 10

Slåenvej 10-26

Tilstandsrapport

2013

Bo42

Afdeling 10

Slåenvej 10-26

Tilstandsrapport

2013

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger	side	3
2.	Sammenfatning	side	3
3.	Konklusion	side	6
4.	Eftersynskort	side	7
5.	Vedligeholdelsesbudget	side	46

Udarbejdet:	2013
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2014
Fremlagt afdelingsmøde	2014

Udarbejdet: af Bo42
Inspektør Michael Jensen

---

0. Generelle oplysninger og sammenfatninger.

0.1 GENERELLE OPLYSNINGER

Nærværende tilstandsrapport, omhandlende afdeling 10 – Slåenvej 10-26 der er opført i 1971, 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 2014 - 2023.

0.2 GRUNDLAG OG METODE FOR UDARBEJDELSE AF TILSTANDSRAPPORT

- Primære bygningsdele, som:
  - Ydervægge
  - Indvendige vægge
  - Etagedæk
  - Altaner
- Kompletterende bygningsdele, som:
  - Vinduer, facadepartier og hoveddøre
  - Altanrækværker
  - Ovenlys
  - Tagrender- og nedløb
- Belægninger, som:
  - Udvendige pladsbelægninger (asfalt- og flisearealer)
  - Tagdækning
- VVS-installationer, som:
  - Kloakanlæg
  - Sanitet (kloset, blandingsbatterier, ventiler)
  - Brugsvandsinstallationer (rør og isolering)
  - Centralvarmeanlæg (rør, radiatorer og isolering)
  - Ventilationsanlæg
- Elektriske og mekaniske anlæg, som:
  - Eltavle
  - Afbrydere og stikkontakter
  - Lampesteder
  - Belysningsarmaturer
- Inventar, som:
  - Komfurer
  - Køleskabe/Frysere
  - Køkkener
  - Badeværelser

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

0.3 SAMMENFATNING

0.3.1 Ydervægge:

Facaderne fremstår intakte og uden tegn på revner og afskalninger.

Gavle mod øst er der nogle dårlige fuger som bør udbedres.

Helhedsindtryk: Facaderne og gavlene er i god stand.

0. Generelle oplysninger og sammenfatninger.

0.3.2 Indervægge:

Væggene fremtræder i god stand.

0.3.3 Etagedæk:

Lofter (dæk-undersider) fremtræder i god stand uden revner af betydning.

Dæk over krybekælder, udført som træbjælkelag, har delvis defekt isolering, og dæk under badeværelse er uisoleret.

Der bør udføres en efterisolering.

Helhedsindtryk: Dækkonstruktioner er sunde og uden tegn på svigt.

0.3.4 Altaner:

Altanernes betonkonstruktioner er i god stand, ved enkelte altaner fandtes små revner i betonpladernes underside og rust på montagebeslag/bolte.
Revnerne og montagebeslag/bolte holdes under opsyn.

0.3.5 Hoveddøre:

Hoveddøre er i god stand og uden tegn på svigt eller nedbrydning.

0.3.6 Altanrækværker:

Altanrækværker af træværk bør males indenfor 2-3 år, så de ikke begynder at blive nedbrudt.

Helhedsindtryk:
Altanrækværkerne er i god stand

0.3.7 Tagrender og tagnedløb:

Tagrender og tagnedløb mod Syd er i meget dårlig stand og bør skiftes ud hurtigst muligt til nye i zink, så der ikke løber vand ned af facaderne, som kan give fugt problemer og frost sprængninger om vinteren.

Tagrender og tagnedløb mod Nord er i god stand.

0.3.8 Arealer belagt med SF-sten og asfalt:

Arealerne er i god stand med enkelte lunker og begyndende smuldrende SF sten.

0.3.9 Tagbelægning af tegl:

Tagbelægning af tegl er i god stand.

0.3.10 Kloakledninger i jord:

Kloakledningerne bør ved gentagne tilstopninger undersøges med TV-inspektion.

0.3.11 Kloakbrønde:

Kloakbrønde og kloakpumpebrønde er i god stand.

0. Generelle oplysninger og sammenfatninger.

0.3.12 Faldstammer i bygning:

Synlige dele af faldstammerne er i god stand og uden synlige tegn på begyndende tæringsskader. Grundet alder må det forventes at udskiftning kan ske indenfor en 5-10 års periode eller ved en køkken/bad renovering.

0.3.13 Brugsvandsrør:

Synlig del af vandledningsnettet er i god stand og uden synlige tegn på tæringsskader. Grundet alder må det forventes at udskiftning kan ske indenfor en 5-10 års periode eller ved en køkken/bad renovering.

0.3.14 Centralvarme:

Synlig del af centralvarmerørene er i god stand og uden synlige tegn på tæringsskader.

Radiatorer:
Radiatorerne 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.

0.3.15 Ventilation:

Kanalsystemerne er i god stand og det mekanisk udsugningsanlæg kører optimalt.

0.3.16 El-installationer:

El-installationerne lever op til dagens standard og gældende lovgivning.

0.3.17 Hårde hvidevarer:

Komfurer udskiftes løbende, så generelt er de i god stand.

Køle/fryseskabe udskiftes løbende, så generelt er de i god stand.

0.3.18 Køkkener:

Som det fremgår af eftersynskort er køkkener fra bygningen blev opført i 1971 og er meget slidte og der bør indregnes en udskiftning om 3-5 år, da der i dag er store udgifter til reparationer.

0.3.19 Badeværelser:

Som det fremgår af eftersynskort er badeværelserne fra bygningen blev opført i 1971 og er meget slidte og der bør indregnes en renovering om 3-5 år, da de er utidssvarende til et badeværelse i dag, ved renovering bør man udskifte faldstammer og varmt og koldt brugsvand rør, så badeværelset bliver tidssvarende til et badeværelse i dag.

0. Generelle oplysninger og sammenfatninger.

0.3.20 Økonomi/budget:

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

0.4.2 Samlet vurdering:

Med ovenstående bemærkninger til eftersynskort og vedligeholdelsesbudgettet for årene 2014-2023 er det efter vor vurdering en god bygning, der med de foreskrevne udbedringer og vedlige-holdelse vil være sund og med gode konstruktioner der svarer til nutidig standard.

Der er ikke i gennemgangen taget stilling til indvendig vedligeholdelse og indretning i lejlighederne.

Eftersynskort (21)01 Ydervægge

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(21)01 Ydervægge

Totalmængde: ca. 1300m²

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 50 - 90 år

Levetid: 60-120 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:**

Facader og gavle fremstår intakte og uden tegn på revner og afskalninger.
På øst gavl er der dårlige fuger som bør udskiftes.
I henhold til tegninger er facader udført som uisoleret hulmur på 110mm.
Gavle dog med 75 mm mineraluld og faste bindere i mursten pr. 600 mm.
Trempelmur på 2. sal er massiv uden isolering.

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

UN: Omfang af mulighed for at efterisolere facader.

Vedligehold/behandling:

Årligt vedligehold til udbedring af fuger, afrensninger og mindre skader.

Skønnet omkostning:

Udbedring af fuger, afrensninger og mindre skader pr. år kr. 7.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000

Eftersynskort

(22)01 Indvendige vægge

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(22)01 Indvendige vægge

Totalmængde: ca. 700 m^2

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 50 – 90 år

Levetid: 60-120 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:**

I kælder beton & teglstensvægge med puds.
I etager teglstensvægge med puds.

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: Vægge fremtræder i god stand.

Vedligehold/behandling:

Vægge i kælder malerbehandles/genbehandles om ca 5-10 år.
5-10 mindre reparationer udføres årligt ved kældertrappe og indgang.

Skønnet omkostning:

Maling af indervægge i kælderen	kr.	38.000
Mindre reparationer årligt ved kældervægge, kældertrappe og indgang	kr.	2.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2.000	2.000	2.000	2.000	**40.000**	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

Eftersynskort (23)01 Etagedæk

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(23)01 Etagedæk

Totalmængde: ca. 400 m^2

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 50 – 90 år

Levetid: 60-120 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:**

Etagedæk over kælder, stue og 1. sal.
(Etagedæk over krybekældre, se (23)02)

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: Loft (dæk-undersiden)i kælder fremtræder i god stand uden revner af betydning. Loft er malerbehandlede. Genbehandling 5-10 år.
Etagedæk over kælder er isoleret med 75 mm mineraluld under gulve.
Dog er baderum uisolerede.
Etagedæk over stuen og 1. sal. Er ikke isoleret.

Vedligehold/behandling:

Maling af lofter i kælderrum.

Skønnet omkostning:

Maling af lofter i kælderrum kr. 21.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	0	**21.000**	0	0	0	0	0

Eftersynskort

(23)02 Etagedæk (krybekælder)

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(23)02 Etagedæk (krybekælder)

Totalmængde: ca. 250 m^2

Registrering: 01.05.2013 **Indbygningsår:** 1971 **Restlevetid:** 50 - 90 år

Udbedres senest år:

Levetid: 50-100 år **Vedligehold:** ½-1%

Over krybekældre er udført dæk af træbjælkelag isoleret med 50 mm mineraluld (delvis defekt). Krybekældre er ventileret til facader. Under baderum er udført armeret betondæk uisoleret.

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

Konstruktion er sund og uden tegn på svigt. Fugtindhold i træ 9-12%.

MB: Konstruktion bør efterisoleres.
(efterisolering af 250 m2 krybekælder)

Vedligehold/behandling:

Årligt eftersyn og oprensning af facaderiste.

Skønnet omkostning:

Eftersyn og oprensning af facaderiste pr. år.	kr.	3.000
Efter isolering af krybekælder med 145 mm isolering.	kr.	70.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	**73.000**

Eftersynskort (24)01 Indvendig trappeopgang

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(24)01 Indvendig trappeopgang

Totalmængde: 1 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 30 – 60 år.

Levetid: 40-80 år **Vedligehold:** ½-5% **Udbedres senest år:**

Hovedtrappe er af beton med klinker på trin og repos og malet underside.
Undersiden af trappen generelt nedslidt, og malerbehandling er påkrævet.
Klinker er flere steder knækkede og mangler, klinker der er knæket bør udskiftes og hvor der mangler klinker monteres nye.
Rækværker af metal er angrebet af rust og generelt nedslidt, afrensning og ny malerbehandling påkrævet.
Loft i trapperum af gipskarton malerbehandles og der er monteret en ny lofttrappe og der er repareret i loftet, så loftet bør malerbehandles.
Vægge i trapperum fremstår i blankt murværk i røde sten uden tegn på nedslidning.

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

K1: Rustangreb på rækværker. Rustbeskyttes.

K0: Knækkede og manglende klinker

Vedligehold/behandling:

Trapperækværker malerbehandles.
Nye klinker hvor der mangler og udskiftning af knækede klinker.
Undersider af trappeløb, reposer og loft i trapperum malerbehandles.
(Vinduer og døre i trapperum , se kort (31)

Skønnet omkostning:

Maling af rækværker	kr.	7.000
Nye klinker hvor mangler og udskifte knækkede.	kr.	12.000
Maling af trappeløb, reposer og loft	kr.	8.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	27.000	0	0	0	0	0	0	15.000	0

Eftersynskort

(24)02 Svalegange

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(24)02 Svalegange

Totalmængde: 5 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1991 **Restlevetid:** 40 – 60 år.

Levetid: 40-80 år **Vedligehold:** ½-5% **Udbedres senest år:**

Svalegang er i betondæk elementer med galvaniserede rammer med alucobond aluminium sandwich plade 4 mm, farve Ral 1013, som plade.

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

Vedligehold/behandling:

Afrensning af alger på aluminiumsplader på rækværk og gennemgang af gummifuge imellem betondæk elementerne

Skønnet omkostning:

Afrensning af alger hvert 5 år.	kr.	3.000
Gennemgang af gummifuger hvert 5 år.	kr.	4.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	7.000	0	0	0	0	0	0	7.000	0

Eftersynskort

(26)01 Altaner

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(26)01 Altaner

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1982 **Restlevetid:** 30 - 40 år

Levetid: 30-60 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:**

Eksisterende altaner af betonramme-plade-system fremstår i god stand.
Dog er der ved besigtigelse konstateret revner generelt i betonpladers undersider.
Revner, der er ca. 1 mm, kan være opstået ved montering (manglende afhærdning). Der er også observeret rust på bolte ved montageblag.
Revner i beton og monteringsbeslag/polte skal holdes under opsyn.

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

K1: Revnedannelse i altaner og rust på montagebeslag/bolte holdes under opsyn.

Vedligehold/behandling:

Skønnet omkostning:

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Eftersynskort

(31)01 Vinduer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(31)01 Vinduer

Totalmængde: 124 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 2003 **Restlevetid:** 35 - 40 år

Levetid: 50-70 år **Vedligehold:** 2-4% **Udbedres senest år:**

Vinduer er nyere elementer i fabrikat Velfac i system alu-træ.
Elementer er isat i 2002/2003. Fuger er Ilmo bånd.

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:

Vinduer er vedligeholdelsesfrie, men hvert andet år en gennemgang af alle vinder af funktion, udskiftning af defekte beslag samt smøring er påkrævet. Udskiftning af Ilmod bånd hvert 15-20 år.

Skønnet omkostning:

Eftergang, justering og smøring hvert andet år.	kr.	18.000
Udskiftning af Ilmod bånd	kr.	40.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
18.000	0	18.000	0	18.000	0	18.000	0	18.000	0

Eftersynskort (31)02 Kældervinduer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(31)02 kældervinduer

Totalmængde: 48 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/2003 **Restlevetid:** 35 - 40 år

Levetid: 50-70 år **Vedligehold:** 2-4% **Udbedres senest år:**

1 stk. vindue er nyere elementer i fabrikat Velfac i system alu-træ.
Elementet er isat i 2002/2003, resten af vinduerne er fra 1971 i enkelt lagglas i fast støbejernsramme som er indmuret i sokkel.

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:
Vinduerne er vedligeholdelsesfrie, men hvert andet år en gennemgang af alle vinder af funktion, udskiftning af defekte beslag/glas samt smøring er påkrævet.

Skønnet omkostning:

Eftergang, justering og smøring hvert andet år, er indregnet i pos. (31)01

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Eftersynskort

(31)03 Facadepartier

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(31)03 Facadepartier

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 2003 **Restlevetid:** 35 - 40 år

Levetid: 50-70 år **Vedligehold:** 2-4% **Udbedres senest år:**

Facadepartier er nyere elementer i fabrikat Velfac i system alu-træ.
Elementer er isat i 2002/2003.

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:

Facadepartierne er vedligeholdelsesfrie, men hvert andet år en gennemgang af alle facadepartierne af funktion, udskiftning af defekte beslag samt smøring er påkrævet.

Skønnet omkostning:

Eftergang, justering og smøring hvert andet år., er indregnet i pos og udskiftning af Ilmod bånd. (31)01

Skønnet omkostning ialt:

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Eftersynskort (31)04 Hoveddøre

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(31)04 Hoveddøre

Totalmængde: 34 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1991/1992 **Restlevetid:** 15 - 20 år

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

Hoveddøre er massive isolerede dørplader med isat 2-lags termoglas.
Karme og bundstykker i træ.
Der er ved besigtigelse ikke konstateret tegn på svigt eller nedbrydning.

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

KO: Nedbrydning af malede karme og dørtrin

K2: Limede frontplader slipper metalindlæg. Problemet er forsøgt løst ved fastholdelse af plader ved popnitning. Enkelte steder slipper frontplade og døre må udskiftes.

Vedligehold/behandling:

Eftergang, justering og smøring hvert andet år og udskiftning af Ilmo bånd, er indregnet i pos. (31)01

Malerbehandling af udvendig side hver 5 år.

Der er indkøbt 5 stk. døre til løbende udskiftning, som ligger på lager.

Skønnet omkostning:

Udvendig malerbehandling af udvendige døre 27 stk. samt døre til fælles trappegang/svalegang 6 stk. og Kælder døre 4 stk. hvert 5 år.	kr.	37.000
Løbende udskiftning af entredøre ca. 2 stk. pr. år.	kr.	12.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
12.000	49.000	12.000	12.000	12.000	12.000	49.000	12.000	12.000	12.000

Eftersynskort

(31)05 Låsesystem

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(31)05 Låsesystem

Totalmængde: 34 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 2013 **Restlevetid:** 20 - 30 år

Levetid: 20-30 år **Vedligehold:** 2-4% **Udbedres senest år:**

Afdelingen er forsynet med nyt Ruko låsesystem.
Omfattende entredøre til lejemål, postkasse og hængelås til pulterrum. Lejemålenes nøgle giver derudover adgang til kælder.

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

Vedligehold/behandling:

Låsesystem serviceres ved konstatering af defekter.
Ved bortkomst af nøgler, omlægges cylindre.

Skønnet omkostning:

Ved bortkomst af nøgler, hængelåse mv. betales omlægning af lejer	kr.	
Omkostning til udskiftning ved slid og henlæggelse til nyt system	kr.	4.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000

Eftersynskort

(36)01 Altanrækværker

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(36)01 Altanrækværker

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 2008 **Restlevetid:** 20 - 30 år

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

Rækværk i galvaniseret rammer med træ inde i ramme.

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: Træværk i rækværker skal males indenfor 2-3 år.

Vedligehold/behandling:

Afrensning og maling af træværk i rækværker hvert 5 år.

Skønnet omkostning:

Maling af træværk i rækværk hvert 5 år. kr. 50.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	50.000	0	0	0	0	50.000	0	0	0

Eftersynskort

(37)01 Ovenlys

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(37)01 Ovenlys

Totalmængde: 20 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 2002/2003 **Restlevetid:** 20 - 30 år

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

Ovenlys er nyere Velux med redningsåbning - glas er 2-lag´s energiglas.

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: Træværk og inddækninger fremtræder i god stand.

Vedligehold/behandling:

Ingen vedligehold, dog foretages eftersyn hvert andet år, hvor defekte beslag udskiftes og smøring af hængsler udføres.

Skønnet omkostning:

Eftersyn, justering og smøring hvert andet år kr. 10.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0

Eftersynskort

(37)02 Tagrender og -nedløbsrør

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(37)02 Tagrender- og nedløbsrør

Totalmængde: 178 lbm rende
154 lbm rør

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/1991 **Restlevetid:** 2/20 år

Levetid: 20-25 år **Vedligehold:** 1-2% **Udbedres senest år:**

Tagrender- og nedløbsrør mod syd er udført af zink og er fra 1971.
Tagrender- og nedløbsrør mod nord er udført af plåtisol galvaniseret stål og er fra 1991.

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

K3: Tagrender- og nedløb mod syd er hullet flere steder og i meget dårlig stand.

K0: Tagrende mod Nord er der rust pletter på undersiden af tagrenden.

Vedligehold/behandling:

Tagrender oprenses m.m. 1 gang pr. år.

Udskiftning af tagrende mod syd inden for 1-2 år.

Skønnet omkostning:

Oprensning af tagrender 1 gang årligt samt vedligehold af render og nedløb, samlet omkostning pr. år	kr.	7.000
Udskiftning af tagrende og nedløb mod syd	kr.	86.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
7.000	93.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000

Eftersynskort

(40)01 Asfalterede arealer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(40)01 Asfalterede arealer

Totalmængde: 360 m^2

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** **Restlevetid:** 10 år

Levetid: 20-40 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:** 2022

Indkørsel og vej belagt med asfalt.

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: Asfalterede arealerne er gennerelt i god stand, men der er begyndelse til små lunker.

Vedligehold/behandling:

Opretning og asfaltering af huller og lunker.

Skønnet omkostning:

Opretning og asfaltering af huller og lunker	kr.	2.000
Opretning af asfalt og udlægning af nyt slidlag	kr.	50.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	52.000	2.000	2.000

Eftersynskort

(40)02 Arealer med SF-sten

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(40)02 Arealer med SF-sten

Totalmængde: 1200 m^2

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** **Restlevetid:** 10 år

Levetid: 20-40 år **Vedligehold**: 1-2% **Udbedres senest år:** 2022

P-pladser, cykelparkering, legeplads og gangstier er belagt med SF-sten.

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: Arealer med SF-sten er gennerelt i god stand, men der er begyndelse til små lunker og nogle SF sten som smuldrer.

Vedligehold/behandling:

Opretning af lunker og udskifte knækkede/smuldrede SF sten.

Ved renovering af SF-sten på legeplads bør det udskiftes til græs.

Skønnet omkostning:

Opretning af lunker og udskifte knækkede/smuldrede SF sten.	kr.	2.000
Renovering af SF sten belægninger	kr.	290.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	290.000	2.000	2.000

Eftersynskort (47)01 Tagdækning

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(47)01 Tagdækning

Totalmængde: 1500 m2

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 20 år

Levetid: 40-75 år **Vedligehold**: 2-4% **Udbedres senest år:** 2030

Tagflader er belagt med falstagsten oplagt på lægter og spær.
Rygning er oplagt i mørtel.
Tudsten bør lukkes med mørtel pga. snefygning kommer ind på loftet og der er etableret mekanisk udluftning, så tudsten bruges ikke mere.

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: Tag bør gennemgås for understrygning af tegl så der ikke kommer fygesne ind.

Vedligehold/behandling:

Understrygning af tagfladen eftergås hvert andet år, samt inddækninger af zink og tag vindue kontroleres visuelt for utætheder.

Skønnet omkostning:

Gennemgang af tag hvert år.	kr.	20.000
Lukning af tudsten med mørtel.	kr.	15.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
35.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000

Eftersynskort (50)01 Kloakledninger

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(50)01 Kloakledninger

Totalmængde: 410 lbm

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/1991 **Restlevetid:** 40 år

Levetid: 40-80 år **Vedligehold:** 0-½% **Udbedres senest år:** 2050

Kloaksystem for spildevand og regnvand (separatsystem) er udført med betonrør.

I forbindelse med etablering af nye altangange i 1991 er der i mindre omfang ændret og suppleret med PCV-rør

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: Kloakrørene kan ikke umiddelbart inspiceres, men må i påkommende tilfælde undersøges med TV-inspektion.
Har der på samme strækning været gentagne tilstopninger af kloakken, bør der foretages en TV-inspektion for om muligt at klarlægge årsagen.

Vedligehold/behandling:

Ledninger gennemspules efter behov.

Skønnet omkostning:

Spuling af kloakledninger pr. år kr. 3.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Eftersynskort (50)02 Rensebrønde

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(50)02 Rensebrønde

Totalmængde: 10 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/1991 **Restlevetid:** 40 år

Levetid: 40-80 år **Vedligehold**: 0-½% **Udbedres senest år:** 2050

Rensebrønde er udført som nedgangsbrønde i beton med bundløb af flækket lerrør.
I forbindelse med etablering af nye altangange i 1991 er en af nedgangsbrøndene dog ændret til en spulebrønd af PVC.
Alle brøndene er forsynet med dæksel af støbejern.

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

Vedligehold/behandling:

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

Skønnet omkostning:

Oprensning af rensebrønde pr. år kr. 3.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Eftersynskort

(50)03 Pumpebrønd

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(50)03 Pumpebrønd

Totalmængde: 1 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** år

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

Pumpebrønd udført i beton med kegle og alm. støbejernsdæksel.
Grundvandspumpe er neddykket for oppumpning af regnvand fra kældernedgange og for oppumpning af drænvand.
Trykrør er udført af galv. middelsvært gevindrør.
El-installation er udført med sikkerhedsafbryder og med niveauvipper for start, stop og alarm.

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: Pumpeanlæg- og brønd er i god og funktionsdygtig stand.

Vedligehold/behandling:

Pumpe med tilhørende installationer efterses 1 gang pr. år.
Flydestoffer og bundfældet slam i brønd opsuges med slamsuger.

Skønnet omkostning:

Samlet serviceomkostning pr. år kr. 3.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Eftersynskort (50)04 Nedløbsbrønde

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(50)04 Nedløbsbrønde

Totalmængde: 24 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/1991 **Restlevetid:** 40 år

Levetid: 40-80 år **Vedligehold**: 0-½% **Udbedres senest år:** 2050

Nedløbsbrønde for terrænafvanding er udført i beton med rendestensrist.
Nedløbsbrønde for tagvand er udført i beton (årgang 1971) henholdsvis i PVC (årgang 1991), i begge tilfælde med tæt dæksel.

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: 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 1 gang pr. år, evt. ved slamsugning.

Skønnet omkostning:

Oprensning af nedløbsbrønde pr. år kr. 4.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000

Eftersynskort

(52)01 Faldstammer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(52)01 Faldstammer

Totalmængde: 350 lbm

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 5 år

Levetid: 20-40 år **Vedligehold:** 1-2% **Udbedres senest år:** 2018

Faldstammer er udført med mufferør af støbejern med blystøbte samlinger.

Faldstamerne er monteret synligt ophængt under kælderdæk og skjult på etagerne i rørskakte. Alle faldstammer er ført til udluftning over tag.

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: Faldstammerne fremtræder, i det omfang de kan inspiceres, i pæn stand uden synlige tegn på begyndende tæringsskader. Grundet alder kan det forventes at tæringsskader må påregnes i de kommende år.

Vedligehold/behandling:

Ved evt. gennemtæring repareres om muligt med spændebånd, alternativt lokal udskiftning af rør.

Ved udskiftning af faldstammer bør en modernisering af køkken og bad overvejes.

Skønnet omkostning:

Udskiftning af faldstammer, etablering af nedhængte lofter og nye gulv belægninger i badeværelser. kr. 900.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	900.000	0	0	0	0	0	0

Eftersynskort

(52)02 Toilet

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(52)02 Toilet

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** **2003** **Restlevetid:** 10 – 20 år.

Levetid: 20-40 år **Vedligehold**: 1-3% **Udbedres senest år:** 2033

Toiletter er toiletter med 2-skyl.

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

Vedligehold/behandling:

Toiletcisterner serviceres efter behov, således at vandspild undgås.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af klosetter/1 stk. nyt. kr. 5.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Eftersynskort (52)03 Blandingsbatteri

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(52)03 Blandingsbatteri

Totalmængde: 54 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/? **Restlevetid:** 05 - 15 år

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

Blandingsbatterier i køkken og bad er overalt monteret som traditionelle 2-grebs armaturer. Oprindeligt af fabrikat Grohe, ved løbende udskiftning er diverse fabrikater anvendt.

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: Blandingsbatterier i køkkener er overalt i god og funktionsdygtig stand og er løbende udskiftet ved nedslidning/defekt.

MB: 2-grebs blandingsbatterier i badeværelser kan, af vandsparehensyn, med fordel udskiftes til nye termostat batterier.

Vedligehold/behandling:

Blandingsbatterier serviceres efter behov, således at vandspild undgås.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af blandingsbatterier. kr. 3.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Eftersynskort

(53)01 Brugsvandsrør

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(53)01 Brugsvandsrør

Totalmængde: 785 lbm

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 05 - 10 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2018

Ledninger for koldt og varmt brugsvand er udført med middelsvære galvaniserede gevindrør. Enkelte steder er der udført installation for vaskemaskine med tilslutning af kobberrør.

Ledningsnettet er monteret synligt under kælderdæk og skjult på etagerne i rørskakte. Rør i skakte er ikke umiddelbart tilgængelige, da skaktbeklædninger ikke er demonterbare. Der forekommer ikke rør, der er indfræset i væg.

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: Vandledningsnettet fremtræder generelt i pæn stand og i det omfang, det kan inspiceres, uden synlige tegn på begyndende tæringsskader.

K2: Kobberrør, tilsluttet galvaniseret rør, kan give lokal gennemtæring af det galvaniserede rør.

Vedligehold/behandling:

Almindelig vedligehold med maling.
Ved evt. gennemtæring repareres med lokal udskiftning af rør.

Ved total udskiftning af brugsvandsrør bør en generel modernisering af køkken og bad overvejes.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af rør ved gennemføring o. lign ekskl. eventuelle følgeomkostninger.	kr.	2.000
Udskiftning af kold- og varmvands rør i lejemål, kældre og teknikrum, inkl. isolering.	kr.	600.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2.000	2.000	2.000	600.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

Eftersynskort

(56) 01 Strengreguleringsventiler

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(56)01 Strengreguleringsventiler

Totalmængde: 47 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 05 - 10 år

Levetid: 15-25 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2018

Strengreguleringsventiler bliver udskiftet i 2013.

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

Vedligehold/behandling:

Udskiftning af strengreguleringsventiler i 2013.

Skønnet omkostning:

Udskiftning af strengreguleringsventiler i 2013	kr.	90.000
Årlig vedligeholdelse	kr.	5.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Eftersynskort

(56) 02 Varmerør

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(56)02 Varmerør

Totalmængde: 1285 lbm

Registrering: 01.03.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 10 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2023

Ledninger for centralvarme er udført med middelsvære sorte gevindrør.
Ledningsnettet er monteret tilgængeligt under kælderdæk, og på etagerne er de monteret synligt på væg henholdsvis utilgængeligt i rørskakt.

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: Ledningsnettet fremtræder, hvor det kan inspiceres, i pæn stand uden synlige tegn på begyndende tæringsskader.

Vedligehold/behandling:

Almindeligt vedligehold med maling.
Ved evt. gennemtæring repareres med lokal udskiftning af rør.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af rør ved gennemføring o. lign ekskl. eventuelle følgeomkostninger	kr.	2.000
Udskiftning af varmerør	kr.	600.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	**600.000**

Eftersynskort

(56) 03 Isolering af rør

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(56)03 Isolering af rør

Totalmængde: 900 m

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 10 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:** 2023

Isolering af rør er foretaget med mineraluldsmåtter, i kælderrum afsluttet med pap, lærred og maling og i krybekælder afsluttet med asfaltpap.
Ventiler er uisolerede.

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: Rørisoleringen er generelt i udmærket stand, dog med enkelte beskadigelser i kælderen, hvor der er øvet hærværk ved at stikke spidse genstande gennem isoleringsafslutningen.
Isoleringstykkelsen på 20 mm lever dog ikke op til dagens standard (30-50 mm i henhold til rørdimension).

UN: Det bør overvejes at efterisolere rørledningsnettet, hvor dette er tilgængeligt samt at isolere ventilerne.
Ledningsnettet bør mærkes med mærkater i henhold til Dansk Standard.

Vedligehold/behandling:

Skønnet omkostning:

Isolering af rørledningsnettet

kr. 170.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	0	0	0	0	0	0	**170.000**

Eftersynskort

(56) 04 Radiatorer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(56)04 Radiatorer

Totalmængde: 171 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/2003 **Restlevetid:** 10 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2023

Radiatorer er pladejernsradiatorer fabrikat Golf.
I opholdsstue er der monteret nye radiatorer i forbindelse med vinduesrenovering i 2002/2003, i øvrige rum er der oprindelige panelradiatorer.

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: Radiatorerne vurderes til at være i god stand efter deres alder. Der var ingen synlige tegn på begyndende tæring.

Vedligehold/behandling:

Almindeligt vedligehold med maling.
Ved evt. 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	kr.	4.000
Total udskiftning af alle radiatorer	kr.	430.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	**430.000**

Eftersynskort

(56) 05 Radiatorventiler

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(56)05 Radiatorventiler

Totalmængde: 171 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** **Restlevetid:** 10 år

Levetid: 10-30 år **Vedligehold:** ½-1% **Udbedres senest år:** 2023

Radiatorventiler- og termostater er fabrikat Danfoss.

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: Termostater fremtræder i 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 udskiftning af defekte komponenter	kr.	4.000
Total udskiftning af radiator ventiler ved radiator udskiftning	kr.	80.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	**80.000**

Eftersynskort (57)01 Ventilationskanaler

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(57)01 Ventilationskanaler

Totalmængde: 400 lbm

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971/2010 **Restlevetid:** 30-50 år

Levetid: 10-30 år **Vedligehold**: 5-10% **Udbedres senest år:**

Der er etableret mekanisk udsugning igennem de eksisterende eternitkanaler fra køkken og bad i år 2010

Aftræk fra køkken er udført med 15x15 cm eternitkanal, ført separat fra hver etage til fælles mekaniskudsugning på loft, med afkast over tag.

Aftræk fra bad er udført med 10x15 cm eternitkanal, med åbning i væg, ført separat fra hver etage til fælles mekaniskudsugning på loft, med afkast over tag.

Ventilationsrør er isoleret med 30 mm, dette overholder ikke brandnormen som er 50 mm isolering med armeringsnet. Brandspjæld mangler automatik og detektorer, ved røgudvikling/brand.

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 kanalsystemerne i god stand.

I enkelte lejligheder var kanalerne blevet lukket af lejerne ved tilpropning med klude, angiveligt på grund af trækgener (nedfald af kold luft).

Vedligehold/behandling:

Kanalerne bør renses hvert 5 år og boksventilatorer serviceres hvert år.

Skønnet omkostning:

Rensning af kanaler	kr.	25.000
Service af boksventilator	kr.	4.000
Udskifte isolering fra 30 mm til 50 mm med armeringsnet.	kr.	110.000
Montere automatik og detektorer på ventilationsanlæg	kr.	65.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4.000	4.000	4.000	**204.000**	4.000	4.000	4.000	4.000	29.000	4.000

Eftersynskort

(63)01 Gruppeskab

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(63)01 Gruppeskab

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1996/1998 **Restlevetid:** 30 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2045

Gruppetavler er fabrikat LK, monteret med HPFI-relæ og med automatsikringer for lys- og kraftgrupper.
El-måler (bi-måler) er fabrikat ABB.

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: Gruppetavlen lever med hensyn til sikkerhed og antal grupper op til dagens standard.
Tavlen har disponibel plads for yderligere montering af automatsikringer.

Vedligehold/behandling:

HPFI-relæ skal afprøves mindst 1 gang pr. år, f.eks i forbindelse med aflæsning af måler.

Skønnet omkostning:

Udskiftning af 27 stk. gruppetavler.	kr.	100.000
Løbende vedligehold af gruppetavle og komponenter.	kr.	1.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.000	1.000	1.000	**100.000**	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Eftersynskort

(63)02 Afbrydere og stikkontakter

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(63)02 Afbrydere og stikkontakter

Totalmængde: Afbr.: 282 stk.
Stikk.: 477 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 15 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2020

Afbrydere og stikkontakter er fabrikat LK type Minitangent, enkelte steder udskiftet til type Fuga.

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: Afbrydere og stikkontakter er efter deres alder i god stand.
Antal stikkontakter i de enkelte rum er tæt på at opfylde dagens standard (1 stikkontakt pr. 4 m^2 gulvareal).

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes den pågældende komponent.

Skønnet omkostning:

Løbende udskiftning af defekte komponenter kr. 5.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Eftersynskort (63)03 Lampesteder

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(63)03 Lampesteder

Totalmængde: 171 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 15 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: ½-1% **Udbedres senest år:** 2020

Lampesteder for pendelmontering er planforsænket dåse i loft/væg med ø80 mm plastdæksel.

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

K1: Lampeudtagene er generelt funktionsdygtige, men gennemgående er mange dæksler enten knækket eller forsvundet.

Vedligehold/behandling:

Dæksler udskiftes/monteres f.eks i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af lampesteder. kr. 5.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Eftersynskort (63)04 Belysningsarmaturer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(63)04 Belysningsarmaturer

Totalmængde: 55 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:**

Levetid: 20-40 år **Vedligehold**: 5-15% **Udbedres senest år:**

39 stk. Belysnings armature på svalegange og trappe er AJ Eklipta (Louis Poulsen) med lavenergipære.
16 stk. Belysnings armature i kælder er væg/loftfatning med glødepære og uden afskærmning.

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: Belysninger er efter alder i god og funktionsdygtig stand, moderniseret med hensyntagen til et lavt energiforbrug.
Belysninger med lang og konstant brændtid (svalegange og trappe) er forsynet med lavenergipære.
Belysninger i kælder, hvor glødelampe anvendes, er forsynet med tænd/sluk-automatik i form af bevægelsesmeldere.
Der anbefales at ved en udskiftning af belysningsarmaturer at de bliver skiftet til LED lamper.

Vedligehold/behandling:

Skønnet omkostning:

Vedligehold af belysningsarmaturer.	kr.	5.000
Samlede omkostninger til udskiftning til LED armaturer	kr.	90.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Eftersynskort (71)01 Komfurer

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(71)01 Komfurer

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971-2013 **Restlevetid:** 0 - 10 år

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

Komfurer er fabrikat Voss.

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: Generelt set er komfurerne i pæn og funktionsdygtig stand.

Vedligehold/behandling:

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

Skønnet omkostning:

Løbende vedligeholdelse og udskiftning af komfurer kr. 13.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000

Eftersynskort (71)02 Køleskab/Fryser

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(71)02 Køleskab/Fryser

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1985-2013 **Restlevetid:** 0 - 10 år

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

Køleskab/fryser er sammenbygget fabrikat Gram, fryseskab forekommer i to forskellige størrelser.

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 set er køleskab/frysere i pæn stand efter alder, men 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.

Skønnet omkostning:

Løbende vedligeholdelse og udskiftning af køleskab/fryser kr. 13.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000

Eftersynskort

(73)01 Køkkener

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(73)01 Køkkener

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 3 - 5 år

Levetid: 20-40 år **Vedligehold**: ½-1½% **Udbedres senest år:** 2018

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

K1: Skabselementer, bordplader m.v. generelt er meget slidte og står for en udskiftning.

Vedligehold/behandling:

Reparation udføres, hvor låger etc. er defekte.

Skønnet omkostning:

Reparation af låger, bordplader m.v.	kr.	8.000
Udskiftning af alle 27 stk. køkkener	kr.	1.890.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
8.000	8.000	8.000	**1.890.000**	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

Eftersynskort

(73)02 Badeværelser

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(73)02 Badeværelser

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 1971 **Restlevetid:** 3 - 5 år

Levetid: 30-50 år **Vedligehold**: 0-½% **Udbedres senest år:** 2018

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

K1: Badeværelser er generelt meget slidte og står for en udskiftning

Vedligehold/behandling:

Skønnet omkostning:

Renovering af 27 stk. badeværelser kr. 2.700.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	0	0	**2.700.000**	0	0	0	0	0	0

Eftersynskort

(79)01 Postkasseanlæg

Afdeling 10
Slåenvej 10 – 26

(79)01 Postkasseanlæg

Totalmængde: 27 stk.

Registrering: 01.05.2013 **Indbygnings år:** 2009 **Restlevetid:** 5 - 10 år

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

Postkasseanlæg er placeret i trappeopgang og ved boligernes entredøre i stueetage.

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: Postkasseanlæg er nyere og bliver serviceret ved konstatering af defekter.
Postkasser er Allux PC1-2

Vedligehold/behandling:

Reparation foretages ved konstatering af defekter.

Skønnet omkostning:

Årlig omkostninger til reparationer.	kr.	1.000
Henlæggelse til nye postkasser ved levetid 10 år.		7.000
Etablering af nye postkasser	kr.	68.000

Omkostningsfordeling:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	68.000	8.000

Vedligeholdelsesbudget 2014 - 2023

Nr.	Primære bygningsdele	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(21) 01	Ydervægge	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
(22) 01	Indvendige vægge	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(23) 01	Etagedæk	0	0	0	0	21.000	0	0	0	0	0
(23) 02	Etagedæk (krybekælder)	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	73.000	3.000
(24) 01	Indvendige trappeopgange	0	27.000	0	0	0	0	0	0	15.000	0
(24) 02	Svalegange	0	7.000	0	0	0	0	0	0	7.000	0
	I alt	12.000	46.000	12.000	12.000	71.000	12.000	12.000	12.000	104.000	12.000

Nr.	Kompl. bygningsdele	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(31) 01	Vinduer og facadepartier	18.000	0	18.000	0	18.000	0	18.000	0	18.000	0
(31) 04	Hoveddøre	12.000	49.000	12.000	12.000	12.000	12.000	49.000	12.000	12.000	12.000
(31) 05	Låsesystem	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
(36) 01	Altanrækværker	0	50.000	0	0	0	0	50.000	0	0	0
(37) 01	Ovenlys	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0
(37) 02	Tagrender og nedløb	7.000	93.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
	I alt	51.000	196.000	51.000	23.000	51.000	23.000	138.000	23.000	51.000	23.000

Nr.	Belægninger	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(40) 01	Asfalterede arealer	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	52.000	2.000	2.000
(40) 02	SF sten	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	290.000	2.000	2.000
(47) 01	Tagdækning	35.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	I alt	39.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	362.000	24.000	24.000

Nr.	VVS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(50) 01	Kloakledninger	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(50) 02	Rensebrønde	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(50) 03	Pumpebrønd	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(50) 04	Nedløbsbrønde	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
(52) 01	Faldstammer	0	0	0	900.000	0	0	0	0	0	0
(52) 02	Toiletter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(52) 03	Blandingsbatterier	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(53) 01	Brugsvandsrør	2.000	2.000	2.000	600.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(56) 01	Strengreguleringsventiler	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(56) 02	Varmerør	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	600.000
(56) 03	Isolering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170.000
(56) 04	Radiatorer	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	430.000
(56) 05	Rediatorventiler	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	80.000
(57) 01	Ventilation	4.000	4.000	4.000	204.000	4.000	4.000	4.000	4.000	29.000	4.000
	I alt	42.000	42.000	42.000	1.740.000	42.000	42.000	42.000	42.000	67.000	1.312.000

Nr.	El og mekaniske anlæg	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(63) 01	Gruppeskab	1.000	1.000	1.000	100.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(63) 02	Afbrydere og stikkontakter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(63) 03	Lampesteder	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(63) 04	Belysningsarmaturer	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	I alt	16.000	16.000	16.000	115.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000

Nr.	Inventar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(71) 01	Komfurer	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
(71) 02	Køleskabe/frysere	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
(73) 01	Køkkener	8.000	8.000	8.000	1.890.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(73) 02	Badeværelser	0	0	0	2.700.000	0	0	0	0	0	0
(79) 01	Postkasseanlæg	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	68.000	8.000
	I alt	42.000	42.000	42.000	4.624.000	36.000	36.000	36.000	36.000	96.000	36.000

Nr.	Oversigt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(10)	Bygningsbasis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(20)	Primære bygningsdele	12.000	46.000	12.000	12.000	71.000	12.000	12.000	12.000	104.000	12.000
(30)	Kompl. bygningsdele	51.000	196.000	51.000	23.000	51.000	23.000	138.000	23.000	51.000	23.000
(40)	Belægninger	39.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	362.000	24.000	24.000
(50)	VVS	42.000	42.000	42.000	1.740.000	42.000	42.000	42.000	42.000	67.000	1.312.000
(60)	El og mekaniske anlæg	16.000	16.000	16.000	115.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
(70)	Inventar	42.000	42.000	42.000	4.624.000	36.000	36.000	36.000	36.000	96.000	36.000
	I alt	202.000	366.000	187.000	6.538.000	240.000	153.000	268.000	491.000	358.000	1.423.000