

**Bo42**

# **Midgården I**

**Midgårdsvej 1 - 77**

**Tilstandsrapport**

**2014**



# Bo42

## Midgården I

Midgårdsvej 1 - 77

### Tilstandsrapport

2014

---

## Indholdsfortegnelse

---

1.	Generelle oplysninger	side	3
2.	Sammenfatning	side	4
3.	Konklusion	side	7
4.	Eftersynskort	side	9
5.	Vedligeholdelsesbudget	side	48

---

Udarbejdet:	2014
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2015
Fremlagt afdelingsmøde	2015

Udarbejdet:	af Bo42
	Inspektør Michael Jensen

---

0.1 GENERELLE OPLYSNINGER

Nærværende tilstandsrapport, omhandlende afdeling 33, Midgården I. Der er opført i 1970, har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand samt at fastlægge et vedligeholdelsesinterval for de enkelte bygningslementer.

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:
  - Ydervægge
  - Indvendige vægge
- Kompletterende bygningsdele, som:
  - Vinduer
  - Døre
  - Fuger
  - Tagrender- og nedløb
- Belægninger, som:
  - Arealer med SF-sten
  - Arealer med asfalt
  - Gulve
  - Tage overflader
  - Gavlbeklædninger
  - Efterisoleringer af tagrum
- VVS-installationer, som:
  - Kloakledninger
  - Rensebrønde
  - Nedløbsbrønde
  - Sanitet kloset
  - Blandingsbatterier
  - Brugsvandsrør
  - Varmerør
  - Varmecentral
  - Radiatorer
  - Radiatorventiler
  - Ventilationskanaler/riste
- Elektriske og mekaniske anlæg, som:
  - Gruppeskabe
  - Afbrydere og stikkontakter
  - Lampesteder
  - Belysningsarmaturer
- Inventar, som:
  - Komfurer
  - Køleskabe/Frysere
  - Køkkener
  - Postkasse anlæg
  - Låsesystemer

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

### 0.3 SAMMENFATNING

#### 0.3.1 Fundamenter:

Eksisterende fundamenter støbt på stedet, med kantisolering af leca-blokke, Fremstår uden væsentlige tegn på nedbrydning af skadelig karakter. Enkelte revner samt afskallinger af sokkelpuds kan iagttages.

#### 0.3.2 Ydervægge:

Facader fremstår generelt uden tegn på store revner og afskalninger. I henhold til tegninger er facaderne udført som 27cm isoleret hulmur med 50-75 mm mineralulds isolering. Facader er opmuret som blankt murværk. Ved gavle kan flere steder konstateres, kuldebroer med fugtgennemslag til følge.

Helhedsindtryk: Facaderne er i rimelig stand.

#### 0.3.3 Indervægge:

Væggene fremtræder i god stand.

#### 0.3.4 Vinduer:

Eksisterende vinduer og ventilations lemme er træ, med brystninger af vandfast krydsfiner. Malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse og monteret med 2-lags termoglas. vinduer fremstår i rimelig stand med intakt funktion. Vinduer bør malerbehandles hvert 5 år.

#### 0.3.5 Døre:

Døre er i god stand og uden tegn på svigt eller nedbrydning, Malerbehandling af døre hvert 5 år.

#### 0.3.6 Fuger omkring vinduer og døre:

Eksisterende fuger omkring vinduer og døre udført af mørtel og er begyndende med revner og fugeslip mod omgivende bygningsdele.

#### 0.3.7 Tagrender og tagnedløb:

Tagrender og nedløb er udført af plast, render er indbygget i tagflade, som skjult rende, nedløb ført synligt til tag brønde i terræn, eller i indmuret pvc Rør. Tagrender bør, for at hindre råd og svamp i konstruktionen, ændres til synlige hænge render.

#### 0.3.8 Arealer belagt med fliser:

Alle sti arealer med fliser er i god stand.

#### 0.3.9 Ovenlys kupler:

Ovenlys kupler fremstår i varierende stand, men med intakt funktion, ovenlys kupler er løbende udskiftet ved defekter. Mange ovenlys kupler er forvitret og med begyndende revnedannelse.

0.3.10 Gulve:

Gulv i badeværelse er vinyl og de resterende gulve er linoleumsgulve.  
Da linoleums gulvene er af ældre dato er der misfarvninger og synligt tegn på slid af belægningerne.

0.3.11 Tagdækning:

Tagflader er tagpapdækkede med ensidigt fald, på underlag af høvlede og pløjede brædder. Tagkonstruktioner er efterisoleret ved indblæsning af granulat. Ved udskiftning af ovenlys er der konstateret råd i de høvlede og pløjede brædder og dermed bør tagpap og underlag skiftes indenfor 6-8 år.

0.3.12 Tage beklædninger:

Beklædninger af tagkanter er udført vandfast krydsfiner på træskellet. Beklædninger er malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse. Finer er grundet ælde åben i hjørner og samlinger indbyrdes mellem plader. Vedvarende fugtbelastning vil bevirke at plader nedbrydes af råd.  
Ved Udskiftning af beklædninger bør overvejes skifte til vedligeholdelsesfrit materiale.

0.3.13 Kloakledninger i jord:

Kloakledningerne bør ved gentagne tilstopninger undersøges med TV-inspektion.

0.3.14 Kloakbrønde:

Kloakbrønde er i god stand.

0.3.15 Brugsvandsrør:

Ledninger for koldt og varmt brugsvand er udført med middelsvære galvaniserede gevindrør, med tilslutning af fordelingsrør i kobber. Ledningsnettet er ophængt tilgængeligt i krybekælder. Over gulv er rør indfræset i vægge.  
Ved evt. gennemtæring reparerer med lokal udskiftning af rør. Følgeomkostninger til ophugning i gulve samt reetablering af beton og overflader er påkrævet.  
Total udskiftning af brugsvandsrør udføres når vandtryk bliver for ringe.

0.3.16 Centralvarme:

Ledninger for centralvarme er udført med middelsvære sorte gevindrør. Ophængt i krybekælder.  
Fjernvarme baseret, varmecentral er ældre, med begyndende nedslidning der er løbende foretaget reparationer og vedligehold af anlæget.

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.

0.3.17 Ventilation:

Aftræk fra køkkener er udført som emhætte med kanal, ført til afkast over tag. I badeværelse er udført naturlig ventilation med afkast over tag.

0.3.18 El-installationer:

Gruppetavler er løbende blevet udskiftet med nye tavler med HPFI relæ, men de resterende gamle HFI-relæ bør udskiftes, da de ikke lever op til nutiden lovkrav.

0.3.19 Belysningsarmaturer:

Udvendige belysningsarmaturer af pvc skal løbende udskiftes da pvc nedbrydes af solens uv. lys.

0.3.20 Skure:

Skure fremstår med begyndende råd angreb i facade beklædninger og døre. Tagrender er udført som synlige render af plast. Tagplader er skiftet i 2014 til stålplader i hele længder.

0.3.21 Hårde hvidevarer:

Komfur/emhætter og køle/fryseskabe er generelt i god stand og skiftes løbende ved defekt.

0.3.22 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 blive gennemgået.
- 0.4.2 (37)01 Tagrender og nedløb:
- Skjulte tagrender og nedløb af zink vil give anledning til råd og svampeskader ved utætheder. Det anbefales at foretage udskiftning til synlige pvc render.
- 0.4.3 (43) 01 Gulve
- Da linoleums gulvene er af ældre dato er der misfarvninger og synligt tegn på slid af belægningerne. Ved genopretning af linoleumsgulve, vil det anbefales at montere lamelparket i ask i stedet for, da det kan vedligeholdelse med lakering og slibning i bo perioden og er mere nutids behov.
- 0.4.4 (47) 01 Tagdækning:
- Ved udskiftning af ovenlys er der konstateret råd i de høvlede og pløjede brædder og dermed bør tagpap og underlag skiftes indenfor 6-8 år.
- 0.4.5 (47)02 Tage gavlbeklædninger:
- Beklædninger af tagkanter er udført vandfast krydsfiner på træskellet. Beklædninger er malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse. Finer er grundet ælde åben i hjørner og samlinger indbyrdes mellem plader. Vedvarende fugtbelastning vil bevirke at plader nedbrydes af råd. Ved udskiftning af beklædninger, kan overvejes at anvende vedligeholdelsesfrit materiale, såsom eternit eller zink.
- 0.4.6 (63)01 Gruppetavler:
- Gruppetavler er fabrikat LK, monteret med HFI-relæ, for lys- og kraftgrupper. Gruppe-tavler bliver løbende udskiftet til nye tavler med HPFI-relæ. (El-måler er afregningsmåler.(Østkraft) Resterende tavler bør udskiftes.
- 0.4.7 (70)01 Køkkener:
- Køkkener er af varierende alder og stand men de fleste køkkener er ældre elementkøkkener med, låger og hængsler og er i dårlig stand og det anbefales at renovere køkkener.
- 0.4.8 (79) 01 Postkasseanlæg
- 10 stk. Postkasser er placeret ved hver boligs entredør på væg og 27 stk. har brevsprække i entredør. Ved en total udskiftning, kunne det være en fordel at placere postkasser i et samlede anlæg ved skure, 5 steder i afdelingen.
- 0.4.9 (79) 02 Låsesystem
- Der er 6 stiftet låse til entredøre, postkasser og skur. Der anbefales at alle låse skiftes til et mere sikkert system og så samme nøgle kan bruges til entredør, postkasse og skur.

0.4.10 Samlet vurdering:

Med ovenstående bemærkninger til eftersynskort og vedligeholdelsesbudget for årene 2016 - 2025 er det efter vor vurdering en god bygning, der med de foreskrevne udbedringer og vedligeholdelse 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.



Bo42

# Eftersynskort

## Generel information

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

---

### Forord:

Tilstandsrapport for Midgården I erstatter tilstandsrapport fra 2007 og omfatter følgende:

Midgårdsvej 1 til 77 i alt 39 række/klynge huse/boliger.

BBR arealer: 3.043 m<sup>2</sup> opført 1970

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) Fundamenter**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(12) Fundamenter****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Levetid</b> 60-120 år <b>Materiale</b>	<b>Indb</b> <b>.år:</b>	<b>Vedlige</b> <b>hold:</b>	<b>Rest</b> <b>levetid:</b>	<b>Udbedres</b> <b>senest</b>
Lbm.	Beton støbt på stedet	1970	0-½%	16-76 år	2090

Eksisterende fundamenter støbt på stedet, med kantisolering af leca-blokke, Fremstår uden væsentlige tegn på nedbrydning af skadelig karakter. Enkelte revner samt afskallinger af sokkelpuds kan iagttages.

MB: Revner og afskallinger udbedres. Revner skønnes ikke at have betydning for konstruktionernes bærende og stabiliserende funktion.

**Vedligehold/behandling:**

Pudsreparation af sokler.

**Skønnet omkostning:**

Gennemgang og reparation af sokkel hvert 5 år	20.000 kr.
-----------------------------------------------	------------

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0

Bo42

**Eftersynskort****(21) 01 Ydervægge**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(21) 01 Ydervægge****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Levetid Materialie	60-120 år	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
	Teglsten med hulmur		1970	½-1%	16-76 år	2090

Facader fremstår generelt uden tegn på store revner og afskalninger. I henhold til tegninger er facaderne udført som 27cm isoleret hulmur med 50-75 mm mineralulds isolering og med 75 mm gasbetonelementer eller teglsten som bag væg. Facader er opmuret som blankt murværk. Ved gavle kan flere steder konstateres, kuldebroer med fugtgennemslag til følge.

**Vedligehold/behandling:**

Gennemgang af facader, udbedring af løse og defekte fuger, samt omfugning af samme.. Mur afdækninger udført som rulleskifte eller afdækning af eternit, eftergås og tættes i fuger.

For at hindre fugtgennemslag på gavle og facader, vil en efterisolering af facaderne være nødvendig. Efterisolering er ikke medtaget i tilstandsrapport.

**Skønnet omkostning:**

Gennemgang hvert 5 år	25.000 kr.
-----------------------	------------

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	0





Bo42

**Eftersynskort****(31) 01 Vinduer**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(31)01 Vinduer****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Levetid</b> 30-50 år <b>Materiale</b>	<b>Indb</b> <b>.år:</b>	<b>Vedlige</b> <b>hold:</b>	<b>Rest</b> <b>levetid:</b>	<b>Udbedres</b> <b>senest</b>
14 stk. vinduer 64 stk. vinduesparti er	Trævinduer med 2 lag termoglas.	1970	2-4%	0-10 år	2025

Eksisterende vinduer og ventilations lemme er træ, med brystninger af vandfast krydsfiner. Malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse og monteret med 2-lags termoglas.  
vinduer fremstår i rimelig stand med intakt funktion, dog er tætningslister generelt nedslidte.

K1: tætningslister er fleres steder defekte, med træk gener til følge.

**Vedligehold/behandling:**

Almindelig rengøring, smøring og udskiftning af defekte beslag, tætningslister m.v. foretages altid ved fraflytning af lejemål.

Udskiftning af vinduer	1.000.000 kr.
------------------------	---------------

**Skønnet omkostning:**

Årligt vedligehold, rep. Justering mv.	15.000 kr.
Malerbehandling af vinduer og partier hvert 5 år i 2018 og 2023	175.000 kr.
Udskiftning af tætningslister, 351 lbm. á kr. 46 i 2017	20.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15.000	35.000	190.000	15.000	15.000	15.000	15.000	190.000	15.000	15.000

Bo42

**Eftersynskort****(31) 02 Døre**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(31)02 Døre****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Levetid Materiale	30-50 år	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
78 stk.	Trædøre med isolerede brystninger/2 lags termorude.		1970	2-4%	5-15 år	2030

Hoveddøre er træ konstruktion, ramme konstruktion med isolering og beklædning af vandfast krydsfiner med 4" spor. Døre er malerbehandlede.

Terrassedøre er træ konstruktion med 2 lags termorude.

**Vedligehold/behandling:**

Justering og etablering af tætning imellem karme og rammer, udskiftning af defekte tætningslister.

Malerbehandling foretages hvert 5 år.

Etablering af nye terrassedøre	175.000 kr.
Etablering af nye entredøre	175.000 kr.

**Skønnet omkostning:**

Årligt vedligehold, rep. Justering mv.	5.000 kr.
Udskiftning af tætningslister, 242 lbm. á kr. 46,00 i 2018	12.000 kr.
Malerbehandling af døre hvert 5 år i 2018 og 2023	78.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5.000	5.000	95.000	5.000	5.000	5.000	5.000	83.000	5.000	5.000





Bo42

**Eftersynskort****(37) 01 Ovenlys vinduer**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(31)01 Ovenlys vinduer****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Levetid Materiale	15-30 år	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
138 stk.	Ovenlys kupler		1970	2-4%	0-5 år	2019

Ovenlys kupler fremstår i varierende stand, men med intakt funktion, ovenlys kupler er løbende udskiftet ved defekter.

K2: Mange ovenlys kupler er forvitret og med begyndende revnedannelse.

**Vedligehold/behandling:**

Smøring og udskiftning af defekte beslag, tætningslister m.v.  
Ved udskiftning af ovenlyskupler, monteres der en lystunnel i stedet.

**Skønnet omkostning:**

Årlige reparationer	30.000 kr.
Etablering af nye ovenlys 138 stk. á kr. 7.200 i 2021	1.000.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	1.000.000	30.000	30.000	30.000	30.000

Bo42

**Eftersynskort****(37) 02 Tagrender- og nedløbsrør**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(37)01 Tagrender- og nedløbsrør****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Levetid</b> 15-30 år <b>Materiale</b>	<b>Indb</b> <b>.år:</b>	<b>Vedlige</b> <b>hold:</b>	<b>Rest</b> <b>levetid:</b>	<b>Udbedres</b> <b>senest</b>
560 lbm. TagRende 120 lbm. nedløbsrør	Render og nedløb af plast.	1970	1-2%	0-10 år	2025

Tagrender og nedløb er udført af plast, render er indbygget i tagflade, som skjult rende, nedløb ført synligt til tag brønde i terræn, eller i indmuret pvc. Rør eller via galvaniserede kæder til afløbsrist i terræn.

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

K2: Skjulte render kan ved tæring, give anledning til råd og svampeskader i udhæng. Med risiko for spredning til øvrig tagkonstruktion.

**Vedligehold/behandling:**

Tagrender oprensnes 1 gang pr. år.

Ved gennemtæring af render, bør det overvejes at skifte tagrender til synlige, halvrunde render.

Ved defekt på indmurede afløb bør disse ændres til udvendigt nedløb.

**Skønnet omkostning:**

Årlige reparationer/ udskiftninger	40.000 kr.
Etablering af nye tagrender, inkl. Rendejern 560 lbm. i 2021	336.000 kr.
Etablering af nye nedløb 120 lbm. i 2021	41.000 kr.
Ændring af stern, for synlig tagrende i 2021	160.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	537.000	40.000	40.000	40.000	40.000

Bo42

**Eftersynskort****(40) 01 Arealer med fliser**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(40)01 Arealer med beton fliser****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 15-30 år Materiale	Indb. år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
3.000 m <sup>2</sup>	Beton fliser.	1970/ 2012	1-2%	10-25 år	2039

Gangstier og interne pladser er belagt med beton fliser.

Arealer med betonfliser på gangstier og interne pladser er i god stand.

K1: Flise arealer på terrasser er begyndende med flere nedbrudte fliser og flere steder er der luncker og ujævne fliser.

**Vedligehold/behandling:**

Løbende vedligeholdelse ved udskiftning af defekte og nedbrudte fliser samt Opretning af fliser, specielt ved rør kanaler kloakker etc.

Udskiftning af belægninger på stier. 2.039 m <sup>2</sup> x 883 kr. pr. m <sup>2</sup>	1.800.000 kr.
----------------------------------------------------------------------------------------	---------------

**Skønnet omkostning:**

Årlig vedligeholdelse.	10.000 kr.
Udskiftning af belægninger på terrasser. 961 m <sup>2</sup> á 883 kr. pr. m <sup>2</sup> i 2024	849.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	849.000	10.000



Bo42

**Eftersynskort****(47) 01 Tage - overflader**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(47)01 Tage - overflader****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Materiale</b>	<b>Indb.</b>	<b>Vedlige-</b>	<b>Rest</b>	<b>Udbedres</b>
	<b>Levetid</b>	<b>år:</b>	<b>hold: %</b>	<b>levetid:</b>	<b>senest</b>
6.500 m <sup>2</sup>	30-40 år Tagpap	1970	2-4%	0-10	2025

Tagflader er tagpapdækkede med ensidigt fald, på underlag af høvlede og pløjede brædder. Tagkonstruktioner har oprindeligt haft 100 mm mineraluld og er efterfølgende blevet efterisoleret med 100 mm og med ca. 200 mm isolering ved indblæsning af granulat.

Ved udskiftning af ovenlys er der konstateret råd i de høvlede og pløjede brædder og ved efterisolering med indblæst granulat er luft spalter ved tagudhæng blevet stoppet til så der nu er manglende ventilering af tag rum og derfor er der kommet råd i tag belægningen og dermed bør tagpap og underlag skiftes indenfor 6-8 år.

**Vedligehold/behandling:**

Tagflader eftergås årligt og eventuelle skader udbedres.  
Opmærksomhed overfor dampbuler skal iagttages.

**Skønnet omkostning:**

Årligt vedligehold	20.000 kr.
Ny tagdækning af tagpap i 2021	2.500.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	2.500.000	20.000	20.000	20.000	20.000

Bo42

**Eftersynskort****(47) 02 Tage - gavlbeklædninger**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(47)02 Tage - gavlbeklædninger****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-40 år	Indb. år:	Vedlige- hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
1.450 m <sup>2</sup>	vandfast krydsfiner på træskellet	1970	2-4%	0-10	2025

Beklædninger af tagkanter er udført vandfast krydsfiner på træskellet. Beklædninger er malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse.

K2: Finer er grundet ælde åben i hjørner og samlinger indbyrdes mellem plader. Vedvarende fugtbelastning vil bevirke at plader nedbrydes af råd.

**Vedligehold/behandling:**

Beklædninger repareres/ udskiftes med nye finerplader. Alternativt kan anbefales at ændre til nyt vedligeholdelsesfrit materiale.

Malerbehandling af gavlbeklædning	220.000 kr.
-----------------------------------	-------------

**Skønnet omkostning:**

Årligt reparation og vedligehold.	20.000 kr.
Udskiftning af beklædning i 2021	700.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	700.000	20.000	20.000	20.000	20.000



Bo42

**Eftersynskort****(50) 02 Rensebrønde**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(50)02 Rensebrønde****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Materiale Levetid</b>	<b>Indb. år:</b>	<b>Vedlige- hold: %</b>	<b>Rest levetid:</b>	<b>Udbedres senest</b>
stk	40-80 år Beton med støbejern dæksel	1970	0-½%	0-36	2050

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

Alle brøndene er forsynet med dæksel af støbejern. Dækselhøjde tilpasses eventuel ny belægning.

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

**Vedligehold/behandling:**

Rensebrønde renses/spule hvert 3 år.

**Skønnet omkostning:**

Årligt vedligehold	5.000 kr.
Oprensning af rensbrønde hvert 3 år	5.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000



Bo42

**Eftersynskort****(50) 03 Nedløbsbrønde**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(50)03 Nedløbsbrønde****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 40-80 år	Indb. år:	Vedlige- hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
stk	beton med rendestensrist	1970	0-½%	0-36	2050

Nedløbsbrønde for terrænavfanging er udført i beton med rendestensrist, flere riste ligger i græsarealer med ringe virkning da de samtidig ligger højt.

Nedløbsbrønde for tagafvanding er udført i beton med tæt støbejernsdæksel.

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 oprensnes hvert 3. år, evt. ved slamsugning.

Ændring af højtliggende riste, fjerne topring og tilpasning til terræn, generel oprensning af brønde.

**Skønnet omkostning:**

Årligt vedligehold	5.000 kr.
Oprensning af nedløbsbrønde hvert 3 år	5.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000



















Bo42

**Eftersynskort****(57) 01 Ventilationskanaler/riste**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(57)01 Ventilationskanaler/riste****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Materiale Levetid</b>	<b>Indb. år:</b>	<b>Vedlige- hold: %</b>	<b>Rest levetid:</b>	<b>Udbedres senest</b>
78 stk.	10-20 år Emhætte og naturlig ventilation	Var.	1-3%	0-10	2024

Aftræk fra køkkener er udført som emhætte med kanal, ført til afkast over tag. I badeværelse er udført naturlig ventilation med afkast over tag eller gavl.

MB: Generelt er anlæg i god stand, omend en del tilsnævset.

**Vedligehold/behandling:**

Ventiler bør løbende sættes i brugbar stand/ udskiftes. Kanaler renses løbende.

**Skønnet omkostning:**

Årlig reparation / vedligeholdelse af ventiler og kanaler	4.000 kr.
Rensning af kanaler hvert 5 år.	12.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
4.000	4.000	4.000	16.000	4.000	4.000	4.000	4.000	16.000	4.000









Bo42

**Eftersynskort****(70) 01 Skure**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(70)01 Skure****Registrering:** dec. 2014

<b>Totalmængde:</b>	<b>Materiale</b> <b>Levetid 30-50 år</b>	<b>Indb.</b> <b>år:</b>	<b>Vedlige-</b> <b>hold: %</b>	<b>Rest</b> <b>levetid:</b>	<b>Udbedres</b> <b>senest</b>
5 stk. lang skure med 44 rum.	Malede træ beklædning på facader, murede gavle og tag af stål plader.	1970/ 2014	1-3%	0-15	2029

Skure opført som træ konstruktion, med murede gavle. Facade beklædning er udført med vandfast krydsfiner tagdækning er stål tagplader, som er blevet monteret i 2014.

K1 Skure fremstår med begyndende råd angreb i facade beklædninger og døre.

**Vedligehold/behandling:**

Skure malerbehandles hvert 5 år.

Der foretages løbende vedligehold af døre ved justering og smøring.

Det anbefales at udskifte beklædninger til vedligeholdelsesfrie facadebeklædninger.

Total udskiftning af skure anslået	250.000 kr.
Ny beklædning.	195.000 kr.

**Skønnet omkostning:**

Årlig rep./ udskiftning	5.000 kr.
Malerbehandling af skure hvert 5 år	60.000 kr.

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
65.000	5.000	5.000	5.000	5.000	65.000	5.000	5.000	5.000	5.000

















Bo42

**Eftersynskort****(90) 01 Generelt**

Midgården I. Midgårdsvej 1-77

**(90)01 Generelt****Registrering:** dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 5 år	Indb. år:	Vedlige- hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
2 stk.	Tilstandsrapport og energimærke	Var.		0-5	

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

Energimærkning er inkluderet i afdelingens varmeregnskab.

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

**Vedligehold/behandling:**

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

**Skønnet omkostning:**

Udarbejdelse af tilstandsrapport	Kr.	40.000
Udarbejdelse af nyt energimærke	kr.	15.000

**Omkostningsfordeling:**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	40.000	0	0	0	0	42.000	0	0

## Vedligeholdelsesbudget 2016 - 2025

Nr.	Bygningsbasis	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
12	Fundamenter	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0
	I alt	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0
Nr.	Primære bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(21) 01	Ydervægge	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	0
	I alt	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	0
Nr.	Kompl. bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(31) 01	Vinduer	15.000	35.000	190.000	15.000	15.000	15.000	15.000	190.000	15.000	15.000
(31) 02	Døre	5.000	5.000	95.000	5.000	5.000	5.000	5.000	83.000	5.000	5.000
(31) 03	Fuger	2.000	2.000	37.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(37) 01	Ovenlysvinduer	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	1.000.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(37) 02	Tagrender og nedløb	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	537.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	I alt	92.000	112.000	392.000	92.000	92.000	1.559.000	65.000	318.000	65.000	65.000
Nr.	Belægninger	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(40) 01	Arealer med fliser	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	849.000	10.000
(43) 01	Gulve	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(47) 01	Tage overflader	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	2.500.000	20.000	20.000	20.000	20.000
(47) 02	Tage gavlbeklædninger	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	700.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	I alt	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	3.240.000	80.000	80.000	919.000	80.000
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	10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000
(50) 03	Nedløbsbrønde	10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000	5.000	5.000	10.000
(52) 01	Toilet	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(52) 02	Blandingsbatterier	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
(53) 01	Varmtvandsbeholder	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
(53) 02	Brugsvandsrør	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(56) 01	Varmerør	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(56) 02	Varmecentral	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
(56) 03	Radiatorer	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(56) 04	Radiatorventiler	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
(57) 01	Ventilationskanaler/riste	4.000	4.000	4.000	16.000	4.000	4.000	4.000	4.000	16.000	4.000
	I alt	99.000	89.000	89.000	111.000	89.000	89.000	99.000	89.000	101.000	99.000
Nr.	El og mekaniske anlæg	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(63) 01	Gruppeskab	147.000	1.000	1.000	1.000	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	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(63) 04	Belysningsarmaturer	8.000	8.000	8.000	225.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
	I alt	163.000	17.000	17.000	234.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Nr.	Inventar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(70)01	Skure	65.000	5.000	5.000	5.000	5.000	65.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(70) 02	Hegn	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
(71) 01	Komfurer og emhætter	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
(71) 02	Køleskabe/Frysere	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
(73) 01	Køkkener	30.000	30.000	30.000	2.500.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(73) 02	Badeværelser	71.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	858.000
(79) 01	Postkasseanlæg	2.000	39.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(79) 02	Låsesystem	2.000	75.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	I alt	255.000	239.000	129.000	2.599.000	129.000	189.000	129.000	129.000	129.000	982.000
Nr.	Øvrige-grupper	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(90) 01	Generelt	0	0	40.000	0	0	0	0	42.000	0	0
	I alt	0	0	40.000	0	0	0	0	42.000	0	0
Nr.	Oversigt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(10)	Bygningsbasis	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0
(20)	Primære bygningsdele	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	0
(30)	Kompl. bygningsdele	92.000	112.000	392.000	92.000	92.000	1.559.000	65.000	318.000	65.000	65.000
(40)	Belægninger	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	3.240.000	80.000	80.000	919.000	80.000
(50)	VVS	99.000	89.000	89.000	111.000	89.000	89.000	99.000	89.000	101.000	99.000
(60)	El og mekaniske anlæg	163.000	17.000	17.000	234.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
(70)	Inventar	255.000	239.000	129.000	2.599.000	129.000	189.000	129.000	129.000	129.000	982.000
(90)	Generelt	0	0	40.000	0	0	0	0	42.000	0	0
	I alt	689.000	557.000	772.000	3.116.000	407.000	5.094.000	410.000	700.000	1.231.000	1.243.000