Bo42

Midgården II

Tilstandsrapport

2014

Bo42

Midgården II

Midgårdsvej 20 - 66 / Asavej 27 - 37 / Willumsvej 2 - 12

Tilstandsrapport

2014

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger	side	3
2.	Sammenfatning	side	4
3.	Konklusion	side	8
4.	Eftersynskort	side	10
5.	Vedligeholdelsesbudget	side	49

Udarbejdet:	2014
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2015
Fremlagt afdelingsmøde	2015

Udarbejdet: af Bo42
Inspektør Michael Jensen

0.1 GENERELLE OPLYSNINGER

Nærværende tilstandsrapport, omhandlende afdeling 35 Midgården II. Der er opført i 1973, 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:
  - 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
  - Varmeunits
  - Radiatorer
  - Radiatorventiler
  - Ventilationskanaler/riste
- Elektriske og mekaniske anlæg, som:
  - Gruppeskabe
  - Afbrydere og stikkontakter
  - Lampesteder
  - Belysningsarmaturer
- Inventar, som:
  - Skure, carporte og hegn
  - Komfurer
  - Køleskabe/Frysere
  - Køkkener
  - Badeværelser
  - Postkasse anlæg
  - Låsesystem

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

0.3 SAMMENFATNING

0.3.1 Fundamenter:

Eksisterende fundamenter af beton elementer, er i forbindelse med facade isolering i 1992, efterisoleret ved sokkel med 100 mm mineraluld afdækket med eternitplade.
Fremstår uden væsentlige tegn på nedbrydning af skadelig karakter. Dog forekommer revner hvor eternit er frilagt, i døråbninger o. lign.

0.3.2 Ydervægge:

Facader fremstår beklædt med Sten i facadeplader, monteret på træ skellet fastgjort på eksisterende betonelementer. Facader er i 1992 efterisoleret med 90 – 180 mm mineralulds isolering.
Facaderne fremstår intakte, uden tegn på nedbrydning.
Alle hjørner og rundt om vinder er der monteret trælister som er maler behandlet og som bør males hvert 5 år.

0.3.3 Indervægge:

Indervægge er 100 mm betonelement vægge.
Væggene fremtræder i god stand.

0.3.4 Vinduer:

Eksisterende vinduer er af malerbehandlet træ, monteret med 2-lags termoglas.
Vinduer fremstår i rimelig stand med intakt funktion.
Vinduer bør malerbehandles hvert 5 år.

0.3.5 Døre:

Eksisterende døre af malerbehandlet træ monteret med 2-lags termoglas, Fremstår i god stand.
Døre bør malerbehandles hvert 5 år.

0.3.6 Fuger omkring vinduer og døre:

Eksisterende fuger omkring vinduer og døre udført af Ilmo bånd, der kan i mindre omfang konstateres nedbrudte Ilmo bånd i overfladen og med enkelte slip mod omgivende bygningsdele.

0.3.7 Tagrender og tagnedløb:

Tagrender og nedløb er af plast (fabrikat Plastmo)ført til tag brønde I terræn. Ved defekter udføres løbende udskiftning.

0.3.8 Arealer belagt med fliser:

Arealer med fliser er der arealer som er renoveret i 2012 og de resterende arealer fremstår med slitage og sætninger, der må således forventes øget vedligeholdelse i kommende år.
Flise stier og pladser er nedbrudt og har store sætninger, flere steder forekommer store vandsamlinger. Sætninger og vandsamlinger kan medføre personskader, ved fald.

0.3.9 Gulve:

Da vinyl og 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.

0.3.10 Tagdækning:

Tagflader er belagt med 2-lag`s tagpapdækning, på underlag af vandfast krydsfiner.
Tag hældning ca. 5 grader.

0.3.11 Tage beklædninger:

Beklædninger af tagkanter er udført af træ. Beklædninger er malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse og bør males hvert 5 år.
Ved Udskiftning af beklædninger bør overvejes skifte til vedligeholdelsesfrit materiale.

0.3.12 Kloakledninger i jord:

Kloakledningerne bør ved gentagne tilstopninger undersøges med TV-inspektion.

0.3.13 Kloakbrønde:

Kloakbrønde er i god stand.

0.3.14 Toiletter:

Alle toiletter er løbende blevet udskiftet til nyere klosetter med 2-skyl.

0.3.15 Brugsvandsrør:

Ledninger for koldt og varmt brugsvand er udført med middelsvære galvaniserede gevindrør, Ledningsnettet er monteret skjult i rørkanaler i terrændæk.
Rør i kanaler er ikke umiddelbart tilgængelige, da beton fliser over kanaler ikke er demonterbare. Over gulv er rør indfræset i væg.
Kobberrør, tilsluttet galvaniserede rør giver lokale gennemtæringer af det galvaniserede rør. Ved afgreninger kan opstå tætte bøjninger, med dårligt vandtryk tilfølge.
Total udskiftning af brugsvandsrør udføres når vandtryk bliver for ringe.

0.3.16 Centralvarme:

Ledninger for centralvarme er udført med glatte sømløse stålrør, henholdsvis med middelsvære sorte gevindrør.
Ledningsnettet er placeret utilgængeligt i rørkanaler indstøbt i terrændæk.
Der er skiftet 24 stk. fjernvarmeunits i perioden 2010 til 2014 og det anbefales at skifte de resterende 11 stk.

0.3.17 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.

0.3.18 Ventilation:

Aftræk fra køkkener er udført som emhætte med aftræk over tag. Badeværelse er udført med mekanisk ventilation via tagventilator på tag.

0.3.19 El-installationer:

Gruppetavler er monteret med HFI-relæ og enkelte steder er der skiftet til HPFI-relæ, for lys- og kraftgrupper.
Alle gruppetavler bør skiftes til nye gruppetavler, med HPFI-relæ, så de overholder nutidskrav.

0.3.20 Belysningsarmaturer:

Belysninger er Lampas armaturer monteret ved postkasser, parklamper på stier samt skotlamper monteret på vægge.
Armaturer er i god stand.

0.3.21 Skure:

Skure opført som træ konstruktion. Facade beklædning er udført med vandfast krydsfiner og ved renovering er der først blevet brugt stålplader på facader mod lejernes haver og facader mod fælles arealer er der monteret steni plader på 2 stk. skure og ved renovering af skure anbefales det at montere steni plader, som er vedligeholdelsesfrie.
Tagdækning er stålplader.

0.3.22 Carporte/Skure Willumsvej:

Carporte og skure er opført som træ konstruktion, imellem bygningernes gavle. Facade beklædning er udført med vandfast krydsfiner tagdækning er udført som tagpapdækning på vandfast krydsfiner.

0.3.23 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 disse ikke op til dagens standard.

0.3.24 Køkkener:

Køkkener er ældre elementkøkkener med iborings hængsler, låger og hængsler i meget dårlig stand.
Lågernes stand udgør risiko for personskade, hvor låger falder ned.
Det anbefales at renovere køkkener i løbet af en 10 år periode.

0.3.25 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 (40)01 Belægninger med fliser:

Arealer med fliser fremstår med slitage og sætninger, der må således forventes øget vedligeholdelse i kommende år.
Flise stier og pladser er nedbrudt og har store sætninger, flere steder forekommer store vandsamlinger.
Det anbefales at omlægge fliser over en periode på 2. år.

0.4.3 (43) 01 Gulve

Da vinyl og 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 (56)02 Fjernvarmeunits:

Det anbefales at foretage udskiftning af units ved store defekter, det anslås at 5 stk. units udskiftes pr. år.

0.4.5 (63)01 Gruppetavler:

Gruppetavler er de orindelige med HFI-relæ, for lys- og kraftgrupper. Gruppe-tavler og det anbefales at skifte alle gruppetavler til nye gruppetavler med HPFI-relæ som overholder nutids standard.
El-måler er afregningsmåler.(Østkraft) Resterende tavler bør udskiftes.

0.4.6 (70)01 Skure:

Skure opført som træ konstruktion. Facade beklædning er udført med vandfast krydsfiner og ved renovering er der først blevet brugt stålplader på facader mod lejernes haver og facader mod fælles arealer er der monteret steni plader på 2 stk. skure.
Det anbefales at skifte resterende facader og gavle ud på 2 stk. skure med steni plader, som er vedligeholdelsesfrie og matcher til resten af afdelingen.

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.
Det anbefales at renovere alle køkkener indenfor en 10 års periode.

0.4.8 (70) 02 Badeværelser

Badeværelser har fliser på gulv og på vægge, ca. halvdelen har badekar og den anden halvdel har bruseniche pga. badekar er fjernet pga. det var ned slidt og har etableret bruseniche i stedet.
Det anbefales at renovere alle badeværelser indenfor en 10 års periode.

0.4.9 (79) 02 Låsesystem

Der er 6 stift låsesystem til entredøre, bryggersdør 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 II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37, Willumsvej 2-12

Forord:

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

Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37, Willumsvej 2-12i alt 34 række/klynge huse/boliger.

BBR arealer: 3.310 m2 opført 1973

Der udarbejdes tilstandsrapport hvert 5 år, som har en pris på: 39.000 kr.
Der udarbejdes en energimærkning hvert 5 år, som har en pris på 3.000 kr.

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 II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(12) Fundamenter

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 60-120 år Materiale	Indb. år:	Vedligehold:	Rest levetid:	Udbedres senest
Lbm.	Beton elementer	1973 /1992	0-½%	16-76 år	2090

Eksisterende fundamenter af beton elementer, er i forbindelse med facade isolering i 1992, efterisoleret ved sokkel med 100 mm mineraluld afdækket med eternitplade. Fremstår uden væsentlige tegn på nedbrydning af skadelig karakter. Dog forekommer revner hvor eternit er frilagt, i døråbninger o. lign.

Vedligehold/behandling:

Revnede eternitplader udskiftes løbende. Hvor eternit anvendes som trin bør overvejes at udskifte til trin af metal.

Skønnet omkostning:

Årligt reparation og vedligehold	5.000 kr.

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort (21) 01 Ydervægge

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(21) 01 Ydervægge

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 40-60 år Materiale	Indb. år:	Vedligehold:	Rest levetid:	Udbedres senest
	Indfarvet steni plader med sten på overfladen.	1973/ 1992	½-1%	10-19 år	2033

Facader fremstår beklædt med Steni facade plader, monteret på træ skellet fastgjort på eksisterende betonelementer. Facader er i 1992 efterisoleret med 90 – 180 mm mineralulds isolering.
Facaderne fremstår intakte, uden tegn på nedbrydning.
Alle hjørner og rundt om vinduer og døre er der monteret en træ liste, som skal males og er begyndende afskalning og bør males snarest, samt stern og vindskeder som også er af malet træ.

Vedligehold/behandling:

Gennemgang af facader, udbedring/ udskiftning af defekte og løse plader.
Facader er vedligeholdelsesfrie og træ lister, stern og vindskeder skal males hvert 5 år.

Skønnet omkostning:

Årlig gennemgang og afhjælpning af defekte plader	10.000 kr.
Maling af træ lister på facader. 2.365 lbm á 41,25 kr.	98.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
108.000	10.000	10.000	10.000	10.000	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000

Bo42

Eftersynskort (22) 01 Indervægge

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(22)01 Indervægge

Totalmængde:

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 60-120 år Materiale	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
	Beton elementer.	1973	½-1%	19-79 år	2093

Indervægge er 100 mm betonelement vægge.

Vedligehold/behandling:

Vægge er tapetserede med savsmuldstapet og maler behandlede med plastmaling.

Malerbehandling udføres efter behov af lejer eller i forbindelse med fraflytninger.

Skønnet omkostning

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort (31) 01 Vinduer

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(31)01 Vinduer

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 30-50 år Materiale	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
240 stk.	Trævinduer med 2 lag termoglas.	1973	2-4%	0-10 år	2025

Eksisterende vinduer er af malerbehandlet træ, monteret med 2-lags termoglas.
Vinduer fremstår i rimelig stand med intakt funktion.

Vedligehold/behandling:

Almindelig rengøring, smøring og udskiftning af defekte beslag, tætningslister m.v.
Maling af vinduer hvert 5 år.

Udskiftning af vinduer	1.200.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold, rep. Justering mv.	10.000 kr.
Malerbehandling af vinduer.	195.000 kr.
Udskiftning af tætningslister, 779 lbm. á 46 i 2022	35.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10.000	205.000	10.000	10.000	10.000	10.000	240.000	10.000	10.000	10.000

Bo42

Eftersynskort (31) 02 Døre

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(31)02 Døre

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 30-50 år Materiale	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
109 stk.	Trædøre med isolerede brystninger/2 lags termorude.	1973	2-4%	0-10 år	2025

Eksisterende døre af malerbehandlet træ monteret med 2-lags termoglas, Fremstår i god stand.

Vedligehold/behandling:

Justering og smøring af hængsler, foretages altid i forblindelse med fraflytninger.
Justering og løbende udskiftning af defekte tætningslister.
Malerbehandling foretages hvert 5 år.

Etablering af nye terrassedøre. 40 stk.	360.000 kr.
Etablering af nye entredøre. 71 stk.	640.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold, rep. justering mv.	6.000 kr.
Udskiftning af tætningslister, 242 lbm. á kr. 46 i 2022	24.000 kr.
Malerbehandling af døre	74.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
6.000	80.000	6.000	6.000	6.000	6.000	104.000	6.000	6.000	6.000

Bo42

Eftersynskort

(31) 03 Fuger

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(31)03 Fuger (vinduer og døre)

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 10-30 år Materiale	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
1.709 lbm	Ilmo bånd ved døre og vinduer	1993	½-1%	0-10 år	2025

Eksisterende fuger omkring vinduer og døre udført af Ilmo bånd, der kan i mindre omfang konstateres nedbrudte Ilmo bånd, med porøs overflade.

K1: Begyndende nedbrydning af fuger forekommer.

Vedligehold/behandling:

Årlig inspektion og udskiftning af defekte Ilmo bånd.

Skønnet omkostning:

Årlige reparationer	2.000 kr.
Etablering af nye Ilmo bånd ved døre og vinduer. 1.709 lbm. á 75 kr. pr. lbm i 2022	129.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	129.000	2.000	2.000	2.000

Bo42

Eftersynskort (37) 01 Tagrender- og nedløbsrør

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(37)01 Tagrender- og nedløbsrør

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	**Levetid 15-30 år Materiale**	**Indb .år:**	**Vedlige hold:**	**Rest levetid:**	**Udbedres senest**
466 lbm. TagRende 102 lbm. nedløbsrør	Render og nedløb af plast.	1993	1-2%	0-10 år	2025

Tagrender og nedløb er af plast fabrikat Plastmo)ført til tag brønde
i terræn.

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

Vedligehold/behandling:

Tagrender oprenses 1 gang pr. år.
Defekte render og tagnedløb udskiftes løbende.

Etablering af nye tagrender, inkl. Rendejern 466 lbm.	305.000 kr.
Etablering af nye nedløb 102 lbm.	35.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlige reparationer/ udskiftninger	15.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

Bo42

Eftersynskort

(37) 02 Ovenlys vinduer

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(37)02 Ovenlys vinduer

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 30-50 år Materiale	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:	Udbedres senest
27 stk.	Ovenlys kupler	1992	2-4%	13-28 år	2042

Vedligehold/behandling:

Tætning af inddækninger og justeringer. Udføres hvor der konstateres svigt.

Etablering af nye ovenlys 27 stk.	227.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlige reparationer	6.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000

Bo42

Eftersynskort (40) 01 Arealer med asfalt

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(40)01 Arealer med asfalt

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 20-40 år Materiale	Indb .år:	Vedlige hold:	Rest levetid:		Udbedres senest
1.170 m²	Asfalt.	1973	1-2%	5-15 år		2029

P-plads i Midgården er belagt med asfaltbelægning.

MB: Arealer med asfalt er i fin stand og generelt uden nævneværdig slitage og sætninger,

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved opretning af sætnings og frostskader.

Skønnet omkostning:

Årlig vedligeholdelse.	10.000 kr.
Retablering af asfalt belægning. 1.170 m² x 550 kr. pr. m² i 2025	644.000 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	10.000	644.000

Bo42

Eftersynskort (40) 02 Arealer med flisebelægning

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(40)02 Arealer med flisebelægning

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Levetid 15-30 år Materiale	Indb. år:	Vedligehold:	Rest levetid:	Udbedres senest
Stier/ pladser 1.730 m² Terrasser 995 m²	Beton fliser.	1973/ 2013	1-2%	0-10 år	2024

Gangstier og interne pladser og terrasser er belagt med beton fliser.
Der er fortaget renovering af nogle arealer og de resterende arealer bør renoveres inden for den nærmeste tid 5-6 år.
Der er blevet renoveret 342 m² flisebelægninger i 2012.

K1: Arealer med fliser fremstår med slitage og sætninger, der må således forventes øget vedligeholdelse i kommende år.
Flise stier og pladser er nedbrudt og har store sætninger, flere steder forekommer store vandsamlinger.

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved reparation af huller og sætninger.

Udskiftning af belægninger på stier. 1.730 m² x 883 kr. pr. m²	1.528.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig vedligeholdelse.	25.000 kr.
Udskiftning af belægninger på terrasser. 995 m² x 883 kr. pr. m² i 2024	878.000 kr.
Udskiftning af belægninger på stier som ikke er blevet renoveret. 1.388 m² á 883 kr. pr. m² fordelt over 2 år i 2018 og 2019	1.225.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
25.000	25.000	625.000	625.000	25.000	25.000	25.000	25.000	903.000	25.000

Bo42

Eftersynskort (43) 01 Gulve

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(43)01 Gulve:

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
3.310 m²	Linoleum, vinyl og fliser	1973	1-2%	0-10	2025

Gulv i badeværelse er flisegulv, gulv i bryggers og køkken er vinyl og de resterende gulve er linoleumsgulve.

Da vinyl og linoleums gulvene er af ældre dato er der misfarvninger og synligt tegn på slid af belægningerne.

MB: 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.

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved reparation af skader, gulve vedligeholdes af lejer i bo periode, det vil sige at gulve bør poleres ca. hver 4-5 år.
Ved misligholdelse af gulve eller ved gennem slid af linoleums belægningen må der etableres nye gulve.

Årlig genopretning af vinyl og linoleum gulve over 10 år, samt ved fraflytnings lejligheder.	156.000 kr. pr år.
Genopretning af linoleums gulve. total: 2.493 m²	1.247.000 kr.
Genopretning af vinyl gulve. total: 611 m²	306.000 kr.
Genopretning af flise gulve. total: 206 m²	206.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig vedligeholdelse af vinyl og linoleum gulve, samt ved fraflytnings lejligheder.	32.000 kr.

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 (47) 01 Tage - overflader

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(47)01 Tage – overflader

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
4.300 m²	Tagpap	1993	2-4%	10-20	2033

Tagflader er belagt med 2-lag`s tagpapdækning, på underlag af vandfast krydsfiner.
Tag hældning ca. 5 grader.
Der er 200 mm isolering i tag rum.

Vedligehold/behandling:

Tagflader eftergås årligt og eventuelle skader udbedres.
Speciel opmærksomhed ved gennembrydninger af tagflade, skal iagttages.

Ny tagdækning af tagpap. 400 kr. pr. m²	1.720.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold	20.000 kr.

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort (47) 02 Tage - beklædninger

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(47)02 Tage – beklædninger

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
554 m²	Træ beklædning	1993	2-4%	9-19	2033

Stern og vindskeder udført af træ og er malerbehandlet med dækkende træbeskyttelse.

Vedligehold/behandling:

Beklædninger vedligeholdes hvert 5 år med træbeskyttelse, udføres i takt med vinduer og døre.

Skønnet omkostning:

Årlig gennemgang og afhjælpning af defekte stern/vindskeder	5.000 kr.
Maling af stern og vindskeder. 554 m² á 290 kr.	160.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
165.000	5.000	5.000	5.000	5.000	165.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort (50) 01 Kloakledninger

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(50)01 Kloakledninger

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 40-80 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
lbm	Betonrør	1973	0-½%	0-39	2053

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

IB: Kloakrørene kan ikke umiddelbart inspiceres, men må i påkommende tilfælde undersøges med TV-inspektion.

Vedligehold/behandling:

Ledninger gennemspules efter behov.

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold	8.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(50)02 Rensebrønde

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 40-80 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
stk	Beton med støbejern dæksel.	1973	0-½%	0-39	2053

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

Alle brøndene 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 hvert 3 år.

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold	5.000 kr.
Rensning/spuling	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 II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(50)03 Nedløbsbrønde

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 40-80 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
stk	beton med rendestensrist	1973	0-½%	0-39	2053

Nedløbsbrønde for terræn- og tagafvanding er udført i beton med rendestensrist.

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 oprenses/spules hvert 3. år.

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold	5.000 kr.
Rensning/spuling	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 (52) 01 Toilet

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(52)01 Toilet

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
34 stk.	Toiletter med 2 skyl.	Var.	1-3%	0-20	2025

Alle toiletter er løbende blevet udskiftet til nyere klosetter med 2-skyl.

Vedligehold/behandling:

Toiletcisterner serviceres efter behov, således at vandspild undgås.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	5.000 kr.
Nye toiletter i 2025	120.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	120.000

Bo42

Eftersynskort (52) 02 Blandingsbatterier

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(52)02 Blandingsbatterier

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
140 stk.	2-grebs armaturer i bryggers, køkken og badeværelse.	Varie nde.	1-3%	0-20	2034

Blandingsbatterier i bryggers, køkken og bad er overalt monteret som traditionelle 2-grebs armaturer, 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.
Blandingsbatterier foreslås udskiftet iforbindelse med modernisering af bad.

Nye blandingsbatterier	124.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig reparation og service	6.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000

Bo42

Eftersynskort (53) 01 Brugsvandsrør

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(53)01 Brugsvandsrør

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
lbm.	Middelsvære galvaniserede gevindrør.	1973	½-1%	0-10	2023

Ledninger for koldt og varmt brugsvand er udført med middelsvære galvaniserede gevindrør, Ledningsnettet er indstøbt i terrændæk. I badeværelse er rør indfræset i væg.

K3: Kobberrør, tilsluttet galvaniserede rør giver lokale gennemtæringer af det galvaniserede rør. Ved afgreninger kan opstå tætte bøjninger, med dårligt vandtryk tilfølge.

Vedligehold/behandling:

Ved evt. gennemtæring repareres med lokal udskiftning af rør. Følgeomkostninger til ophugning i gulve samt reetablering af beton og overflader er påkrævet.
Total udskiftning af brugsvandsrør vil høre sammen med generel modernisering af køkken og bad.

Skønnet omkostning:

Årlige reparationer / udskiftning	10.000 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	10.000	10.000

Bo42

Eftersynskort (56) 01 Varmerør

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(56)01 Varmerør

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
1260 lbm.	Glatte sømløse stålrør og middelsvære sorte gevindrør.	1970	½-1%	0-10	2024

Ledninger for centralvarme er udført med glatte sømløse stålrør, henholdsvis med middelsvære sorte gevindrør.

Ledningsnettet er placeret utilgængeligt i rørkanaler indstøbt i terrændæk.

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.
Ved renovering af brugsvandsrør bør det overvejes at flytte rørene til placering i tilgængelig rørkanal ved eller på loft.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	2.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

Bo42

Eftersynskort (56) 02 Fjernvarmeunits

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(56)02 Fjernvarmeunits

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 15-30 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
35 stk.	Fjenvarmeunit i hvert lejemål.	Var.	1-3%	5-15	2029

Fjernvarmeunits er af varierede alder, da de bliver udskiftet ved defekte eller meget gamle fjernvarmeunits.

MB: Der er skiftet 24 stk. fjernvarmeunits i perioden 2010 til 2014 og det anbefales at skifte de resterende 11 stk.

Vedligehold/behandling:

Årlige reparationer/eftersyn.

Det anbefales at foretage udskiftning af units ved store defekter.

Total udskiftning af 35 fjernvarmeunits á kr. 20.000	700.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	80.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000

Bo42

Eftersynskort (56) 03 Radiatorer

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(56)03 Radiatorer

Totalmængde: stk.

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
290 stk.	Radiatorer er pladejernsradiatorer.	1973	½-1%	0-10	2024

Radiatorer er pladejernsradiatorer.

MB: 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).

Nye radiatorer	580.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	5.000 kr.

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort (56) 04 Radiatorventiler

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(56)04 Radiatorventiler

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 10-30 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
290 stk.	termostater er fabrikat Danfoss.	Var.	½-1%	0-10	2024

Radiatorventiler- og termostater er fabrikat Danfoss.
Termostater generelt er med indbygget føler, i nogle lejligheders opholdsstue er termostat med fjernføler.

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.

Nye termostater	100.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	4.000 kr.

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort (57) 01 Ventilationskanaler/riste

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(57)01 Ventilationskanaler/riste

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 10-30 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
34 stk. tagventilatorer. 73 stk. taghætter.	Emhætter, tagventilatorer og naturlig ventilation.	Var.	5-10%	0-10	2024

Aftræk fra køkkener er udført som emhætte med aftræk over tag. Badeværelse er udført med mekanisk ventilation via tagventilator på tag og fra bryggers med naturlig ventilation fra klapventil.

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

Vedligehold/behandling:

Ventiler/ventilationsmotorer serviceres og ved defekt udskiftes enheder.
Kanaler renses hvert 5 år.

Nye kanaler og ventilator motorer 34 stk. x 7.200 kr. pr. stk.	245.000 kr.
Nye kanaler og taghætter 73 stk. x 1.400 kr. pr. stk.	103.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig reparation / vedligeholdelse af ventiler, kanaler og ventilator motorer	20.000 kr.
Rensning af kanaler	12.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
32.000	20.000	20.000	20.000	20.000	32.000	20.000	20.000	20.000	20.000

Bo42

Eftersynskort (63) 01 Gruppeskab

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(63)01 Gruppeskab

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
35 stk.	HFI-relæ	Var.	½-1%	0-6	2020

Gruppetavler er monteret med HFI-relæ og enkelte steder er der skiftet til HPFI-relæ, for lys- og kraftgrupper.
El-måler er afregningsmåler.(Østkraft)

K1: Gruppetavlen lever med hensyn til sikkerhed og antal grupper ikke op til dagens standard.
Generelt er der i tavlen plads til montering af ekstra gruppeafbryder, i enkelte lejligheder er tavlen fuldt monteret.

Vedligehold/behandling:

HFI-relæ / HPFI-relæ skal afprøves mindst 1 gang pr. år.
Alle gruppetavler bør skiftes til nye gruppetavler, med HPFI-relæ, så de overholder nutidskrav.

Skønnet omkostning:

Årlig reparation / udskiftning	5.000 kr.
Nye gruppetavler i 2019	132.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5.000	5.000	5.000	132.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort (63) 02 Afbrydere og stikkontakter

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(63)02 Afbrydere og stikkontakter

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
	Varierende fabrikater.	Var.	½-1%	0-10	2024

Afbrydere og stikkontakter er af varierende dog er der fles af fabrikat LK type Minitangent.

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

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes den pågældende komponent.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	5.000 kr.

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort (63) 03 Lampesteder

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(63)03 Lampesteder

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
	Varierende fabrikater.	Var.	½-1%	0-10	2024

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

K1: Lampeudtagene er generelt funktionsdygtige, men gennemgående er mange dæksler enten knækket eller forsvundet, dæksler er udgået af produktion, hvorfor udskiftning til andet materiel er påkrævet.

Vedligehold/behandling:

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

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	3.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Bo42

Eftersynskort (63) 04 Belysningsarmaturer

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(63)04 Belysningsarmaturer

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 10-30 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
Indvendige 71 stk. Udvendige 34 stk. ved postkasser. 3 stk. på skure.	Varierende fabrikater.	Var.	3-6%	0-20	2034

Indvendig belysning: der er armaturer på badeværelset og bryggers.

Udvendigt belysning: der er Lampas armaturer monteret ved postkasser, parklamper på stier samt skotlamper monteret på vægge.
Alle armaturer er generelt i god stand.

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes armatur/komponent. Ved defekt på parklamper anbefales at udskifte disse med skotlamper monteret på bygning.

Udskiftning af indv. 71 stk	71.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	8.000 kr.
Udskiftning udv. 37 stk. á kr. 1.000 i 2019	37.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
8.000	8.000	8.000	45.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000

Bo42

Eftersynskort (70) 01 Skure

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(70)01 Skure

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
4 stk. lang skure med 29 rum.	Malede træ beklædning, stålplader og indfarvet steni plader og tag af stål plader.	1973/ 1990/ 2014	1-3%	0-15	2029

Skure opført som træ konstruktion. Facade beklædning er udført med vandfast krydsfiner og ved renovering er der først blevet brugt stålplader på facader mod lejernes haver og facader mod fælles arealer er der monteret steni plader på 2 stk. skure. Tagdækning er stålplader.

K2 Skure fremstår med råd angreb i træ facade beklædninger.

Total udskiftning af facader på skure 4 stk. 311 m² á 1.000 kr. pr. m²	311.000 kr.
Ny tagdækning af stålplader. 171 m² á 250 kr. pr. m²	43.000 kr.

Vedligehold/behandling:

Skure malerbehandles hvert 5 år.
Der foretages løbende vedligehold af døre ved justering og smøring af døre.
Det anbefales at udskifte beklædninger til stålplader eller steni plader, herved opnås vedligeholdelsesfrie facadebeklædninger.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	5.000 kr.
Ny beklædning på 2 stk. skure. 131 m² x 1.000 kr. pr. m² i 2016.	131.000 kr.
Malerbehandling af skure/døre/udhæng i 2016 og 2021	60.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
196.000	5.000	5.000	5.000	5.000	65.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort (70) 02 Carporte

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(70)02 Carporte/skure Willumsvej

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
6 stk.	Malede træ beklædning og tag af tagpap.	1973	1-3%	0-15	2029

Carporte og skure er opført som træ konstruktion, imellem bygningernes gavle. Facade beklædning er udført med vandfast krydsfiner tagdækning er udført som tagpapdækning på vandfast krydsfiner.

K1 Skure fremstår i rimelig stand, dog forekommer begyndende råd angreb i facade beklædninger.

Vedligehold/behandling:

Skure malerbehandles hvert 5 år.
Der foretages løbende vedligehold af døre ved justering og smøring.
Ved renovering af skure og carporte anbefales beklædninger udskiftet med stålpladebeklædning.

Genopretning (nye facader)	90.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig gennemgang og afhjælpning af defekte plader	5.000 kr.
Maling af carporte 6 stk. 275 m² x 183 kr. pr. m²	51.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
56.000	5.000	5.000	5.000	5.000	56.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort (70) 03 Hegn

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(70)01 Hegn

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 30-50 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
17 stk.	Malede træ beklædning.	1973	1-3%	0-9	2023

Hegn til gårdhaver er opført som træ konstruktion, med beklædning af brædder 1 på 2, som er malerbehandlet.

K2 Træ hegn fremstår med råd og begyndende råd angreb i stolper og beklædninger.

Vedligehold/behandling:

Træ hegn malerbehandles hvert 5 år.
Det anbefales at udskifte alle træ beklædninger til vedligeholdelsesfrie materiale som Steni plader.

Ny beklædning af steni plader. 17 stk. x 20.000 kr. pr. stk.	340.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	5.000 kr.
Malerbehandling af træ hegn i 2016 og 2021	40.000 kr.
Ny beklædning af steni plader. På 2 stk. hegn hvert år á 20.000 kr. pr. stk.	40.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
85.000	45.000	45.000	45.000	45.000	85.000	45.000	45.000	45.000	45.000

Bo42

Eftersynskort (71) 01 Komfurer og emhætter

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(71)01 Komfurer og emhætter

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	**Materiale Levetid 10-20 år**	**Indb. år:**	**Vedlige-hold: %**	**Rest levetid:**	**Udbedres senest**
Komfurer 36 stk. Emhætter 36 stk.	Keramiske komfur og Emhætter med motor	Var.	3-6%	0-20	løbende

Komfurer og emhætter er af varierende fabrikat og skifes løbende.

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes komfurer og emhætter løbende såfremt reparation ikke er muligt.

Nye komfurer og emhætter	203.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig rep./ udskiftning	21.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000

Bo42

Eftersynskort

(72) 02 Køleskab/fryser

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(71)02 Køleskab/Fryser

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 10-20 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
36 stk.	Køle/fryse skabe	Var.	3-6%	0-20	løbende

Køle/fryseskab er af varierende fabrikat.

Vedligehold/behandling:

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

Nye køle / fryseskabe	163.000 kr.

Skønnet omkostning:

Årlig reparation / udskiftning	17.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000

Bo42

Eftersynskort (73) 01 Køkkener

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(73)01 Køkkener

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
34 stk.	Element køkkener	1973/ var	½-1%	0-10	2024

Køkkener er af varierende alder og stand men de fleste køkkener er ældre elementkøkkener med, låger og hængsler og er i dårlig stand.

K2 Dårlige låger på overskab kan udgør risiko for personskade, hvor låger falder ned.
Hylder er skrammede og ridsede, overflader er svære at rengøre.

Vedligehold/behandling:

Reparation udføres, hvor låger, bordplader m.m. er defekte.

Hvor låger ikke kan repareres, bør skabe udskiftes eller låger fjernes.

Skønnet omkostning:

Årlig reparation	30.000 kr.
Nye køkkener 34 stk. á 44.000 kr. i 2019	1.500.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
30.000	30.000	30.000	1.500.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

Bo42

Eftersynskort

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(73)02 Badeværelser

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
34 stk.	Fliser på gulv og vægge.	1973/ var	0-½%	0-10	2024

Badeværelser har fliser på gulv og på vægge, ca. halvdelen har badekar og den anden halvdel har bruseniche pga. badekar er fjernet pga. det var ned slidt og har etableret bruseniche i stedet.

K0: Badeværelser er generelt begyndende slidte og står for en udskiftning i løbet af 10 år.

Vedligehold/behandling:

Skønnet omkostning:

Årlig reparation	9.000 kr.
Renovere 34 stk. á kr. 50.000 i 2025	1.700.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	1.700.000

Bo42

Eftersynskort (79)01 Postkasseanlæg

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(79)01 Postkasseanlæg

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 10-15 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
35 stk.	Metal postkasser på væg ved entredør eller på stativ ved sti.	Var.	1-2%	0-10	2024

22 stk. Postkasser er placeret ved hver boligs entredør på væg og 12 stk. er placeret på stativ ved sti.
Ved en total udskiftning, kunne det være en fordel at placere postkasser i et samlede anlæg ved skure, dog ved Willumsvej er det nød til at være postkasser på stativ ved sti.

MB: Postkasser er af varierende fabrikater og alder.
Postkasser bliver serviceret ved konstatering af defekter.

Vedligehold/behandling:

Reparation foretages ved konstatering af defekter.

Skønnet omkostning:

Årlig reparation	2.000 kr.
Nye Postkasser 35 stk. i 2025	35.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	35.000

Bo42

Eftersynskort (79) 02 Låsesystem

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(79)02 Låsesystem

Registrering: dec. 2014

Totalmængde:	Materiale Levetid 20-40 år	Indb. år:	Vedlige-hold: %	Rest levetid:	Udbedres senest
136 stk.	Ruko låsesystem varierende systemer.	Var.	½-1%	0-10	2024

Der er 6 stift låsesystem til entredøre, bryggersdør 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.

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:

Årlig reparation.	2.000 kr.
Nyt låsesystem i 2017	88.000 kr.

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2.000	88.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

Bo42

Eftersynskort (90) 01 Generelt

Midgården II. Midgårdsvej 20-66, Asavej 27-37 og Willumsvej 2-12.

(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.
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.	43.000
Udarbejdelse af nyt energimærke	kr.	12.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	43.000	0	0	0	0	45.000	0	0

Vedligeholdelsesbudget 2016 - 2025

Nr.	Bygningsbasis	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
12	Fundamenter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	I alt	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Nr.	Primære bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(21) 01	Ydervægge	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	I alt	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000

Nr.	Kompl. bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(31) 01	Vinduer	10.000	205.000	10.000	10.000	10.000	10.000	240.000	10.000	10.000	10.000
(31) 02	Døre	6.000	80.000	6.000	6.000	6.000	6.000	104.000	6.000	6.000	6.000
(31) 03	Fuger	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	129.000	2.000	2.000	2.000
(37) 01	Tagrender og nedløb	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
(37) 02	Ovenlysvinduer	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
	I alt	39.000	308.000	39.000	39.000	39.000	39.000	494.000	39.000	39.000	39.000

Nr.	Belægninger	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(40) 01	Arealer med asfalt	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	644.000
(40)02	Arealer med flisebelægning	25.000	25.000	625.000	625.000	25.000	25.000	25.000	25.000	903.000	25.000
(43) 01	Gulve	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
(47) 01	Tage overflader	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
(47) 02	Tage beklædninger	165.000	5.000	5.000	5.000	5.000	165.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	I alt	252.000	92.000	692.000	692.000	92.000	252.000	92.000	92.000	970.000	726.000

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	120.000
(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	Brugsvandsrør	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
(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	Fjernvarmeunits	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
(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	32.000	20.000	20.000	20.000	20.000	32.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	I alt	172.000	150.000	150.000	160.000	150.000	162.000	160.000	150.000	150.000	275.000

Nr.	El og mekaniske anlæg	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(63) 01	Gruppeskab	5.000	5.000	5.000	132.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(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	45.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
	I alt	21.000	21.000	21.000	185.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000

Nr.	Inventar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(70)01	Skure	196.000	5.000	5.000	5.000	5.000	65.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(70)02	Carport/skure Willumsvej	56.000	5.000	5.000	5.000	5.000	56.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(70) 03	Hegn	85.000	45.000	45.000	45.000	45.000	85.000	45.000	45.000	45.000	45.000
(71) 01	Komfurer og emhætter	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
(71) 02	Køleskabe/Frysere	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
(73) 01	Køkkener	30.000	30.000	30.000	1.500.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(73) 02	Badeværelser	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	1.700.000
(79) 01	Postkasseanlæg	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	35.000
(79) 02	Låsesystem	2.000	88.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	I alt	418.000	222.000	136.000	1.606.000	136.000	287.000	136.000	136.000	136.000	1.860.000

Nr.	Generelt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(90) 01	Generelt	0	0	43.000	0	0	0	0	45.000	0	0
	I alt	0	0	43.000	0	0	0	0	45.000	0	0

Nr.	Oversigt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(10)	Bygningsbasis	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(20)	Primære bygningsdele	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000	108.000	10.000	10.000	10.000	10.000
(30)	Kompl. bygningsdele	39.000	308.000	39.000	39.000	39.000	39.000	494.000	39.000	39.000	39.000
(40)	Belægninger	252.000	92.000	692.000	692.000	92.000	252.000	92.000	92.000	970.000	726.000
(50)	VVS	172.000	150.000	150.000	160.000	150.000	162.000	160.000	150.000	150.000	275.000
(60)	El og mekaniske anlæg	21.000	21.000	21.000	185.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
(70)	Inventar	418.000	222.000	136.000	1.606.000	136.000	287.000	136.000	136.000	136.000	1.860.000
(90)	Generelt	0	0	43.000	0	0	0	0	45.000	0	0
	I alt	1.015.000	808.000	1.096.000	2.697.000	453.000	874.000	918.000	498.000	1.331.000	2.936.000