Bo42

Pakhuset

Tilstandsrapport

2014

Bo42

Pakhuset

Provstegade 1-9

Tilstandsrapport

2014

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger	side	3
2.	Sammenfatning	side	4
3.	Konklusion	side	7
4.	Eftersynskort	side	8
5.	Vedligeholdelsesbudget	side	44

Udarbejdet:		2014
Forelagt afdelingsbestyrelsen	19. maj	2015
Fremlagt afdelingsmøde	14. september	2015

Udarbejdet: af Bo42
Ejendomsinspektør Hans Mikkelsen

0.1 GENERELLE OPLYSNINGER

Nærværende tilstandsrapport omhandler Pakhuset, der er opført i 1990. Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand og fastlægge et vedligeholdelsesinterval for de enkelte bygningselementer.

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

0.2 GRUNDLAG OG METODE FOR UDARBEJDELSE AF TILSTANDSRAPPORT

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

- Kompletterende bygningsdele, som:
  - Vinduer
  - Døre
  - Fuger
  - Tagrender- og nedløb
  - Ovenlys
- Belægninger, som:
  - Arealer med brosten
  - Tage overflader
  - Ovenlys vinduer
  - kviste

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

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

0.3 SAMMENFATNING

0.3.1 Ydervægge:

Facaderne fremstår med mindre revner og afskallinger samt nedbrudte fuger. Studsfuger er mange steder for små og må udfræses ved genopretning. Det må påregnes at der foretages løbende reparationer samt at facader genoprettes i sidste del af den 10-årige vedligeholdelsesperiode.

0.3.2 Indervægge:

Væggene fremtræder i god stand. Vægge i trappeopgange anbefales malerbehandlet hver 6-8 år.

0.3.3 Vinduer:

Vinduer er i god stand og uden tegn på svigt eller nedbrydning. Vinduer malerbehandles hver 5-6 år. Tætningslister skiftes løbende ved konstatering af defekter.

0.3.4 Døre:

Døre er i god stand og uden tegn på svigt eller nedbrydning. Malerbehandling af døre foretages hvert 5-6 år. Tætningslister skiftes løbende ved defekt.

0.3.5 Fuger omkring vinduer og døre:

Levetid for eksisterende mørtelfuger omkring vinduer og døre er ved at være opbrugt, hvorfor det anbefales at foretage udskiftning i forbindelse med malerbehandling af vinduer.

0.3.6 Ovenlys vinduer:

Ovenlys fremstår i rimelig stand. Der foretages reparationer ved defekt. Ovenlys i trapperum afprøves for funktion af røgventilation hvert 5 år.

0.3.7 Tagrender og tagnedløb:

Levetid for tagrender og tagnedløb af zink er ved at være opbrugt. Der afsættes beløb til øget vedligeholdelse samt udskiftning i sidste del af vedligeholdelsesperiode.

0.3.8 Belægninger terræn:

Arealer belagt med granit brosten er mange steder ujævn. Sætninger kan give anledning til vandsamlinger, der ved frost kan medføre personskade. Endvidere er belægning så ujævn at færdsel for svagt-gående er forbundet med risiko for faldulykker. Det anbefales at foretage opretning af gangarealer.

0.3.9 Gulve:

Oprindelige gulve af ensfarvet linoleum er de fleste steder udslidt med skjoldet og slidte overflader. Flere gulve er i forbindelse med fraflytninger ændret til laminatgulve.
Gulve i badeværelser er ikke udført med vådrumstætning. Der afsættes beløb til udskiftning af belægninger i den 10-årige vedligeholdelsesperiode.

0.3.10 Tage:

Tagbelægning af vingetagsten fremstår i rimelig stand. Der afsættes beløb til løbende vedligeholdelse.

0.3.11 Kviste:

Inddækning mellem tagsten og kvist side er udført af bly. Blyinddækning er flere steder gennemtæret, og der er flere steder udført midlertidig reparation. Der afsættes beløb til årlig reparation samt genopretning af inddækninger.

0.3.12 Skure:

Skure på fællesareal er opført som trækonstruktion med tagbeklædning af træ eller pandeplader. Der afsættes beløb til årlig vedligehold samt malerbehandling hver 5-6 år.

0.3.13 Kloakledninger i jord:

Kloakledningerne bør ved gentagne tilstopninger undersøges med TV-inspektion.

0.3.14 Faldstammer:

Levetid for faldstammer af støbejern er ved at være opbrugt, og er enkelte steder udskiftet til pvc. Der afsættes beløb til årlige reparationer samt udskiftning sidst i den 10-årige vedligeholdelsesperiode.

0.3.15 Brugsvandsrør:

Synlig del af vandledningsnettet er i rimelig stand og uden synlige tegn på tæringsskader.

0.3.16 Varmeanlæg:

Synlig del af centralvarmerørene er i god stand og uden synlige tegn på tæringsskader.
Varmecentral bliver løbende vedligeholdt og fremtræder i god stand

Radiatorer:

Radiatorer er i god stand, men er ikke dimensioneret til fjernvarme. Der afsættes årligt beløb til reparationer samt optimering i lejemål med udsat beliggenhed.

Termostatventiler er fundet i god stand.

0.3.17 Ventilation:

Mekanisk udsugning er placeret i tag rum. Motorer er ældre og levetid er ved at være opbrugt. Der afsættes beløb til årlig udskiftning samt udskiftning af motorer ved defekt.

0.3.18 Elinstallationer:

Gruppetavler er nyere tavler med HFI relæ. Det anbefales at udskifte relæer til HPFI.

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

0.3.19 Belysningsarmaturer:

Belysningsarmaturer er nyere armaturer i god stand. Der afsættes beløb til løbende udskiftning ved defekter.

0.3.20 Hårde hvidevarer:

Komfurer er i god stand.

Køle/fryseskabe er i forhold til alder i god stand, men med hensyn til isolering og energiforbrug lever ældre skabe ikke op til dagens standard. Ved udskiftning udskiftes til lavenergi-skabe.

0.3.21 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 (21)01 Ydervægge:

Facaderne er i ringe stand og vil kræve øget vedligeholdelse og generel genopretning i den 10-årige vedligeholdelses-periode.

0.4.3 (21)01 Vinduer:

Koblede vinduer af træ malerbehandles hver 4-5 år. Der udskiftes fuger omkring vinduer, når stilladser for maling er opsat.

0.4.4 (43)01 Gulve:

Gulvbelægninger af linoleum er generelt nedslidte. Der afsættes beløb til genopretning af belægninger i vedlige-holdelsesperioden. Det bør overvejes at skifte til trægulve, men mulighed for vedligeholdelse i boperiode.

0.4.5 (47)01 Tage overflader:

Tagflader fremstår i rimelig stand. Der afsættes beløb til årlige reparationer.

0.4.6 (47)02 Kviste:

Inddækninger omkring kviste er nedslidte og bør udskiftes i vedligeholdelsesperioden. Det foreslås at foretage midlertidige reparationer af skader. Generel gennemgang og reparation foretages i forbindelse med stillads opsætning, for maling af vinduer.

0.4.7 (56)02 Radiatorer:

Radiatorer er ikke dimensioneret til fjernvarme, hvilket bevirker at der udsatte steder må etableres nye radiatorer med mulighed for øget nedkøling og opvarmning af lejlighederne. Der er afsat beløb til genopretning af anlæg.

0.4.8 (57)01 Ventilation:

Ventilation motorer er ældre. Der afsættes beløb til udskiftning af defekte motorer i vedligeholdelsesperioden.

0.4.9 Samlet vurdering:

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

Bo42

Eftersynskort

(12) 01 Fundamenter

Pakhuset, Provstegade 1-9

(12) 01 fundamenter

Totalmængde:

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 40 - 70 år

Udbedres senest år: 2075

Fundamenter støbt på stedet. Fundamenter fremstår uden væsentlige tegn på skadelig nedbrydning. Enkelte ubetydelige revner samt afskallinger af sokkelpuds kan iagttages.

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:

Sokkelpuds repareres ved revner eller afskallinger.

Skønnet omkostning:

Årlig gennemgang og reparation anslået	kr.	5.000
Samlet årlig omkostning	kr.	5.000

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

Pakhuset, Provstegade 1-9

(21) Ydervægge

(21)01 Ydervægge **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 10 - 50 år

Udbedres senest år: 2025

Facader fremstår med mindre revner og afskallinger, specielt facade mod Provstegade er nedbrudt.
I henhold til tegninger er facader udført som kombinationsmur med oprindelige massive mure og isolerede tilmuringer, facader er generelt efterisoleret ved indvendige forsatsvægge af gipsbeklædt stålskellet.

Karakterskala:

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

K2: Facaderne fremstår med mindre revner og afskallinger samt nedbrudte fuger. Studsfuger er mange steder for små og må ud fræses ved genopretning.

Vedligehold/behandling:

Gennemgang af facader, udbedring af løse og defekte fuger samt om muring af løse skifter. Foretages hvert 6 år.

Generel udbedring af facader, opskæring af fuger og om fugning generel.	kr.	1.000.000

Skønnet omkostning:

Gennemgang, udkradsning af løse og defekte fuger, samt om muring af løse sten, hver 5 år.	kr.	50.000
Årlig gennemgang af facader, samt udbedring af fuger	kr.	10.000
Skønnet omkostning i alt:	kr.	10.000,00

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
60.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	60.000	10.000	10.000	1.000.000

Bo42

Eftersynskort

(22) 01 Indvendige vægge

Pakhuset, Provstegade 1-9

(22) Indervægge

(22)01 Indvendige vægge **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 50 år

Udbedres senest år: 2055

Indervægge er opført som murede skillevægge af teglsten, samt gipsskillevægge Danogips type E 170.

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:

Tapetsering og malerbehandling foretages efter behov, udføres af lejere eller i forbindelse med fraflytninger.
Malerbehandling af fælles trapperum og indgange fortages hver 6 - 8 år.

Skønnet omkostning:

Malerbehandling af trapperum kr. 70.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	70.000	0	0	0	0	0	0	0	70.000

Bo42

Eftersynskort

(23) 01 Etagedæk

Pakhuset, Provstegade 1-9

(23) Dæk

Etagedæk

Totalmængde:

Registrering: 20.06.2006 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 75 år

Udbedres senest år: 2081

Eksisterende etagedæk er udført af 150 mm jernbeton, udstøbt på eksisterende bjælkelag på underlag af 30 mm støbebatts.

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:

Der er intet løbende vedligehold af konstruktionen, vedrørende overflader se afsnit (43) overflader gulve.
Lofter af høvlede og pløjede brædder, malerbehandles i forbindelse med normalistandsættelser.

Skønnet omkostning:

kr. 0

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

Pakhuset, Provstegade 1-9

(31) Ydervægge - Komplettering

(31)01 Vinduer og terrasse døre

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990/2011** **Restlevetid:** 6 - 26 år

Levetid 30-50 år **Udbedres senest år:** 2040

Vinduer er sidehængte vinduer med 2 lag glas i koblet system. Vinduer er i malerbehandlet træ. Vinduer fremstår i god stand dog forekommer defekte tætningslister. Under vinduer er udført sålbænk af zink. Døre er indadgående dobbeltdøre (Fr. altaner) er udskiftet i 2011.

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:

Det anbefales at foretage løbende vedligeholdelse af vinduer, ved malerbehandling der normalt foretages hvert 4 – 5 år, samt løbende vedligehold af fuger, tætningslister og beslag.
Tætningslister og fuger udskiftes løbende ved nedbrydning.

Udskiftning af vindues og dørpartier	kr.	1.100.000

Skønnet omkostning:

Malerbehandling af vinduer, hvert 4 - 5 år 151 m2 á 665,-	kr.	200.000
Stillads at opsætte, nedtage og leje til vedligehold, kr.100.000		
Malerbehandling af fr. døre	kr.	100.000
Årlig vedligeholdelse af fuger, beslag mv.	kr.	24.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
24.000	24.000	224.000	24.000	24.000	24.000	24.000	324.000	24.000	24.000

Bo42

Eftersynskort

(31) 02 Udvendige døre

Pakhuset, Provstegade 1-9

(31) Ydervægge Komplettering

(31) 02 Udvendige døre **Totalmængde:** 8 stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 6 - 26 år

Levetid 30-50 år **Udbedres senest år:** 2040

Døre er af malerbehandlet træ monteret med 2 lags termoglas, og isolerede brystninger.

Tilstandsvurdering:

IB

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:

Årligt vedligehold af hængsler, beslag mv.
Genbehandling af malede overflader hvert 4 - 5 år.

Udskiftning af dør partier	kr.	135.000

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold af døre	kr.	4.000
Malerbehandling af døre hvert 4 - 5 år	kr.	20.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
4.000	4.000	24.000	4.000	4.000	4.000	4.000	24.000	4.000	4.000

Bo42

Eftersynskort

(31) 03 Fuger

Pakhuset, Provstegade 1-9

(31) Ydervægge Komplettering

(31) 03 Fuger **Totalmængde:** 604 mtr.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 0 - 6 år

Levetid 10-30 år **Udbedres senest år:** 2020

Fuger omkring vinduer og døre udført af mørtel, fremstår uden fugeslip til omgivende bygningsdele.

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:

Årlig inspektion af fuger/udskiftning af defekte fuger.
Etablering af nye mørtelfuger. Udkradsning af eksisterende fuger etablering af nyt fuge underlag og nye mørtelfuger.
Udskiftning af fuger foreslås udført samtidig med malerbehandling.

Skønnet omkostning:

Årlig inspektion/udskiftning af defekte fuger	kr.	15.000
Udskiftning af fuger ved døre og vinduer V&S (31) 86.15 608 mtr. á kr. 170,00	kr.	110.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15.000	15.000	125.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

bo-42

Eftersynskort

(37) 01 Ovenlysvinduer

Pakhuset, Provstegade 1-9

(31)01 Ovenlysvinduer:

Totalmængde: **21** stk.

Registrering: 2008/10 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 10 - 30 År

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

I tagetage er monteret ovenlysvinduer fabrikat Velux
I lejligheder almindelige nødudgangs vinduer i trapperum automatik for røgventilation med udløsning i stueetage.

MB: Ovenlys i trapperum, med røgventilation, afprøves hvert 5. år.

Vedligehold/behandling:

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

Udskiftning af tætningslister, udføres hvert 10-15 år.

Skønnet omkostning:

Årlig Gennemgang, justering og smøring 3%	kr.	5.000
Udskiftning af tætningslister	kr.	25.000
Udskiftning af elementer anslået v&s (37)25.10.21	kr.	150.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5.000	5.000	5.000	5.000	30.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort

(37) 02 Tagrender og nedløbsrør

Pakhuset, Provstegade 1-9

(37) Tage - Komplettering

(37)02 Tagrender og nedløbsrør **Totalmængde:** 100/71 mtr.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 0 - 6 år

Levetid 15-30 år **Vedligehold 1-2%** **Udbedres senest år:** 2020

Tagrender og nedløbsrør er udført af Zink.
Tagrender er udført som halvrunde hængerender.

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

K!: Levetid for tagrender er ved at være opbrugt, øget vedligehold må påregnes. Ved reparationer bør udskiftes hele længder.

Vedligehold/behandling:

Tagrender oprenses m.m. 1 gang pr. år.
Det anbefales at foretage løbende reparation af tagrender. Reparationer og udskiftninger bør planlægges udført, i forbindelse med stillads for andre arbejder.

Skønnet omkostning:

Oprensning af tagrender 1 gang årligt
samt vedligehold af render og nedløb

Samlet omkostning pr. år	kr.	15.000
Skønnet årlige omkostning ialt:	kr.	15.000
Udskiftning af tagrender til nye zink render og nye rendejern. V&S (37) 71.05 100 mtr.	kr.	45.000
Udskiftning af tagnedløb af zink V&S (37) 71.25, 01 71 mtr.	kr.	20.000

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	80.000	15.000	15.000

Bo42

Eftersynskort

(40) Belægninger - terræn

Pakhuset, Provstegade 1-9

(40) Belægninger - Terræn

(40) 01 Belagte arealer

Totalmængde: 400 m^2

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: 1990

Restlevetid: 0 - 34 år

Levetid 20-40 år

Vedligehold 1-2%

Udbedres senest år: 2040

Gårdsplads er belagt med brostensbelægning i granit. Flere steder er belægningen ujævn og færdsel for ældre og handicappede er forbundet med risiko for fald ulykker.

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

K2 Arealer belagt med granit brosten er mange steder ujævn, sætninger kan give anledning til vandsamlinger der ved frost kan medføre personskade. Endvidere er belægning så ujævn at færdsel for svagt gående er forbundet med risiko for fald ulykker.

Vedligehold/behandling:

Det anbefales at foretage omlægning af gangarealer, fra indgangsdøre til fælles adgangsareal i port.

Genopretning af gårdsplads anslået	kr.	400.000

Skønnet omkostning:

Optagning og fjernelse af eksisterende brostens belægninger, samt levering og lægning af nye belægninger af betonsten. Ca. 70 m2. Samt omlægning af tilstødende brosten.	kr.	70.000
Årlig opretning af eksisterende belægninger af brosten	kr.	4.000
Skønnet omkostning ialt:	kr.	4.000

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	74.000	4.000

Bo42

Eftersynskort

Pakhuset, Provstegade 1-9

(43) 01 Gulve

(43)01 Gulve:

Totalmængde: 1.200 m^2.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 6 - 26 år

Levetid 30-50 år **Vedligehold 1-2%** **Udbedres senest år:** 2040

Gulve i entreer og opholdsrum er linoleum på beton.
I baderum er udført klinkegulve.

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: Oprindelige gulve af ensfarvet linoleum, er de fleste steder udslidt med skjoldet og slidte overflader, flere gulve er i forbindelse med fraflytninger ændret til laminat gulve.
Gulve i badeværelser er ikke udført med vådrumstætning.

Vedligehold/behandling:

Løbende vedligeholdelse ved reparation af skader, gulve vedligeholdes af lejer i bo periode.
Ved misligholdelse af gulve må der etableres nye gulve, helt eller delvis.
Etablering af nye linoleums/ trægulve 1200 m2 à 500,- kr. 600.000

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold_ 1,5% kr. 9.000

Årlig genopretning 10% kr. 60.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000

Bo42

Eftersynskort

(47) 01 Tagdækning

Pakhuset, Provstegade 1-9

(47) Tage - Overflader

(47)01 Tagdækning **Totalmængde:** 730 m2

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 35 - 44 år

Levetid 40-80 år **Vedligehold 2-4%** **Udbedres senest år:** 2050

Tagflader er belagt med vingetagsten af teglsten, oplagt på lægter og spær.
Ved besigtigelse kan konstateres, at tagsten fremstår i god stand uden 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

MB: Tagflader bør efterses en gang om året, og forskubbede og eventuelt revnede teglsten udskiftes/tilrettes.

Vedligehold/behandling:

Årlig gennemgang og reparation af tagflader.

Genopretning af tage 730 m2 à kr. 919 kr. 670.000

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold kr. 15.000

Skønnet årlig omkostning i alt: kr. 15.000

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

(47) 02 Kviste

Pakhuset, Provstegade 1-9

(47) Tage - Overflader

(47)02 Kviste

Totalmængde:

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 6 - 26 år

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

Kviste er zinkbeklædte

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

K2: Inddækning mellem tagsten og kvist side er udført af bly, blyinddækning er flere steder gennemtæret, flere steder er udført midlertidig reparation.

Vedligehold/behandling:

Årlig gennemgang og reparation af zink beklædninger.

Gennemgang og udbedring af blyinddækninger anslået	kr.	200.000

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold 4%	kr.	10.000
Årlig henlæggelse til nye kviste ved levetid 40 år.	Kr.	7.000
Skønnet årlig omkostning i alt:	kr.	17.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
17.000	17.000	217.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000

Bo42

Eftersynskort

(47) 03 Skure

Pakhuset, Provstegade 1-9

(47) Tage - Overflader

(47)03 skure **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 35 - 44 år

Levetid 40-80 år **Vedligehold 2-4%** **Udbedres senest år:** 2050

Skure på fællesareal er opført som trækonstruktion med tagbeklædning af træ eller pandeplader.

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: Tagflader af træ bør efterses en gang om året, rådangrebet træ udskiftes og overflade behandling holdes intakt. Øget opmærksomhed skal iagttages.

Vedligehold/behandling:

Årlig gennemgang og reparation af overflader.

Genopretning af skure kr. 250.000

Skønnet omkostning:

Årligt vedligehold kr. 15.000

Skønnet årlig omkostning i alt: kr. 15.000

Malerbehandling af skure foretages hver 5-6 år kr. 30.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15.000	45.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	45.000	15.000	15.000

Bo42

Eftersynskort

(50) 01 Kloakledninger

Pakhuset, Provstegade 1-9

(50) VVS - Terræn

(50)01 Kloakledninger

Totalmængde: 85 mtr.

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: 1990

Restlevetid: 25 - 65 År

Levetid 40-80 år

Vedligehold 0-½%

Udbedres senest år: 2070

Kloaksystem for spildevand og regnvand er udført med betonrør i jord, og pvc/jern i krybekældre.

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.

Genopretning af kloakker — Kr. 100.000

Skønnet omkostning:

Årlig inspektion, rensning og spuling af kloaksystem pr. år — kr. 5.000

Skønnet årlig omkostning i alt: kr. 5.000

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

(52) 01 Faldstammer

Pakhuset, Provstegade 1-9

(52) Afløb og sanitet

(52)01 Faldstammer

Totalmængde: 8 stk.

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: **1990**

Restlevetid: 0 - 16 år

Levetid 20-40 år

Vedligehold 1-2%

Udbedres senest år: 2030

Faldstammer er ø100 mm støbejerns faldstammer placeret i installationsskakte, udluftning oprindeligt udført med vacum ventiler, er senere ændret 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:

Vedligehold/behandling:

Faldstammer renses ved stop, ved gentagne stop foretages tv inspektion. Faldstammer kontrolleres for tæringsskader.

Udskiftning af faldstammer anslået	kr.	200.000

Skønnet omkostning:

Samlet omkostning pr. år rensninger og inspektion	kr.	4.000
Skønnet årlige omkostning i alt:	kr.	4.000

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	200.000

Bo42

Eftersynskort

(52) 02 Toiletter

Pakhuset, Provstegade 1-9

(52) Afløb og sanitet

(52)02 Toiletter

Totalmængde: 16 stk.

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: 1990

Restlevetid: 0 - 16 år

Levetid 20-40 år

Vedligehold 1-3%

Udbedres senest år: 2030

Toiletter er hængeklosetter med 1-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

MB:

Vedligehold/behandling:

Toiletcisterner serviceres efter behov, således at vandspild undgås.

Udskiftning af klosetter skønnet 22 stk.	kr.	80.000

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold af klosetter 2%.

Samlet omkostning pr. år	kr.	2.000
Skønnet årlige omkostning ialt:	kr.	2.000

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

(52) 03 Blandingsbatterier

Pakhuset, Provstegade 1-9

(52) Afløb og sanitet

(52)03 Blandingsbatterier **Totalmængde: 66 stk.**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 0 - 20 år

Levetid 20-40 år **Vedligehold 1-3%** **Udbedres senest år:** 2034

Blandingsbatterier i køkken og håndvaske er overalt monteret som traditionelle 2-grebs armaturer, i bruserum termostat batteri af fabrikat Titan.

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

Vedligehold/behandling:

Blandingsbatterier serviceres/ udskiftes efter behov, således at vandspild undgås.

Nye blandingsbatterier 66 stk. kr. 170.000

Skønnet omkostning:

Løbende vedligehold/ udskiftning af blandingsbatterier

Samlet omkostning pr. år kr. 4.000
Årlig omkostning til udskiftning, ved levetid 20 år. kr. 9.000

Årlige omkostninger i alt kr. 13.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000

Bo42

Eftersynskort

(53) 01 Brugsvandsrør

Pakhuset, Provstegade 1-9

(53) Vand

(53)01 Brugsvandsrør

Totalmængde: 785 lbm.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 6 - 26 år

Levetid 30-50 år **Vedligehold ½-1%** **Udbedres senest år:** 2040

Ledninger for koldt og varmt brugsvand er udført af kobberrør.
Ledningsnettet er monteret i ingeniørkanal og ført i installationskanaler op til brugssteder.

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.

Vedligehold/behandling:

Almindelig 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.

Samlet omkostning pr. år kr. 3.000

Skønnet årlig omkostning i alt: kr. 3.000

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

(56) 01 Varmerør

Pakhuset, Provstegade 1-9

(56) Varme

(56)01 Varmerør **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 6-26 år

Levetid 30-50 år **Vedligehold ½-1 %** **Udbedres senest år:** 2040

Ledninger for centralvarme er udført af kobberrør.
Ledningsnettet er monteret tilgængeligt i ingeniør kanaler, med synlig opføring til radiatorer.

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

Samlet omkostning pr. år kr. 3.000

Skønnet årlig omkostning ialt: kr. 3.000

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

(56) 02 Radiatorer

Pakhuset, Provstegade 1-9

(56) Varme

(56)02 Radiatorer

Totalmængde: 134 stk.

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: **1990**

Restlevetid: 6 - 26 år

Levetid 30-50 år

Vedligehold ½-1%

Udbedres senest år: 2040

Radiatorer er pladejernsradiatorer fabrikat "Ludvig".

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 tæring.

K1. Radiatorer er ikke dimensioneret til fjernvarme, hvorfor der i udsat beliggende rum anbefales at udskifte til nye radiatorer med effektforøgelse.

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).

Installation af nyt anlæg anslået iht. V&S kr. 860.000

Skønnet omkostning:

Løbende udskiftning/ optimering af radiatorer	kr.	25.000
Årlig udgift til vedligehold	kr.	5.000
Skønnet årlig omkostning ialt:	kr.	30.000

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort

(56) 03 Radiatorventiler

Pakhuset, Provstegade 1-9

(56) Varme

(56)03 Radiatorventiler

Totalmængde: 134 stk.

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: 1990

Restlevetid: 0 - 6 år

Levetid 10-30 år

Levetid ½-1%

Udbedres senest år: 2020

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 defekter.

Vedligehold/behandling:

Ved lækage i forbindelse med ventilspindel skiftes pakdåse.
Ved defekt termostat udskiftes denne.

Udskiftning af termostater	kr.	86.000

Skønnet omkostning:

Løbende udskiftning af defekte komponenter

Samlet omkostning pr. år	kr.	2.000
Årlig henlæggelse til nye termostater ved levetid 15 år	kr.	6.000
Årlig skønnet årlig omkostning ialt:	kr.	8.000

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

(56) 04 Varmecentral

Pakhuset, Provstegade 1-9

(56) Varme

(56)04 Varmecentral

Totalmængde: 1 stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 0 - 6 år

Udbedres senest år: 2020

Levetid 15-30 år vedligehold 1-3%

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: Varmecentral er vedligeholdt og i god funktion, men grundet alder må der på regnes løbende vedligeholdelse og udskiftning af komponenter.
Buffertank udskiftet 2008 kr.36.000, Cirkulationspumpe udskiftet 2014.

Vedligehold/behandling:

Udskiftning af defekte komponenter, ved nedbrud.

Skønnet omkostning:

Omkostning pr. år til udskiftning af komponenter samt service	kr.	15.000
Skønnet årlig omkostning i alt:	kr.	15.000

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

(56) 05 Varmestyring

Pakhuset, Provstegade 1-9

(56) Varme

(56)05 Varmestyring

Totalmængde: 1 stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 2013 **Restlevetid:** 0 - 9 år

Udbedres senest år: 2023

Levetid 10-15 år vedligehold ½-1%

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: Varmeafregning sker efter Brunata varmemålere installeret i 2013.

Vedligehold/behandling:

Ved defekter kontaktes Brunata, defekte målere udskiftes.

Skønnet omkostning:

Etablering af nye varmemålere	**kr.**	**60.000**
Etablering af nye fugtmålere	**kr.**	**20.000**

Omkostning pr. år til udskiftning af komponenter samt service	kr.	1.000
Årlig henlæggelse til nye målere ved levetid 10 år	kr.	8.000
Skønnet årlig omkostning i alt:	kr.	9.000

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	80.000	9.000

Bo42

Eftersynskort

(57) 01 Ventilation

Pakhuset, Provstegade 1-9

(57) Ventilation

(51)01 Mekanisk udsugningsanlæg **Totalmængde:** 4 stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 0 - 6 år

Udbedres senest år: 2020

Levetid 10-30 år vedligehold 1-3%

Mekanisk udsugningsanlæg er placeret i tag rum. Udsugning sker fra ventiler i badeværelser og emhætter i køkkener.

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: Udsugnings motorer er ved at være udtjente, nye motorer vil have mindre energiforbrug og øget effekt.

Vedligehold/behandling:

Årlig service på motorer.
Kanaler renses hvert 5. år
Ved svigt udskiftes defekte komponenter.

Skønnet omkostning:

Etablering af nye motorer	kr.	160.000
Årlig omkostning til udskiftning af komponenter	kr.	2.000
Årlig omkostning til service	kr.	3.000
Skønnet årlig omkostning ialt:	kr.	5.000
Omkostning til rensning af kanaler hver 5. år	kr.	9.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
14.000	5.000	45.000	5.000	5.000	14.000	5.000	45.000	5.000	5.000

Eftersynskort (63) 01 Gruppeskab

Pakhuset, Provstegade 1-9

(63) Lavspænding

(63)01 Gruppeskab **Totalmængde:** 22 stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 6 - 26 år

Levetid 30-50 år **Vedligehold ½-1%** **Udbedres senest år:** 2015

Gruppetavler er fabrikat LK type UGL, monteret med HFI-relæ og med automatsikringer for lys- og kraftgrupper.

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.

K2: HFI-relæer, bør udskiftes med HPFI-relæer.

Vedligehold/behandling:

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

Skønnet omkostning:

Udskiftning af gruppeskabe	kr.	90.000
Udskiftning af HFI relæer	kr.	30.000
Løbende vedligehold af gruppetavle og komponenter.		
Samlet omkostning pr. år	kr.	1.000
Skønnet årlig omkostning i alt:	kr.	1.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
31.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Eftersynskort

(63) 02 Afbrydere og stikkontakter

Pakhuset, Provstegade 1-9

(63) Lavspænding

(63)02 Afbrydere og stikkontakter **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 15 år

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

Afbrydere og stikkontakter er fabrikat LK Fuga, ved defekter udskiftes komponenter.

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.

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes den pågældende komponent.

Skønnet omkostning:

Løbende udskiftning af defekte komponenter

Samlet omkostning pr. år kr. 2.000

Skønnet årlig omkostning ialt: kr. 2.000

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

Eftersynskort (63) 03 Lampesteder

Pakhuset, Provstegade 1-9

(63) Lavspænding

(63)03 Lampesteder **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **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.

Samlet omkostning pr. år kr. 1.000

Skønnet omkostning i alt: kr. 1.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Eftersynskort

(63) 04 Belysningsarmaturer

Pakhuset, Provstegade 1-9

(63) Lavspænding

(63)03 Belysningsarmaturer **Totalmængde: 22/22/7**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** 1990 **Restlevetid:** 0 - 15 år

Levetid 10-30 år **Vedligehold 3-6%** **Udbedres senest år:** 2029

Belysningsarmaturer i trappeopgange er skot lamper (22 stk.), ved indgangsdøre er monteret Albertslund lamper (7 stk.), i badeværelser er monteret armaturer over spejle (22 stk.).

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: Belysning bør af energi hensyn ændres til LED belysning ved defekter.

Vedligehold/behandling:

Defekte armaturer udskifes.

Skønnet omkostning:

Etablering af nye belysningsarmaturer	kr.	100.000
Årlig vedligehold af belysningsarmaturer 4%	Kr.	4.000
Årlig henlæggelse til nye armaturer ved levetid 20 år	Kr.	5.000
Skønnet årlig omkostning i alt:	kr.	9.000

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	9.000

Bo42

Eftersynskort

(71) 01 Komfurer og emhætter

Pakhuset, Provstegade 1-9

(71) Teknisk inventar

(71)01 Komfurer og emhætter **Totalmængde: 22** stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår: Var.** **Restlevetid:** 0 - 15 år

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

Komfurer er af forskellig fabrikat, nyere er glaskeramisk komfur fabrikat Gorenje.
Emhætter er uden motor, tilsluttet central udsugning.

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 komfurer og emhætter i pæn og funktionsdygtig stand.

Vedligehold/behandling:

Ved defekt udskiftes komfurer og emhætter løbende såfremt reparation ikke er mulig.
Det anbefales at foretage udskiftning til Glaskeramiske komfurer.

Skønnet omkostning:

Etablering af nye komfurer og emhætter		kr. 180.000
Løbende vedligehold af komfurer og emhætter		
Samlet omkostning pr. år 5% af nypris	kr.	9.000
Henlæggelse til nye elementer ved levetid 10 år	Kr.	18.000
Skønnet årlig omkostning i alt:	kr.	27.000

Omkostningsfordeling:

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

Bo42

Eftersynskort

(71) 02 Køleskabe/Frysere

Pakhuset, Provstegade 1-9

(71) Teknisk inventar

(71)02 Køleskab/Fryser

Totalmængde: **22** stk.

Registrering: Dec. 2014

Indbygningsår: Variabel

Restlevetid: 0 - 15 år

Levetid 10-20 år

Vedligehold 3-6%

Udbedres senest år:

Kølefryseskabe er i forskellige fabrikater.

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.

Vedligehold/behandling:

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

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

Skønnet omkostning:

Nye kølefryseskabe	kr.	110.000
Løbende vedligehold af køleskab/fryser foretages af lejere		
Samlet omkostning pr. år	kr.	6.000
Henlæggelse til nye køleskabe ved levetid 10 år	Kr.	11.000
Skønnet omkostning ialt:	kr.	17.000

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

Pakhuset, Provstegade 1-9

(73) Opbevaringsmøbler

(73)01 Køkkener

Totalmængde: **22** stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 0 - 10 år

Levetid 20-40 år **Vedligehold 1-3%** **Udbedres senest år:** 2015

Køkkener er udført af elementer type F.J. Form fra F.J. Trading A/S

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

K0: Skabselementer, bordplader m.v. er generelt i god stand.

K1: Bordplader er af stavlimet oliebehandlet bøg, flere steder kan iagttages nedbrydning af overflade, specielt ved køkken vaske. Bordplader bør slibes og genbehandles med olie.

Vedligehold/behandling:

Reparation udføres, hvor låger etc. er defekte, og bordplader hakkede og skårede. Maling af fronter samt indvendigt i skabe kan ikke anbefales grundet begrænset levetid.

Skønnet omkostning:

Udskiftning af køkkener	kr.	660.000
Reparation af låger, bordplader m.v. Årlig udgift 2% à 660.000	kr.	13.000
Skønnede årlige omkostninger i alt.	kr.	13.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000

Bo42

Eftersynskort

(79) 01 Postkasseanlæg

Pakhuset, Provstegade 1-9

(79)01 Postkasseanlæg **Totalmængde: 22** stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår: 1990** **Restlevetid:** 0 - 5 år

Levetid 5-10 år **Vedligehold 2-4%** **Udbedres senest år:** 2016

Postkasseanlæg er placeret i gård på selvstændig galge.

K0: Postkasser er ved at være udtjent, øget vedligehold må påregnes.

Vedligehold/behandling:

Reparationer udføres hvor reservedele kan fremskaffes.
Det anbefales at opsætte nyt anlæg på bygning, og forsyne postkasserne med tag.

Skønnet omkostning:

Reparation af postkasseanlæg	kr. 1.000
Årlig henlæggelse til nyt anlæg ved levetid 10 år	kr. 4.000
Skønnede årlige omkostninger i alt.	kr. 5.000
Etablering af nyt postkasseanlæg	kr. 40.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
40.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Bo42

Eftersynskort

(79) 02 Låsesystem

Pakhuset, Provstegade 1-9

(79)02 Låsesystem **Totalmængde: 22** stk.

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår: 1990** **Restlevetid:** 0 - 26 år

Levetid 20-40 år **Vedligehold ½-1%** **Udbedres senest år:** 2030

Låsesystem er Ruko 6-stiftssystem.

K0: Låsesystem serviceres, repareres ved defekter, ved bortkomst af nøgler omlægges låse.

Vedligehold/behandling:

Reparationer/ omlægninger foretages eller cylinderskifte foretages.

Skønnet omkostning:

Etablering af nyt låsesystem	kr.	70.000
Reparation/ omlægninger af låse Årlig udgift 1% à 70.000	kr.	1.000
Årlig henlæggelse til nyt låsesystem ved levetid 30 år	kr.	3.000
Skønnede årlige omkostninger i alt.	kr.	4.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
70.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000

Bo42

Eftersynskort

(79) 03 Havearealer

Pakhuset, Provstegade 1-9

(79)03 Havearealer **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 0 - 5 år

Levetid 20-40 år **Vedligehold ½-1%** **Udbedres senest år:** 2030

For areal mod Provstegade er afgrænset af lav teglstensmur, muren er nedbrudt af vind og vejr, samt løftet af de store træer på pladsen. Belægninger er ligeledes nedbrudte af rodskud.

K2: Sætninger i belægning kan forårsage personskade ved fald.

Vedligehold/behandling:

Det anbefales at fjerne store træer, nedtage mur og retablere belægninger.
Det anbefales at etablere bøgehæk som erstatning for mur.

Skønnet omkostning:

Renovering af anlæg anslået kr. 100.000

Skønnede årlige omkostninger i alt. kr. 0

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bo42

Eftersynskort

(90) 01 Generelt

Pakhuset, Provstegade 1-9

(90)01 Generelt **Totalmængde:**

Registrering: Dec. 2014 **Indbygningsår:** **1990** **Restlevetid:** 0 - 5 år

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

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

Tilstandsvurdering:

Karakterskala:

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

IB:

Vedligehold/behandling:

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

Skønnet omkostning:

Udarbejdelse af tilstandsrapport	kr.	31.000
Udarbejdelse af nyt energimærke (indgår i varmeregnskab)	kr.	9.000

Omkostningsfordeling:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	0	31.000	0	0	0	0	33.000	0

Pakhuset

Vedligeholdelsesbudget 2016 - 2025

Nr.	Primære bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(12) 01	Fundamenter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(21) 01	Ydervægge	60.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	60.000	10.000	10.000	1.000.000
(21) 02	Lette ydervægge	10.000	55.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
(22) 01	Indervægge	0	70.000	0	0	0	0	0	0	0	70.000
	I alt	75.000	140.000	25.000	25.000	25.000	25.000	75.000	25.000	25.000	1.085.000

Nr.	Kompl. bygningsdele	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(31) 01	Vinduer	24.000	24.000	224.000	24.000	24.000	24.000	24.000	324.000	24.000	24.000
(31) 02	Døre	4.000	4.000	24.000	4.000	4.000	4.000	4.000	24.000	22.000	4.000
(31) 03	Fuger	15.000	15.000	125.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
(37) 01	Ovenlysvinduer	5.000	5.000	5.000	5.000	30.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(37) 02	Tagrender og nedløb	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	80.000	15.000	15.000
	I alt	63.000	63.000	393.000	63.000	88.000	63.000	63.000	448.000	81.000	63.000

Nr.	Belægninger	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(40) 01	Belagte arealer	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	74.000	4.000
(43) 01	Gulve	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000
(47) 01	Tage overflader	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
(47) 02	Kviste	17.000	17.000	217.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
(47) 03	Skure	15.000	45.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	45.000	15.000	15.000
	I alt	120.000	150.000	320.000	120.000	120.000	120.000	120.000	150.000	190.000	120.000

Nr.	VVS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(50) 01	Kloakledninger	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(52) 01	Faldstammer	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	200.000
(52) 02	Toiletter	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(52) 03	Blandingsbatterier	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
(53) 01	Brugsvandsrør	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(56) 01	Varmerør	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
(56) 02	Radiatorer	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(56) 03	Radiatorventiler	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
(56) 04	Varmecentral	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
(56) 05	Varmestyring	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	80.000	9.000
(57) 01	Ventilation	14.000	5.000	45.000	5.000	5.000	14.000	5.000	45.000	5.000	5.000
	I alt	106.000	97.000	137.000	97.000	97.000	106.000	97.000	137.000	168.000	293.000

Nr.	El og mekaniske anlæg	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(63) 01	Gruppeskab	31.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(63) 02	Afbrydere og stikkontakter	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
(63) 03	Lampesteder	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(63)04	Belysningsarmaturer	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
	I alt	43.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000

Nr.	Inventar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(71) 01	Komfurer og emhætter	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
(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	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
(79) 01	Postkasseanlæg	40.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
(79) 02	Låsesystem	70.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
(79) 03	Havearealer	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	I alt	267.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000

Nr.	Inventar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(90) 01	Generelt	0	0	0	31.000	0	0	0	0	33.000	0
	I alt	0	0	0	31.000	0	0	0	0	33.000	0

Nr.	Oversigt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2122	2023	2024	2025
(20)	Primære bygningsdele	75.000	140.000	25.000	25.000	25.000	25.000	75.000	25.000	25.000	1.085.000
(30)	Kompl. bygningsdele	63.000	63.000	393.000	63.000	88.000	63.000	63.000	448.000	81.000	63.000
(40)	Belægninger	120.000	150.000	320.000	120.000	120.000	120.000	120.000	150.000	190.000	120.000
(50)	VVS	106.000	97.000	137.000	97.000	97.000	106.000	97.000	137.000	168.000	293.000
(60)	El og mekaniske anlæg	43.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
(70)	Inventar	267.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000
(90)	Generelt	0	0	0	31.000	0	0	0	0	33.000	0
	I alt	674.000	529.000	954.000	415.000	409.000	393.000	434.000	839.000	576.000	1.640.000