

2017 Konto	Bygningsdel og vedligeholdelsesaktivitet	Kort tilstandsbeskrivelse af bygningsdelen	T*	BD årgang (ca. år)	BD teoretisk levetid (ca. år)	Vurderet BD's restlevetid (ca. år)	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
116.11 Belægn, hegn, læmur, trapper, ramper, broer	Udlægning af ny belægning på 7 stk. p-pladser og vej mod Netto ud for gavlnr. 15, 8 stk. p-pladser og vej bag nr. 15-21 og stibelægning ved bygningerne. Areal i alt ca. 1000 m ² p-plads. Småreparationer udføres under kt. 115	Belægninger er overalt herregårdssten, mørke ved p-pladser og veje, lyse ved stier. Fremstår generelt i god vedligeholdelsestand.	4)	2006	30	25																			
	Udskiftning af asfaltbelægning på vej og p-areal ved nr. 25-31. Omfang ca. 1000 m ² i alt. Tilbud fra NCC er inkl. opstrøbing.	Skønnes at være ældre end 30 år. Der er registreret lunger, revner, huller og gamle pletreparationer. Asfaltbelægningen er i dårlig stand. Der indregnes nyt slidlag		4)	ca. 1972	20-40	0-2				250.000														
	Udskiftning af støttemur mod afd. 10 ved nr. 25-31	I dårlig stand, hælder mod gården. Ca. 1 m høj på det højeste punkt.			ca. 1972	20-40	0-5		50.000																
	Udskiftning af galvaniserede rækværk ved kældertrapper ved facader mod vest	Rækværkerne er i god stand			ca. 2006	20-40	15											40.000							
	Udskiftning af malede / galvaniserede rækværker ved nr. 27. facade mod øst. Der er medregnet et nyt rækværk boltet på beslag (som afd. 02-01)	Rækværkerne er i vedligeholdelsestand under middel. Maling er afskallet, der er rust udtræk ved fod indstøbt i trappe.			ca. 1970	20-40	0-3		30.000																
Terræn 116.12 Afløb, vand, varme, elforsyn, belysning	Afløb (kloak og regnvand)																								
	Udskiftning af kloak- og regnvandsledninger og brønde i terræn.	Systemerne er separeret i 2008	4)	2008	30-50	35																			
	Tømning af sandfang, rensning og spuling af afløbssystem, både kloak under bygning og regnvandsystemet. Regnv. Fra TN brønd til skelbrønd. Spv. Fra Renseadgang i kælder til skelbrønd. Rense afløbsbrønde ved garager.	Tømning og spuling anbefales hvert 5. år ved lav belastning. Ca. 250 m sp og rv ledninger, ca. 26 tn brønde, ca. 18 nedgangsbrønde.		3)	2008	-	2			20.000					20.000				20.000					20.000	
	Tv inspektion af regn- og spildevandsledninger i terræn og under gulv i kælder.	Tv inspektion til kontrol af samlinger og evt. lunger. Ledninger i terræn er fra 2008. Ledninger under kældergulv er fra opførelsen i ca. 1947.		3)	-	-	2																		
	Brugsvand																								
	Udskiftning af stikledning fra afspæringsventil i skel til måler i teknikrum (2 stk. stik i nr. 17 og 25), samt udskiftning af forsyningsledninger BK, BV, BC mellem blokkene. Omfang skønnes til ca. 50 m vandledning.	Skønnes at være fra 1985 og udført i støbejern. Begyndende risiko for utætheder, tærringer.		3)	1985	30-50	5-10		150.000																
	Forsyningsledninger til taphaner i terræn. Der er 1 stk. udv. Taphane ved garager	Skønnes etableret i 2005, hvor alle brugsvandsledninger blev skiftet. og derfor udført i PEM rør.		4)	2005	40	35																		
	Varme																								
	Udskiftning af interne varmforsyningsledninger i terræn mellem nr. 17 og 19. Dimensionen skønnes til 50 mm og der skønnes i alt ca. 30 m ledning.	Fjernvarmeledningerne skønnes at være fra opførelsen i 1985 og udført i stål. Der er et betydeligt varmetab (ca. 40-50 %) som følge af årgangens isoleringsstandard.		3)	1985	50	15-20												170.000						
	EI																								
Udskiftning af kabler i terræn. Sandsynligvis fra 1993. Der er interne kabler i terræn mellem skab på gavlnr. 21 og til garager, i alt ca. 40 m.	Kablerne skønnes at være i god stand		4)	1993	40	25																			
Udskiftning af udvendig belysning, ca. 11 stk. skotarmaturer og ca. 2 stk. rørmaturer på facader. Sandsynligvis udskiftet i 1993 samtidig med renovering af elinstallationen.	Armaturer er i ok stand.		4)	1993	20-30	25																			
116.13 inventar (affaldsø cykelstat bord/bnk legepl skure skilte)	Vedligehold og udskiftning af borde og bænke, skilte og tavler. Der er ca. 4 stk. bord/bænkesæt.	Reparerer, lakeres eller udskiftes løbende efter behov.	4)	1990	30	15			8.000			5.000			5.000			5.000			5.000			5.000	
	Udskiftning af galvaniseret rionet hegn omkring affaldscontainere. 1 sæt ved gavlnr. 17, 1 sæt på p-plads ud for nr. 31 gavlnr.	Begge øer er i god stand, hegnene er begroet med efeu.		4)	2003	30	20															25.000			
116.14 beplantn	Vedligehold og udskiftning af beplantning mv. Beløb er afsat.		4	2016	2	2			5.000			5.000			5.000			5.000			5.000			5.000	
Kilmaskearm 116.21 funda- ment 116.22 facade	Reparation af smårevner, afrensning og maling af sokkel og kælderhalse. Arbejdet skønnes til maling hvert 7 år.	Der er kun registreret små ubetydelige revner på sokkel. Maling er afskallet. Soklen males sort. Det er nødvendigt at fjerne en smule beplantning langs facaden mod Rådhusgade. Maling i kælderhalse mv. er ok.	3)	1947	100+	50+				15.000								15.000						15.000	
	Rådhusgade 15-21. Omfugning af murværk i den gamle afd. 01-01. Reparation af revner jf. rapport fra Niras. Licitationsresultat er tilføjet.	Alle facader og gavle i Rådhusgade 15-21 og sydgavl i Rådhusgade 25 omfuges i 2014. Undtaget er gavlnr. 15 og nr. 19, som er omfugnet i 2005.		3)	2014	30-40	30																		
	Rådhusgade 15-21. Beløb afsat til efterisolering samtidig med omfugning. Indeholdt er tjek af hulmur og dokumentation med efterfølgende termografi.	Der er efterisoleret i hulmur, jf. tjek af BMB den 17/7/2014. Dog kuldebroer pga. faste bindere		5)	2014	-	-																		
	Rådhusgade 15-21. Udskiftning af elastiske fuger omkring vinduer og døre. Udskiftes samtidig med vinduesudskiftning. Første gang indregnes beløb i vindues-udskiftning. Derefter ca. hvert 10. år.	Fugerne blev skiftet ved vinduesudskiftningen i 2014.		3)	2014	6-12	6						300.000											300.000	
	Rådhusgade 25-31, Omfugning	Omfang skønnes som nr. 15-21. Fugerne er i rimelig god stand		3)		30-40										1.400.000									
Rådhusgade 25-31, Beløb afsat til efterisolering samtidig med omfugning. Indeholdt er tjek af hulmur og dokumentation med efterfølgende termografi.	Der skønnes at hulmur er efterisoleret. Dog kuldebroer pga. faste bindere		5)																						
Rådhusgade 25-31, elastiske fuger. Udskiftes samtidig med vinduesudskiftning. Første gang indregnes beløb i vindues-udskiftning. Derefter ca. hvert 10. år.	Fugerne er tørre og ved at slippe. Er indeholdt i vinduesudskiftningen i 2018.		3)	1987	6-12	1-5											300.000								

2017 Konto	Bygningsdel og vedligeholdsaktivitet	Kort tilstandsbeskrivelse af bygningsdelen	T*	BD årgang (ca. år)	BD teoretisk levetid (ca. år)	Vurderet BD's restlevetid (ca. år)	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
Bygning	116.23 tag	Udskiftning af eternittag inkl. taghætter. Ca. 1400 m2. Vindskeder udskiftes samtidig og er indeholdt i tag. Både 15-21 og 25-31. Beløb afsat til udskiftning af vindskeder samtidig med tagudskiftningen.	3)	1987	40-50	10-15									1.500.000	1.500.000									
	116.24 altan	Renovering af altandæk, udskiftning af altanværm. Rådhusgade 15-21 (21 stk.) og 25-31 (24 stk.).	4)	1987	40-50	20-25										50.000									
	116.25 trappe, rampe	Husk Trapper.																							
	116.26 døre, vinduer, porte, lemme	Rådhusgade 15-21. Udskiftning af vinduer og døre, altanpartier samt renovering af kviste.	Nye Ideal Combi 3-lags energiruder. Ok stand.	4)	2015	40	20											200.000							
Rådhusgade 25-31. Udskiftning af vinduer og altanpartier.		Kældervinduer er fra 1947 har begyndende råd i bundkarmen og trænger generelt til maling. Øvrige vinduer og altanpartier er fra 1985 og har ligeledes begyndende råd i bundkarme.	3)	1947, 1985	40	1-5		1.600.000																	
Rådhusgade 25-31. Renovering af 4 stk. hoveddørspartier.		Fremstår meget velholdte. Malerbehandling af hoveddørspartierne blev udført sidst i 2011 samtidig med opgangene.	3)	2011	5-10	5		35.000																	
Bygning, bolig	116.31 konstruktioner	Beløb afsat til inventar. Forbruges løbende under kt. 115																							
	116.32 installationer	Beløb afsat til hårde hvide varer.	4)																						
		Beløb afsat til supplerende inventar							10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000									
Bygning, fællesareal	116.41 indvendig	Maling af 4 stk. opgange, inkl. lofter, gelænder, trappekanter, stød og hoveddøre til lejligheder.	4)	2005	7-15	1-5		350.000						350.000											
		Reparation og behandling/polering af linolerum på trappetrin i 4 stk. opgange.	4)	2005	10	1-5								20.000											
		Udskiftning af linolerum på trappetrin i 4 stk. opgange.	4)	1993	20-50	1-5																		80.000	
		Renovere 24 stk. loftsrum i nr. 25-31	3)	1972	30-40	5-8																			
116.51 afløb																									
		Udskiftning af tagrender og tagnedløb. Anbefales udskiftet samtidig med Tagudskiftning..	4)	1987	50	10-20										450.000									
	116.52 El og belysning	Udskiftning af ældre sikringsgrupper til automatsikringer og hpf-relæ. Skønnet pris på 5000 kr./ stk., ca. 27 stk. pr. blok og 13 stk. i vaskeri i kælder og 1 stk. gruppe pr. leilighed.	Ældre sorte sikringsgrupper med porcelænssikringer og hfi relæ. Problemer med reservedele.	1)	1972	40	5-10		600.000																
		Eleftersyn efter sikkerhedsstyrelsens retningslinier. Er lovpligtig i forbindelse med handel, men anbefales pga. de ældre elinstallationer.	Eleftersynet indeholder bla. kontrol af tavler, lavvoltsinstallationer, materiel bag lampeudtag, stikkontakter og afbrydere, kapacitet af elinstallationer, fejlstrømsafbrydere og beskyttelse mod indirekte og direkte berøring.	1)	-	-	-		6.000																
		Udskiftning af belysningsarmaturer i trappeopgange og fælles lokale. Ca. 50 stk. i opgange.	Er i rimelig god vedligeholdsstand.	4)	ca. 1972	40-50	10																		
		Udskiftning af belysningsarmaturer i kælder. Der skønnes at være ca. 20 stk. pr. blok, ca. 500 kr. pr. stk.	Ældre kuppelarmaturer med bakelit ramme. Er stadig intakte, men efterhånden problemer med reservedele.	4)	1972	40-50	10			30.000															
116.54 vand	Rådhusgade 25-31: Renovering af tekniskrum, herunder ny varmtvandsproduktion, nye reguleringsventiler og ny varmeautomatik, pumper osv.	1000 l varmtvandsbeholder fra 1987 styret af AVTB og FJV ventil. Automatik også fra 1987 er TA 210V-HT.	4)	2017	15-20	18																		180.000	
	Udskiftning af brugsvandsinstallationer. Nærmere undersøgelse af omfang og forslag til udskiftning af brugsvandsinstallationer	Beløb afsat til undersøgelse og udskiftning.	3)	2003	30-40	20																		400.000	
	Rådhusgade 15-21: Udskiftning af brugsvandsveksler, brugsvands-cirkulationspumpe, og reguleringsventiler.	Vekslerne til produktion af varmt brugsvand er fra 2005. Husk mulighed for tilskud fra Odder varmeværk ved udskiftning.	3)	2005	15-20	8-12					180.000														
	Rådhusgade 15-21: Rensning af brugsvandsveksler.	Veksler er endnu ikke rensset. Anbefales hvert 5-7 år.	4)	2005	7	1-2												15.000					15.000		
116.55 varme	Rådhusgade 15-21 har ingen varmeautomatik. Rådhusgade 25-31 er varmeautomatik indeholdt i renovering af tekniskrum under "Vand"																								
	Udskiftning af radiatorer, stigrør og forsyningsrør i kælder. Beløb afsat til totaludskiftning men opdeles i 15-21 og nr. 25-31	Ældre pladejernradiatorer fra 1972. Stigrør og forsyningsledningers tilstand bør undersøges nærmere, da disse nødvendigvis ikke behøver at indgå i udskiftningen.	3)	1972	30-50	8-12												3.000.000		3.000.000					
	Udskiftning af termostater (ca. 200 stk. ca.500 kr. stk.). Udskiftes løbende.	UDGAR	4)	ca. 2002	10	0-5																			
	Udskiftning af varmfordelingsmålere (ca. 200 stk. ca. 520 kr.). Udskiftes i forbindelse med aflæsning.	Skønnet levetid med pålidelig måling 10 år.	4)	ca. 2002	10-15	0-5	200.000								120.000									120.000	
	Nærmere undersøgelse projekt for renovering af varmeinstallation.	Undersøgelsen skal fastlægge omfang, bedste tidspunkt for udskiftning og muligheder for radiatorvalg.	4)	-	-	9										500.000									

2017 Konto	Bygningsdel og vedligeholdsaktivitet	Kort tilstandsbeskrivelse af bygningsdelen	T*	BD årgang (ca. år)	BD teoretisk levetid (ca. år)	Vurderet BD's restlevetid (ca. år)	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
116.56 vaskeri	Udskiftning af vaskemaskiner og betalingsanlæg. Der er 2 stk. i Rådhusgade 15-21 og 2 stk. i 25-31. Tilsvarende 2 stk. betalingsanlæg i alt.	Fabrikat Electrolux fra ca. år 2000. Vurderes at være i god stand. Der ikke registreret høje reparationsudgifter på maskinerne. Normal levetid er 15 år.	4)	2003	15	3-5			200.000													200.000		
	Udskiftning af 2 stk. tørretumblere fra 1994.	Ældre Nyborg tørretumblere.	4)	1994	15	0-3	50.000													100.000				
116.57 ventilation	Udskiftning af 4 stk. udsugningsventilatorer i loftsrum. Ved udskiftning anbefales balanceret ventilation.	Exhausto boxventilatorer fra 2005.	4)	2005	30	21																		80.000
	Rensnings af udsugningskanaler	Det anbefales at rense udsugningskanaler, hvert 5-10. år afhængig af tilsmudsninggrad. Dette er ikke i serviceaftale på ventilatorerne.	4)	2005	10	1-5		50.000										50.000						
	Projektassistance	Ekstern rådgiver, internt rådg. uforudsete (250tkr, 50 tkr, 250 tkr)						550.000																
	Ekstern finansiering																							
	Ydelse afdragfrit lån																							
	Årets Overskud																							
	Årets startsaldo						7.070.541	7.883.541	5.256.541	5.816.541	6.364.541	7.007.541	7.810.541	8.333.541	8.636.541	7.924.541	4.777.541	5.045.541	2.613.541	3.416.541	1.129.541	1.942.541	2.540.541	3.048.541
	Årets udgifter						250.000	3.726.000	263.000	275.000	180.000	20.000	300.000	520.000	1.535.000	3.970.000	555.000	3.255.000	20.000	3.110.000	10.000	225.000	315.000	905.000
	Årets henlæggelser						1.063.000	1.099.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000	823.000
	Årets slutsaldo						7.883.541	5.256.541	5.816.541	6.364.541	7.007.541	7.810.541	8.333.541	8.636.541	7.924.541	4.777.541	5.045.541	2.613.541	3.416.541	1.129.541	1.942.541	2.540.541	3.048.541	2.966.541

Kt. 116:	Ejendommens bruttoetagearea:	3350	m2																					
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	Ejendommens vedligeholdsbehov pr. år og pr. m2:	277	ans vh kr./m2	75	1.112	79	82	54	6	90	155	458	1.185	166	972	6	928	3	67	94	270			
Fornyelser	Gennemsnitlige vedligeholdsbehov pr. m2:	269	gns vh kr./m2																					
	Aktuel henlæggelse pr. år pr. m2:	143	kr./m2 i V&S																					
	Typisk vedligeholdsbehov, etageejendomme:																							

T* er tekniske prioritet:

- 1) Personikkerhed og myndighedskrav.
- 2) Risiko for væsentlige følgeskader.
- 3) Risiko for begrænsede følgeskader.
- 4) Risiko for komfortgener eller driftsstop.
- 5) Energifbesparelse.
- 6) Ønsker fra afdelingen, > 15.000 kr.

