

Tilstandsrapport



Afdeling 187-0, Flintemarken, Rudersdal Kommune

Nærværende tilstandsrapport er et tillæg til den 30-årige vedligeholdelsesplan og er en opsummering af de ting, der er angivet i 30-års-planen samt de akutte ting, som ikke kan dækkes af de henlagte midler i afdelingen.

Rapporten er udarbejdet efter 'Afdelingstjek' den 17. juni 2021 i afdelingen med deltagelse af følgende:

Lokalinspektør Truels Truelsen, Lejerbo
Driftschef Lars Hansen, Lejerbo
Bestyrelsesmedlem Torben Steen Nielsen, Afdelingsbestyrelsen

Bygningsoplysninger

Afdelingen er opført i 1976 og består af 299 lejligheder i 3 etages blokke.

Etagebyggeri med store grønne områder beliggende op til Vedbæk Station, og i gå afstand til Øresund og Vedbæk havn.

Der er daginstitutioner og skole i området.

Varmen betales sammen med huslejen.

El betales direkte til el-leverandør.

Afdelingen har været gennem en større renovering i 2001/2002, der blev her opført tagboliger i nogle blokke, de er indgå

Principper for vurdering

I nedenstående tilstandsrapport er bygningsdelenes vedligeholdelsestand vurderet efter følgende definition.

God: Bygningsdelen er intakt og i god og forventet stand i forhold til bygningsdelens alder.

Middel: Bygningsdelen er i middelgod stand, men der kan være enkelte bygningsdele, som har mindre svigt og, som skal oprettes/udbedres.

Dårlig: Bygningsdelen har svigt, som med tiden kan give skader på andre bygningsdele.

Kritisk: Bygningsdelen er i en stand, hvor udskiftning er nødvendig.

I tilstandsrapporten er der vurderet følgende antal områder med den viste fordeling.

Vurdering	Antal
God	7
Middel	8
Dårlig	1
Kritisk	0
I alt	16

Tilstandsrapport

11.t.0 Vinterservice

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til saltning og rydning. Der er pt en serviceaftale med Forenede Service

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

11.tk.bel.0 Belægninger

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende opretning af belægninger på parkeringsplads, kørerbaner og stisystemer.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

12.tt.bly.sam.0 Belysning p-plads

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

12.tt.bly.sam.1 Belysning i terræn

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

Tilstandsrapport

13.ti.leg.0 Legepladsudstyr

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Der er i regnskabsår 2024/2025 afsat midler til en gennemgribende renovering af skovlegepladsen, herefter er der afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse og løbende udskiftning.

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

13.ti.leg.1 Legepladseftersyn

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til de årlige legepladseftersyn. Der er pt en serviceaftale med Dalphin.

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

13.ti.leg.2 Vask og service af molokker.

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til vask og service af molokker, der er pt en serviceaftale med Euro.group.

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

13.ti.spo.1 Boldbane

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse.

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

Tilstandsrapport

14.tb.1 Grøn vedligehold

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

22.bk.ovf.0 Facadebeklædning

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til algeafrensning og opretning af
Middel beklædning.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

22.bk.ovf.1 Maling af indgangspartier

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til maling af indgangspartier,
Middel arbejdet udføres i turnusordning.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

22.bk.vaeg.0 Ydervægge adm. bygning

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse og
Middel reparationer.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

Tilstandsrapport

22.bk.vaeg.1 Lette facader

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til udskiftninger og reparationer.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

24.bk.ovf.0 Maling af altaner

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til indkøb af maling til vedligeholdelse af inddækkede altaner. (Lejer udfører selv malerarbejde).
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

25.bk.tra.0 Trappetårne

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse af trappetårne.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

26.bk.0 Vinduer & døre i facader

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler af i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning og vedligeholdelse.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

Tilstandsrapport

26.bk.1 Reparation af skydedøre/vinduer

Tilstandsbeskrivelse

God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til reparation af vinduer og specielt skydedøre på altan siden.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

31.bk.doer.0 Låse

Tilstandsbeskrivelse

God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse, der er aftalt udskiftning af låsecylinder i lejemål til eksisterende system.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

31.bk.ovf.0 Fraflytninger

Tilstandsbeskrivelse

God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til istandsættelse ved fraflytning (ikke misligholdelse).
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

31.bk.vaeg.0 Vådromsbeklædning

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til udskiftning af bløde fuger fra 2022/2023.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 4 år.

Tilstandsrapport

32.bi.hvi.0 Komfurer

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

32.bi.hvi.1 Køleskab

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

32.bi.hvi.2 Emhætter

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

32.bi.ska.0 Klædeskabe i værelser

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

Tilstandsrapport

41.bi.0 Inventar/reparationer fælleshus

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende opdateringer.
 Middel
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

41.bi.1 Trappe service

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til rengøring/vask af trapper. Der er pt. en serviceaftale med "ny aftale er i udbud".
 Middel
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

41.bk.doer.0 Dørkontrol trappetårne

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til service og vedligeholdelse af dørkontrollanlægget.
 Middel
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

51.Bt.afl.ops.0 Tagrender/nedløb

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning og vedligeholdelse. Rensning bliver udført af os selv.
 Middel
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 7 år.

Tilstandsrapport

51.bt.afl.roer.0 Faldstamme

Tilstandsbeskrivelse

God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse og spuling. Den eksisterende konstruktion kan ikke ændres, hvilket gør, at der er en høj vedligeholdelsesomkostning.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

52.bt.bel.sam.0 Afbrydere/kontakter

Tilstandsbeskrivelse

God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

54.bt.van.for.0 Sanitet / amatører

Tilstandsbeskrivelse

God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

54.bt.van.maal.C Vandmålere

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligeholdelse samt til udskiftning hvert 7. år.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 7 år.

Tilstandsrapport

54.bt.van.pro.0 Beholder rens

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til årlig rens af
Middel varmtvandsbeholder. Der er pt en serviceaftale med Krüger.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 8 år.

55.br.0 Installation i boilerum

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til reovering og løbende
Middel vedligeholdelse.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

55.bt.var.for.0 Radiatorer/ventiler

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftninger.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

55.bt.var.sam.0 Driftkontrol

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til årlig driftkontrol udføres pt af
Middel Ai.
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

Tilstandsrapport

55.bt.var.sam.1 Regulering, følere

Tilstandsbeskrivelse	
God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til eftersyn og udskiftning.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

56.bt.2 Vaskeri

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max år.

57.bt.ven.sam.0 Service ventilatorer

Tilstandsbeskrivelse	
God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til årlig service.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

58.bt.tra.sam.0 Service elevatorer

Tilstandsbeskrivelse	
God	Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan elevator service. Der er pt en servicekontrakt med Kone.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

Tilstandsrapport

61.mk.bil.0 Servicebil

Tilstandsbeskrivelse

God Afdelings andel af leasingsaftale samt vedligeholdelse og forbrug for fælles servicebil.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

62.mu.0 Hjertestarter

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til servicekontrakt med Medidyne.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

62.mu.bra.0 Falck

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til årlig service af brandmateriel.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

62.mu.mas.0 Redskaber/maskiner

Tilstandsbeskrivelse

God Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til årlig service på maskiner.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

Tilstandsrapport

62.mu.red.0 Værktøj div. Materialer

Tilstandsbeskrivelse

God	Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til Indkøb og vedligeholdelse af acuværktøj osv. samt materialer.
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.