

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
Formand Vilhelm Kent, Afdelingsbestyrelsen
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 indgået

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	10
Middel	8
Dårlig	1
Kritisk	0
I alt	19

Tilstandsrapport

11.t.0 Vinterservice

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

11.t.1 Mortalin

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til skadedyrs bekæmpning, der er en aftale med Mortalin.

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

11.t.2 Biodiversitet

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

11.tk.bel.0 Belægninger

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

Tilstandsrapport

12.tt.afl.sam.0 Afløbssystem (samlet)

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 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.

13.ti.leg.0 Legepladsudstyr

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

Tilstandsrapport

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.

14.tb.1 Grøn vedligehold

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Der er afsat midler i vedligeholdelsesplanen til grøn vedligehold af udeområder.

Bygningsdelens restlevetid max 5 år.

Tilstandsrapport

22.bk.ovf.0 Facadebeklædning

Tilstandsbeskrivelse

God Der er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til algeafrensning og opretning af beklædning.
Middel
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, arbejdet udføres i turnusordning.
Middel
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 reparationer.
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

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.

Tilstandsrapport

23.bk.tad.0 Tagdækning (inkl taghætter, skotrender, ovenlys mm)

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

24.bk.alg.0 Altangange

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

24.bk.alt.0 Altan

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

24.bk.ovf.0 Maling af altaner

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

Tilstandsrapport

25.bk.tra.0 Trappetårne

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

25.bk.tra.1 Trappe (udvendige)

Tilstandsbeskrivelse

God
 Middel
 Dårlig
 Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

26.bk.0 Vinduer & døre i facader

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

26.bk.1 Reparation af skydedøre/vinduer

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

Tilstandsrapport

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.

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.

Tilstandsrapport

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.

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.

Tilstandsrapport

41.bi.1 Trappe service

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

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

Bygningsdelens restlevetid max 15 år.

41.bk.doer.0 Dørkontrol trappetårne

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til service og vedligeholdelse af dørkontrolanlægget.

Bygningsdelens restlevetid max 10 år.

41.bk.tra.0 Trappe (opgange generelt)

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

51.Bt.afl.ops.0 Tagrender/nedløb

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende udskiftning Og vedligeholdelse. Rensning bliver udført af os selv.

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.

51.bt.afl.sam.0 Afløbssystem (samlet)

Tilstandsbeskrivelse	
God	
Middel	
Dårlig	
Kritisk	

Bygningsdelens restlevetid max 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.

Tilstandsrapport

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.

54.bt.van.pro.0 Beholder rens

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 8 år.

54.bt.van.sam.0 Vandsystem (samlet)

Tilstandsbeskrivelse

God
Middel
Dårlig
Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

55.br.0 Installation i boilerrum

Tilstandsbeskrivelse

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

Bygningsdelens restlevetid max 20 år.

Tilstandsrapport

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 Ai.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 30 år.

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.

55.bt.var.sam.2 Varmeanlæg (samlet)

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max år.

Tilstandsrapport

56.bt.2 Vaskeri

Tilstandsbeskrivelse

God

Det er afsat midler i afdelingens vedligeholdelsesplan til løbende vedligehold.

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 10 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.

57.bt.ven.sam.1 Ventilationsanlæg (samlet)

Tilstandsbeskrivelse

God

Middel

Dårlig

Kritisk

Bygningsdelens restlevetid max 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.