

Afdeling 9

Tilstandsrapport 2022



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Vurderingstilstand	side 3–5
Større renoveringsprojekter	side 6–7
Anvendelsesbudget	side 8–10
Udarbejdet af Keld Christensen	2022
Fremlægges på markvandring	2023

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Slåenvej 1–49
Ejendommen består af:	25 boliger på 2 etagers kædehuse, med egen have.
Ejendommens størrelse:	2.175 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1968




OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport udarbejdes hvert 5. år
Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand og på baggrund af dette, bliver der udarbejdet et 30 årigt anvendelsesbudget.



Rapporten er opdelt i kategorier, og følger forvaltningsklassifikationens kontoplan.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene, og opdelt i farver som indikerer den nuværende tilstand.


	Ingen øget vedligehold
	Opmærksomhed på øget vedligehold eller udskiftning
	Konstateret snarlig øget vedligehold eller udskiftning

11610: Terræn


11: Konstruktion:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes / vedligeholdes
	Belægninger	Asfalt/ SF-Sten har huller og ligger ujævnt.	2028
	Hegn, skure, overdækninger	Malerbehandling af træværk og udskiftning ved nedbrud.	2024/5.år

12: Tekniske anlæg


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Kloak/ brønd	Levetiden for cement og ler rør er ved at være opbrugt.	2028

13: Inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Postkasseanlæg	Aluminium i god stand.	2032

11620: Bygning klimaskærm:


21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Fundament	Puds og malerbehandling af sokkel.	2024/5.år


22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Facader, murværk	Mørtelfuger og mursten har begyndende revner. Udbedres ved observation.	Årligt

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Tag	Teglsten er generelt i god stand og observeres for skader.	2048

26: Døre – Vinduer:



Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Døre – Vinduer	2 lags termovinduer i plastic og hoveddøre viser begyndende tegn på utætheder og dårlig isoleringsevne.	2025

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:



Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Køkkener	Renoveret i 2014 og fremstår i pæn stand.	2034
	Badeværelser	Renoveret i 2014 og fremstår i pæn stand.	2044
	Hvidevarer	Skiftes løbende ved defekt.	Årligt
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner/ overflader skiftes ved nedbrud.	Årligt

32: Teknisk inventar:




Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Vvs armaturer	Skiftes løbende ved defekter.	Årligt
	Låsesystem	Systemlåse er opsat i 2017	2037

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:


51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Faldstamme	Vandret faldstamme i krybekælder viser tegn på begyndende tæring og dårligt genneløb. Skiftes i forbindelse med kloakreovering.	2028
	Afløbssystem samlet	Indbygningcisterner til væghængte toiletter har øget opmærksomhed.	Årligt


52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	El installationer	Er skiftet løbende og derfor i varierende tilstand.	Årligt
	Gruppetavler	Med Hfi relæer.	2044
	Udendørsbelysning	Oprindelige lamper kræver snarlig ombygning eller udskiftning.	2026


55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Centralvarmeanlæg	Rør og radiatorer bør dimensioneres efter nutidens krav for fjernvarmeinstallationer.	2030

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Emhætter og ventilatorer	Skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Ringeanlæg	Ringeklækker indkøbes periodevis og skiftes ved defekter.	2024/5år

Større renoveringsprojekter

1. Udskiftning af døre, vinduer og partier:



Døre, vinduer og partier er grundet alder ved at være nedslidt. Der er begyndende utætheder pga. gamle tætningslister og fuger og lukkebeslag/funktion er begyndt at være slidt.

Det anbefales at skifte til nye lavenergi elementer, så der undgås udgifter til større reparationer/uforudsete udgifter, og at indeklimaet i boligen vil blive forbedret.

Udskiftning af døre	Budget	kr.	500.000
Udskiftning af vinduer og partier	Budget	<u>kr.</u>	<u>1.500.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	2.000.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af døre, vinduer og partier udføres i 2025.

2. Renovering af belægninger, brønde og kloakker i terræn



Belægninger, brønde og kloakker er grundet teknisk levetid nedslidt, og det anbefales at det hele renoveres samtidig.

Renovering af SF-sten belægninger på stier	Budget	kr.	600.000
Renovering asfaltbelægning P-pladser	Budget	kr.	200.000
Nye rensebrønde og nedløbsbrønde	Budget	kr.	430.000
Renovering af kloakledninger	<u>Budget</u>	<u>kr.</u>	<u>560.000</u>
Samlet renoveringssum	Budget	kr.	1.790.000

Det anbefales at renovering af belægninger og kloakker i terræn udføres i 2028.

Selskab 25 Afdeling 9 Afdeling 9
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2024

Konto	Aktivitet	Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger		0	2.010.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	840.000
11631	bi.bad Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.250.000
11631	bi.hvi Udskiftning af hårde hvidevarer	0	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	665.000
11631	bi.køk Renovering af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.250.000
11631	bk.ovf Indvendige overflader konto 11631.	0	109.000	109.000	109.000	109.000	109.000	109.000	109.000	109.000	109.000	109.000	2.180.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	5.345.000
11632	bt.adg.sam Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75.000
11632	bt.van.for Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	475.000
11651	bt.afl.ops Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.rør Udskiftning af vandrette faldstammer i k	0	0	0	0	0	375.000	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		20.000	20.000	20.000	20.000	395.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11652	bt.bly.sam Udskiftning af udendørsbelysning	0	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0	0	150.000
11652	bt.elf.sam Vedligeholdelse af elinstallationer	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	950.000
11652	bt.elf.sam Nye gruppetavler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		50.000	50.000	125.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.600.000
11654	bt.van.mål Udskiftning af vandmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0	100.000
11654	bt.van.sam Vandsystem samlet	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	70.000	20.000	500.000
11655	bt.var.for Vedligeholdelse af varmeanlæg	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11655	bt.var.mål Varmefordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000	0	60.000
11655	bt.var.mål Hygromålere	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
11655	bt.var.pro Vedligeholdelse af varmeanlæg/central	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	100.000
11655	bt.var.rør Udskiftning centralvarmeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	1.200.000	0	0	0	0
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		40.000	25.000	25.000	25.000	50.000	25.000	1.225.000	25.000	55.000	50.000	690.000

Selskab 25 Afdeling 9 Afdeling 9
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2024

Konto	Aktivitet	Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11657	bt.ven.sam Udskiftning emhætter og ventilatorer	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	285.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	285.000
11658	bt.bes.sam Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	50.000
11658	bt.kom.sam Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	80.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	25.000	0	130.000
11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	198.000
11661	Materiel, kørende		11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	198.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	580.000	675.000	2.458.000	511.000	498.000	2.626.000	655.000	1.636.000	458.000	621.000	483.000	16.567.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	870.000	761.000	783.000	804.000	826.000	826.000	826.000	826.000	826.000	826.000	826.000	4.130.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	290.000	86.000	-1.675.000	293.000	328.000	-1.800.000	171.000	-810.000	368.000	205.000	343.000	-12.437.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.610.000	3.900.000	3.986.000	2.311.000	2.604.000	2.932.000	1.132.000	1.303.000	493.000	861.000	1.066.000	1.409.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.900.000	3.986.000	2.311.000	2.604.000	2.932.000	1.132.000	1.303.000	493.000	861.000	1.066.000	1.409.000	-11.028.000