

Afdeling 10

Tilstandsrapport 2022



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–5
Status på større renoveringsopgaver	side 6
Anvendelsesbudget	side 7–9
Udarbejdet af Keld Christensen	2022
Fremlægges på markvandring	2023

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Slåenvej 10 – 26.
Ejendommen består af:	27 boliger i 3 etages boligblokke.
Ejendommens størrelse:	2427 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1972

OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand 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
	Hegn, skure, overdækninger	Malerbehandling af træværk og udskiftning ved nedbrud.	2026/5.år
	Belægninger	Renovering af sten og asfaltbelægninger. Etablering af ekstra p-pladser.	2024

12: Tekniske anlæg

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Tekniske installationer	Kloak, brønde, el, vand og varme-anlæg	Årligt

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Postkasseanlæg	Aluminium i god stand.	2029
	Legeplads	Fælles for Nordparken. Inspiceres lovpligtigt og vedligeholdes.	Årligt
	Øvrigt inventar	Småbygninger, udstyr mv.	Årligt

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Fundament	Puds og malerbehandling af sokkel.	2030/10.år

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Tag	Tegltag fra 1972. Ovenlysvinduer og inddækninger.	2027

24: Altaner – Svalegange:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Altaner, svalegange	Maler og algebehandling.	2024/5.år

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Døre – Vinduer	Termoruder fra 2002.	2032

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Køkkener	Renoveret i 2018 og fremstår i pæn stand.	2038
	Badeværelser	Renoveret i 2018 og fremstår i pæn stand.	2048
	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	Låsesystem er opsat i 2012	2032

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Trappeopgang	Malerbehandling.	2024/5år

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Afløbssystem	Afløb, toiletter, tagrender og nedløb mv.	Årligt

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	El installationer	Er skiftet løbende og derfor i varierende tilstand.	Årligt
	Udendørsbelysning	Oprindelige lamper kræver snarlig ombygning af fatninger eller udskiftning af lampen.	2024

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Vandsystem samlet	Brugsvandsinstallationer er fra 2018.	Årligt

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Centralvarmeanlæg	Rør og radiatorer bør dimensioneres efter nutidens krav for fjernvarmeinstallationer.	2025

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Emhætter og ventilation	Skiftes løbende ved nedbrud. Service på ventilationsanlæg	Årligt

58: Øvrige tekniske installationer:

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

Større renoveringsopgaver

1. Tagudskiftning

Levetid for tag er opbrugt.

Det anbefales at udskifte tag med nye tagsten på fast undertag.

Eablering af ny tagdækning	kr. 1.650.000
Nye ovenlysvinduer	kr. 400.000
I alt	<u>kr. 2.050.000</u>

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.
Det anbefales at tag udskiftes i 2027.

2. Nye døre og vinduer

Døre og vinduer er fra 2002 og har en levetid på ca. 30 år.

Udskiftning døre og vinduer	kr. 1.600.000
-----------------------------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.
Det anbefales at døre og vinduer udskiftes i 2032.

01-01-2024

[illegible]

Selskab25

Afdeling10

Afdeling 10

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2024

Konto	Aktivitet		Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11631	bi.hvi	Udskiftning af hårde hvidevarer	0	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	840.000
11631	bi.køk	Renovering af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.350.000
11631	bk.ovf	Indvendige overflader kto. 11631	0	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	1.900.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			137.000	137.000	137.000	137.000	137.000	137.000	137.000	137.000	137.000	137.000	6.790.000
11632	bt.adg.sam	Låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81.000	0	81.000
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	101.000	20.000	481.000
11641	bk.væg	Maling af trappeopgange	0	25.000	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	75.000
11641	Bygning, fælles, indvendig			25.000	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	75.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.rør	Udskiftning af faldstammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			200.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11652	bt.bly.sam	Renovering udendørsbelysning	0	81.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	Udskiftning elmålere	0	0	0	0	0	0	54.000	0	0	0	0	108.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			131.000	50.000	50.000	50.000	50.000	104.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.058.000
11654	bt.van.mål	Vandmålere	0	0	0	76.000	0	0	0	0	0	0	0	228.000
11654	bt.van.rør	Nye brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11654	bt.van.sam	Vandsystem samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			30.000	30.000	106.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	828.000
11655	bt.var.mål	Varめfordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.000	0	68.000
11655	bt.var.mål	Hygromålere	0	16.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.000
11655	bt.var.rør	Udskiftning Centralvarmeanlæg	0	0	1.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11655	bt.var.sam	Varmeanlæg samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			46.000	1.130.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	64.000	30.000	700.000

Selskab25

Afdeling10

Afdeling 10

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2024

Konto	Aktivitet		Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11657	bt.ven.sam	Emhætter og ventilationsanlæg	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11658	bt.bes.sam	Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.000	0	28.000
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	14.000	0	108.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	320.000
11661	Materiel, kørende			16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	320.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	496.000	1.681.000	1.619.000	710.000	2.606.000	519.000	704.000	594.000	619.000	2.297.000	519.000	17.306.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	934.000	959.000	971.000	983.000	995.000	995.000	995.000	995.000	995.000	995.000	995.000	4.975.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHODELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		438.000	-722.000	-648.000	273.000	-1.611.000	476.000	291.000	401.000	376.000	-1.302.000	476.000	-12.331.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		4.749.000	5.187.000	4.465.000	3.817.000	4.090.000	2.479.000	2.955.000	3.246.000	3.647.000	4.023.000	2.721.000	3.197.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		5.187.000	4.465.000	3.817.000	4.090.000	2.479.000	2.955.000	3.246.000	3.647.000	4.023.000	2.721.000	3.197.000	-9.134.000