

Støberigården

Tilstandsrapport 2024



en Ejendomskontoret er åbent for personlig henvendelse: mandag-fredag mellem 10-16 og 18-19.30. Henvendelse til ejendomsrådgiverne på telefon 33 33 33 33.



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–7
Status på større renoveringsopgaver	side 8
Anvendelsesbudget	side 9–11
Udarbejdet af Keld Christensen	2024
Fremlægges på markvandring	2025

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Østergade 72
Ejendommen består af:	20 ældreboliger i etagebyggeri med elevator
Ejendommens størrelse:	1.147 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1986

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	Næste indsats/ budget
	Belægninger og hegn	Vedligehold af belægninger og hegn ved nedbrud.	Årligt kr. 10.000,-

12: Tekniske anlæg

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tekniske installationer i terræn	Vedligehold af el, vand og kloakforsyninger i terræn ved nedbrud.	Årligt kr. 25.000,-

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Postkasseanlæg	Postkasseanlæg sidder samlet i opgang og er godt beskyttet.	2034/ kr. 50.000,-
	Inventar	Vedligehold af inventar i terræn når der konstateres defekter.	Årligt kr. 10.000,-

14: Beplantning:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Beplantning samlet	De grønne arealer vedligeholdes i hht. plejeplan. Midler afsat til ny beplantning.	Årligt kr. 5.000,-

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Fundament	Fundament gennemgås og udbedres for afslag og revner.	2028/10.år Kr. 20.000,-

22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Klimaskærm generelt	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres.	Årligt kr. 30.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tag	Tagflader er fra 1986 og belagt med røde vingeteglsten. Taget er i fin stand og der er ikke mange vedligeholdelsesudgifter. Loftrum er efterisoleret med 200mm træfiber granulat i 2023.	2046/ kr. 2.500.000,-

24: Svalegeange:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Svalegang	Svalegang er i støbt beton og efterses løbende for revner. Værn er lavet i malerbehandlet træ og skal behandles regelmæssigt.	2026/ 5. år Kr. 50.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Døre – Vinduer	Døre og vinduer er elementer i træ/ alu fra 2023 og i 3-lags energiglas.	2053/ kr. 1.500.000,-
	Fuger	Fuger er udført med fugebånd og udskiftet i forbindelse med nye elementer. Det anbefales at udskifte fugerne halvvejs i elementernes levetid.	2038/ 15.år Kr. 200.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Køkkener er fra 1986 og fremstår slidte og ikke tidssvarende. Det anbefales at udskifte køkkener og tilpasse til nutidige behov for en ældrebolig.	2030/ kr. 1.000.000,-
	Badeværelser	Badeværelser er fra 1986 og opført med overflader med stifter og fliser uden vådrumssikring. Inventar er udskiftet løbende.	2030/ kr. 1.500.000,-
	Hvidevarer	Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende. Vaskemaskiner indgår i lejemålet.	Årligt/ kr. 53.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende, når der konstateres nedbrud.	Årligt/ kr. 70.000,-

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs armaturer	Blandingsbatterier mv. vedligeholdes og udskiftes løbende.	Årligt/ kr. 20.000,-
	Låsesystem	Afdelingen har eget låsesystem	2033/ kr. 60.000,-

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Trappeopgang	Vedligehold af overflader	2030/ 6.år Kr. 30.000,-
	Dørautomatik	Dørautomatik til opgangsdøre vedligeholdes løbende ved konstatering af defekter.	Årligt/ kr. 5.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Faldstammer	Faldstammer er i støbejern og har begyndende tæring. Det anbefales at udskifte dem i forbindelse med en badeværelsesrenovering.	2030/ kr. 240.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer, toiletter, håndvaske samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 40.000,-

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	El installationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vandsystem	Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 15.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Varmeanlæg	Varmeanlæg forsynes fra fælles fjernvarmecentral og samlet vedligeholdes det løbende ved konstatering af nedbrud. Radiatoranlægget er etableret i 2019 i forbindelse med konvertering til fjernvarme.	Årligt/ kr. 15.000,-

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilatorer	I køkkener er der emhætter og på badeværelser mekaniske ventilatorer, som udskiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr.13.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Røgalarmer	Røgalarmer har indbygget batteri med en levetid på 10 år.	2029/ kr. 20.000,-

Større renoveringsprojekter

1. Renovering af køkkener og badeværelser.



Køkkener er de oprindelige fra 1986, og overflader har tydelige tegn på slid og ælde. Det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Badeværelser er fra 1986 med de oprindelige overflader uden vådrumssikring. Det anbefales at lave nye faldstammer, udføre vådrumssikring og lægge nye klinker på hele gulvet samt vægfliser i bruseniche. Resterende væg spartles og males. Sanitet er udskiftet løbende, hvorfor dette kan genbruges, men der må forventes lidt udskiftning af især håndvaske.

Nye køkkener	Budget	kr. 1.000.000
Nye badeværelser	Budget	kr. 1.500.000
Nye faldstammer	Budget	<u>kr. 240.000</u>
Budget samlet		kr. 2.740.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener og badeværelser udføres i 2030.

01-01-2026

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	41	Støberigården
----------------	----	-----------------	----	---------------

Afsnit 0

0

Tilstandsdato

01-01-2026

[illegible]

Selskab

25

Afdeling

41

Støberigården

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2026

Konto	Aktivitet		Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			65.000	65.000	65.000	85.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	1.340.000
	11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	208.000
11661	Materiel, kørende			13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	208.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	554.000	519.000	409.000	429.000	492.000	3.179.000	459.000	409.000	469.000	489.000	469.000	14.844.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	471.000	482.000	488.000	488.000	488.000	488.000	488.000	488.000	488.000	488.000	488.000	1.464.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

	zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-83.000	-37.000	79.000	59.000	-4.000	-2.691.000	29.000	79.000	19.000	-1.000	19.000	-13.380.000
	zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	2.005.000	1.922.000	1.885.000	1.964.000	2.023.000	2.019.000	-672.000	-643.000	-564.000	-545.000	-546.000	-527.000
	zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	1.922.000	1.885.000	1.964.000	2.023.000	2.019.000	-672.000	-643.000	-564.000	-545.000	-546.000	-527.000	-13.907.000