

Pakhuset

Tilstandsrapport 2024



Bo42

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:	Provstegade 1–9
Ejendommen består af:	22 boliger i etagebyggeri
Ejendommens størrelse:	1.817 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	Ombygningsår 1987

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. 40.000,-

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Skure og hegn	Maling af træværk på skure og hegn i terræn	2030/ 5. år 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. 3.000,-

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Fundament	Fundament gennemgås og udbedres for afslag og revner.	2028/10.år Kr. 50.000,-

22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Klimaskærm generelt	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres.	Årligt kr. 50.000,-
	Murstensfacade	Mursten på facade mod Provstegade er meget forvitrede og fuger er porøse. Det anbefales at udskifte mursten og fuger i det ramte område med respekt for det arkitektoniske udtryk og alder på bygning	2028/ kr. 972.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tag	Tagflader er fra 1987 og belagt med røde vingeteglsten. Taget er i fin stand og der er ikke mange vedligeholdelsesudgifter.	2067/ kr. 1.679.000,-

24: Svalegange:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Svalegang	Svalegang er i støbt beton og efterses løbende for revner. Værn er lavet i galvaniseret jern og kræver minimal vedligehold.	2026/ 6. år Kr. 20.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Døre – Vinduer	Vinduer er sidehængte vinduer med 2 lag glas i koblet system. Vinduer er i malerbehandlet træ. Franske altandøre er udskiftet i 2011 og er med 2-lags energirude.	2040/ kr. 1.040.000,-
	Fuger	Fuger er udført med mørtel og udskiftes i forbindelse med nye elementer. Det anbefales at udskifte fugerne halvvejs i elementernes levetid.	2040/ 20.år Kr. 200.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Køkkener er planlagt til udskiftning i 2025 med en forventet levetid på 25 år.	2050/ kr. 1.500.000,-
	Badeværelser	Badeværelser er fra 1987 og opført med overflader med fliser uden vådrumssikring. Inventar er udskiftet løbende.	2050/ kr. 1.650.000,-
	Hvidevarer	Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende.	Årligt/ kr. 39.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende, når der konstateres nedbrud. Trækonstruktioner observeres for borebiller.	Årligt/ kr. 75.000,-

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs tekniske anlæg	Blandingsbatterier mv. vedligeholdes og udskiftes løbende.	Årligt/ kr. 20.000,-

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Trappeopgang	Vedligehold af overflader.	Årligt/ Kr. 3.000,-
	Vinylbelægning trappeopgang	Vinylbelægningen er intakt men noget afbleget i overfladen. Det anbefales at udskifte belægningen.	2030/ kr. 192.000,-
	Maling trappeopgang	Periodisk maling af trappeopgange.	2031/ 7. år Kr. 90.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Faldstammer	Faldstammer er i støbejern med udluftning over tag. Det anbefales at udskifte dem i forbindelse med en badeværelsesrenovering.	2050/ kr. 200.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer, toiletter, håndvaske samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 40.000,-
	Tagrender og nedløb	Tagrender og nedløb er udskiftet i 2024 og udført i zink.	2074/ kr. 200.000

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	El installationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-
	HPfi-relæer	Eksisterende Hfi-relæer er ikke tidssvarende og bør skiftes til nye HPfi-relæer.	2026/ kr. 66.000,-

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vandsystem	Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 15.000,-
	Brugsvandsrør	Brugsvandsrør er udført i kobber med skjulte samlinger. Det anbefales at udskifte installationer ved renovering af badeværelser.	2050/ kr. 668.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Varmeanlæg	Varmeanlæg forsynes fra fælles fjernvarmecentral og samlet vedligeholdes det løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 30.000,-

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilationsanlæg	I køkkener er der emhætter og på badeværelser ventiler som styres centralt. Udskiftes løbende ved nedbrud og serviceres årligt.	Årligt/ kr.26.000,-
	Ventilation	Ventilationsmotorenheder på lofterne bør skiftes for at opnå en bedre kapacitet og sugeevne i alle boliger.	2026/ kr. 160.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Røgalarmer	Røgalarmer har indbygget batteri med en levetid på 10 år.	2032/ kr. 22.000,-
	Øvrige tekniske installationer	Ringeanlæg mv.	Årligt/ kr. 2.000,-

Større renoveringsprojekter

1. Renovering af facade.



Fuger og mursten i murværket på Provstegade 1 til 7, ud mod Provstegade er i meget dårlig stand, med smuldrende fuger og mursten og det anbefales at foretage en generel renovering af murværket i facaden.

Renovering af facade	Budget	kr.	973.000
----------------------	--------	-----	---------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af fuger i murværk udføres i 2028 og murværket holdes løbende under observation for om mursten og fuger smuldrer.

Selskab

25

Afdeling

42

Pakhuset

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2026

Konto	Aktivitet		Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	1.346.000
	11655	bt.var.mål Varmefordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	50.000
	11655	bt.var.mål Hygromålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.000	0	28.000
	11655	bt.var.mål Vandmålere	0	0	0	64.000	0	0	0	0	0	0	0	192.000
	11655	bt.var.sam Nyt centralvarmeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400.000
	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			30.000	30.000	94.000	30.000	30.000	30.000	55.000	30.000	44.000	30.000	2.270.000
	11657	bt.ven.sam Emhætter og ventilationsanlæg	0	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	520.000
	11657	bt.ven.sam Nye ventilationsmotorer	0	160.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			186.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	680.000
	11658	bt.bes.sam Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	22.000	0	0	0	44.000
	11658	bt.kom.sam Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	24.000	2.000	2.000	2.000	84.000
	11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	112.000
11661	Materiel, kørende			7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	112.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.512.000	671.000	425.000	1.512.000	460.000	887.000	515.000	492.000	425.000	474.000	475.000	18.475.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	727.000	727.000	736.000	745.000	754.000	754.000	754.000	754.000	754.000	754.000	754.000	3.016.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		-785.000	56.000	311.000	-767.000	294.000	-133.000	239.000	262.000	329.000	280.000	279.000	-15.459.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		3.712.000	2.927.000	2.983.000	3.294.000	2.527.000	2.821.000	2.688.000	2.927.000	3.189.000	3.518.000	3.798.000	4.077.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		2.927.000	2.983.000	3.294.000	2.527.000	2.821.000	2.688.000	2.927.000	3.189.000	3.518.000	3.798.000	4.077.000	-11.382.000