

Søndergården

Statusrapport 2024



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–6
Status på større renoveringsopgaver	side 7
Anvendelsesbudget	side 8–10

Udarbejdet af Keld Christensen	2024
Fremlægges på markvandring	2025

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Styrmandsstræde 1–28, Jungmandsstræde 2–20 Lodsstræde 2–16, Bådsmandsstræde 1–26 Curdtslund 1–41
Ejendommen består af:	92 boliger i tæt/ lav byggeri
Ejendommens størrelse:	7.152 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1978/ 1982

OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år
Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Statusrapporten 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	Asfalt og flise belægninger er begyndt at nedbryde og der opstår huller og lunger.	2028/ kr. 4.436.000,-

12: Tekniske anlæg:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Kloaksystem	Kloak, el og vandforsyninger i terræn kan have risiko for brud grundet alder.	Årligt/ kr. 50.000,-
	Kloaker og brønde	Kloaker og brønde har begyndende brud og lunger, hvorfor der ofte sker kloakstop.	2028/ kr. 3.906.000,-

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Postkasser	Postkasser er placeret ved hver bolig og skiftet løbende ved defekter. En samlet udskiftning og placering ved indkørsel til området eller ved nye miljøstationer vil være en mulighed.	2028/ kr. 138.000,-
	Legeplads	Vedligeholdelse af legeredskaber og årlig inspektion.	Årligt/ kr. 20.000,-
	Skur	Skur er i malerbehandlet træ og bør udskiftes til vedligeholdelsesfri beklædning.	2029/ 5. år/ Kr. 10.000,-

14: Beplantning:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Beplantning samlet	Udskiftning af beplantning når der konstateres døde vækster samt nyplantning.	Årligt/ kr. 20.000,-

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Fundament	Puds behandling af sokkel.	2028/5. år/ Kr. 55.000,-

22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Klimaskærm samlet	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres.	Årligt/ kr. 100.000,-
	Facader og rækværk	Maling af facader, gavle, stern, udhæng og vindskeder.	2036/8. år/ Kr. 650.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Tage	Bølgeplader fra 1978/82 med synlig nedbrydning på overflader.	2028/ kr. 7.169.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Døre – Vinduer	2 lags termovinduer og døre i træ fra 1978/82. Fremstår med pkt. ruder og dårlige tætningslister.	2028/ kr. 5.474.000,-
	Fuger	Mørtelfuger fra 1978/82 med synlige tegn på revner.	2043/15. år/ Kr. 118.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Køkkener	Forramme og elementkøkkener fra 1978/82 fremstår generelt slidte.	2028/ kr. 3.680.000,-
	Badeværelser	Overflader med fliser er de oprindelige fra 1978/82 uden vådrumssikring. Sanitet og armaturer er skiftet løbende.	2028/ kr. 3.290.000,-

	Hvidevarer	Skiftes løbende ved defekt.	Årligt/ kr. 115.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner/ overflader skiftes ved nedbrud.	Årligt/ kr. 200.000,-

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs armaturer	Skiftes løbende ved defekter.	Årligt/ kr. 50.000,-
	Låsesystem	Låsesystem er forældet og bør opgraderes i forbindelse med udskiftning af døre.	2028/ kr. 276.000,-

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Trappe og fællesgang	Malerbehandling i trappe og fællesgang.	2028/5. år/ Kr. 30.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tagrender og nedløb	Malede ståltagrender og nedløb fra 1978/82 har begyndende tæring og afskalning. Det anbefales ved udskiftning at montere zinkrender.	2028/ kr. 1.529.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer, toiletter, håndvaske samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 30.000,-

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Elinstallationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 80.000,-

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vandsystem	Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ 50.000,-
	Brugsvandsrør	Rør til køkkener og badeværelser er fra 1978/82 og udført i kobberør med skjulte samlinger som giver større risiko for korrosionsbrud og fugtskader.	2028/ kr. 2.239.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Varmeanlæg	Varmeanlæg samlet.	Årligt/ kr. 50.000,-
	Fjernvarmeunits	Boliger har, med undtagelse af Lodsstræde, egne units og de skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 60.000,-

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilation	Emhætter og ventilatorer skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 40.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Ringeanlæg	Ringeklokker indkøbes periodevis og skiftes ved defekter.	2028/ 5. år/ Kr. 15.000,-

Større renoveringsopgaver

Der er i afdelingen godkendt en helhedsplan med pt. planlagt start i 2024.

Helhedsplanen indeholder en omfattende renovering af overflader, konstruktioner og inventar i terræn. Bygningers klimaskærme, indvendige overflader og tekniske installationer.

Der igangsættes derfor ikke større renoveringsarbejder, men der vedligeholdes ved brud på klimaskærm, inventar og tekniske installationer, i det omfang det vurderes nødvendigt. Årstal i rapporten er vejledende og baseret på nuværende forventning for renoveringsstart.

Selskab25

Afdeling58

Afsnit0

Søndergården

Tilstandsdato01-01-2026

Konto	Aktivitet		Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
11611	tk.bel	Vedligehold af belægninger	0	100.000	100.000	100.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	570.000
11611	tk.bel	Udskifte flise og asfaltbelægninger på s	0	0	0	3.056.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel	Udskiftning af fliseterrasse i haver.	0	0	0	1.380.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11611	Terræn, konstruktion			100.000	100.000	4.536.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	570.000
11612	tt.afl.sam	Nyt afløbssystem samlet	0	0	0	3.906.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11612	tt.elf.sam	Tekniske anlæg i terræn	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11612	Terræn, teknisk anlæg			50.000	50.000	3.956.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11613	ti.aff	Nye postkasseanlæg	0	0	0	138.000	0	0	0	0	0	0	0	138.000
11613	ti.leg	Vedligeholdelse af legeplads og årlig le	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11613	ti.sby	Maling af materielskur	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	0	40.000
11613	Terræn, inventar			20.000	20.000	158.000	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000	30.000	20.000	578.000
11614	tb.hæk	Beplantning samlet	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11614	Terræn, beplantning			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11621	bk.fun	Pudsreparation af sokler.	0	0	0	55.000	0	0	0	0	55.000	0	0	220.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament			0	0	55.000	0	0	0	0	55.000	0	0	220.000
11622	bk.ovf	Maling af facader, gavle, stern og udhæn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.950.000
11622	bk.ovf	Bygning klimaskærm	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.000.000
11622	bk.væg	Udarbejde tilstandsrapport	0	0	0	54.000	0	0	0	0	54.000	0	0	216.000
11622	bk.væg	Udarbejde energimærke	0	0	0	0	0	0	0	22.000	0	0	0	44.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade			100.000	100.000	154.000	100.000	100.000	100.000	122.000	154.000	100.000	100.000	4.210.000
11623	bk.tad	Nyt tag	0	0	0	7.169.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11623	Bygning, klimaskærm, tag			0	0	7.169.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11626	bk.dør	Nye hoveddøre og terrassedøre	0	0	0	2.161.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11626	bk.dør	Udskiftning af fuger ved hoveddøre og te	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90.000
11626	bk.vin	Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117.000
11626	bk.vin	Nye vinduer	0	0	0	3.313.000	0	0	0	0	0	0	0	0

Selskab25

Afdeling58

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2026

Søndergården

Konto	Aktivitet		Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			0	0	5.474.000	0	0	0	0	0	0	0	207.000
11631	bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	3.290.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11631	bi.hvi	Udskiftning af hårde hvidevarer	0	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	2.300.000
11631	bi.køk	Renovering af køkkener.	0	0	0	3.680.000	0	0	0	0	0	0	0	3.680.000
11631	bk.ovf	Indvendige overflader	0	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	4.000.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			315.000	315.000	7.285.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	9.980.000
11632	bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	276.000	0	0	0	0	0	0	0	276.000
11632	bt.van.for	Vvs tekniske anlæg	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer			50.000	50.000	326.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.276.000
11641	bk.tra	Maling af trappeopgang og fællesgang	0	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	0	120.000
11641	Bygning, fælles, indvendig			0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	0	120.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	0	0	1.529.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			30.000	30.000	1.559.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11652	bt.elf.sam	Vedligehold elinstallationer	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11654	bt.van.rør	Nye brugsvandsrør	0	0	0	2.239.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11654	bt.van.sam	Vandsystem samlet	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			50.000	50.000	2.289.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11655	bt.var.pro	Nye fjernvarmeunits	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	1.200.000
11655	bt.var.sam	Varmeanlæg samlet	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	2.200.000
11657	bt.ven.sam	Emhætter og ventilatorer	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11658	bt.kom.sam	Ringeklokker	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	0	60.000

Selskab

25

Afdeling

58

Søndergården

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			0	0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	0	60.000
	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	260.000
11661	Materiel, kørende			13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	260.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOELDELSE	978.000	978.000	978.000	33.269.000	918.000	908.000	908.000	930.000	1.062.000	918.000	908.000	25.081.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	2.575.000	1.435.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	4.359.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHODELSE OG FORNYELSE

	zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	1.597.000	457.000	475.000	-31.816.000	535.000	545.000	545.000	523.000	391.000	535.000	545.000	-20.722.000
	zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	19.948.000	21.545.000	22.002.000	22.477.000	-9.339.000	-8.804.000	-8.259.000	-7.714.000	-7.191.000	-6.800.000	-6.265.000	-5.720.000
	zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	21.545.000	22.002.000	22.477.000	-9.339.000	-8.804.000	-8.259.000	-7.714.000	-7.191.000	-6.800.000	-6.265.000	-5.720.000	-26.442.000