

Afdeling 56

Tilstandsrapport 2024



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Ejendommen	side 3
Status på større renoveringsopgaver	side 4
Anvendelsesbudget	side 5–8
Udarbejdet af Keld Christensen	2024
Forelægges på markvandring	2025

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
Og energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand og på baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Rosenvej 2–24 og 1–15 Thorkildsvej 35–39 og 41–43 Gartnervangen 16–22.
Ejendommen består af:	156 boliger i lavt etagebyggeri.
Ejendommens størrelse:	12.384 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1953 – 1959

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42's hjemmeside.

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Ejendommen er lavt etagebyggeri med trappeopgange i 1½ og 2½-etages blokke, i fuldmuret byggeri, med tagdækning af røde teglsten. Etageadskillelse i beton.

Facader er opmuret med faste bindere og lever ikke op til nutidig isoleringsstand.

Badeværelser:

Er med klinker på gulv og fliser på vægge, badeværelser er løbende blevet vedligeholdt hvorfor overflader er intakte og i brugbar stand. Ved fremtidig renovering bør der foretages vådrumstætning og nye overflader.

Vinduer og døre:

Levetid for pvc. vinduer og døre er opbrugt. Det anbefales at montere nye vedligeholdelsesfrie elementer.

Tag:

Tagdækning af fals tagsten oplagt uden undertag. Tagflader er tætte men teoretisk levetid er ved at være opbrugt, ved renovering bør etableres nyt tegltag med undertag.

Altaner:

Træaltaner i afsnit 5, er rådangrebne og skal snarest renoveres eller udskiftes.

Varmeinstallation:

Der er i kælder fælles varmecentral fra fjernvarme. Varmeproducerende anlæg, fremtræder i god stand, bliver løbende serviceret/udskiftet ved defekt. Varmestyring og måling af forbrug foretages efter varmfordelingsmålere. Der er opsat fjernaflæste målere i afdelingen.

El installationer:

Er delvis renoveret i forbindelse med køkken og bad renovering, men installationer i stue og opholdsrum er oprindelige installationer der ikke lever op til nutidige krav om antal mv.

Gruppetavler og målere, lever ligeledes ikke op til nutidig standard.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er med udgangspunkt i V&S-priskalkulation og erfaringspriser.

Oplyste priser er anslåede håndværkerudgifter inklusiv moms, dog eksklusiv honorarer.

Inden igangsætning af større renoveringsopgaver skal der udarbejdes et konkret projekt. For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne skal der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

Større renoveringsopgaver

Da der for afdelingen arbejdes med en helhedsplan/ renovering, vil der ikke blive iværksat større renoveringsarbejder, men alene blive udbedret skader der omhandler klimaskærm, sikkerhed og sundhed.

Generelt vil konstruktioner og installationer blive opdateret således at afdelingen ikke de næste 20 år skal foretage større renoveringer.

Selskab	25	Afdeling	56	Afdeling 56
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2026

[illegible]

01-01-2026

[illegible]

Selskab 25 **Afdeling** 56 Afdeling 56

Afsnit 0

0

Tilstandsdato

01-01-2026

[illegible]

Selskab

25

Afdeling

56

Afdeling 56

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2026

Konto	Aktivitet		Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
11655	bt.var.pro	Varmecentral.	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.rør	Varmerør.	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11655	bt.var.rør	Radiatorventiler.	0	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	740.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	3.680.000
11657	bt.ven.sam	Ventilationsanlæg og service.	0	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	1.440.000
11657	bt.ven.sam	rensning af kanaler	0	0	0	0	0	60.000	0	0	0	0	60.000	240.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			72.000	72.000	72.000	72.000	132.000	72.000	72.000	72.000	72.000	132.000	1.680.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.600.000
11661	Materiel, kørende			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.600.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	600.000	2.379.000	2.240.000	2.319.000	2.361.000	2.820.000	2.760.000	2.319.000	3.333.000	2.440.000	2.682.000	64.082.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	3.773.000	4.653.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	4.778.000	14.334.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	3.173.000	2.274.000	2.538.000	2.459.000	2.417.000	1.958.000	2.018.000	2.459.000	1.445.000	2.338.000	2.096.000	-49.748.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	29.308.000	32.481.000	34.755.000	37.293.000	39.752.000	42.169.000	44.127.000	46.145.000	48.604.000	50.049.000	52.387.000	54.483.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	32.481.000	34.755.000	37.293.000	39.752.000	42.169.000	44.127.000	46.145.000	48.604.000	50.049.000	52.387.000	54.483.000	4.735.000