

Rosenlunden

Tilstandsrapport 2024



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–6
Status på større renoveringsopgaver	side 7–9
Anvendelsesbudget	side 10–12
Udarbejdet af Keld Christensen	2024
Fremlægges på markvandring	2025

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Lundensvej 12–46
Ejendommen består af:	18 ældreboliger i tæt/ lav
Ejendommens størrelse:	1.124 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1975

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. 15.000,-

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	I forbindelse med udskiftning af dørpartier til nye uden brevindkast, opsættes der et samlet postkasseanlæg	2031 / kr. 27.000,-
	Inventar	Vedligehold af øvrige bygninger og inventar i terræn	Årligt kr. 5.000,-

14: Beplantning:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Beplantning samlet	Kommunen vedligeholder de grønne fællesområder, hvorfor der kun afsættes ganske få midler	Årligt kr. 3.000,-

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Fundament	Fundament gennemgås og udbedres for afslag og revner	2031/10.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. 25.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tage	Tagflader er fra 1977 og belagt med brune vingetagsten oplagt på lægter med undertag af svær asfaltpap. Taghældning 30 graders hældning. Tag er i fin stand og der er ikke mange vedligeholdelsesudgifter	2057/ kr. 2.560.000,-
	Tagudhæng	Tagudhæng er konstrueret med indbyggede tagrender med risiko for råd. Det anbefales at tilpasse udhæng til en synlig tagrende	2031/ kr. 302.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Døre – Vinduer	Døre og vinduer er fra 1977 og i 2-lags termoglas. Levetiden er ved at være opbrugt og det anbefales at udskifte til nye energielementer med 3-lags glas i træ/alu	2031/ kr. 1.307.000,-
	Fuger	Fuger udskiftes i forbindelse med nye elementer. Det anbefales at udføre mørtelfuger for bedre holdbarhed.	2046/ 15.år Kr. 150.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Køkkener er fra 1977 og fremstår slidte og ikke tidssvarende. Det anbefales at udskifte køkkener og tilpasse til nutidige behov for en ældrebolig.	2026/ kr. 720.000,-

	Badeværelser	Badeværelser er fra 1977 og opført med overflader med stifter og fliser uden vådrumssikring. Inventar er udskiftet løbende.	2034/ kr. 1.080.000,-
	Hvidevarer	Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende.	Årligt/ kr. 16.000,-
	Kogezoner	Nye glaskeramiske kogezoner monteres i bordplade ved opsætning af nye køkkener	2026/ kr. 72.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende ved 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	Det anbefales i forbindelse med udskiftning af døre at oprette og montere nyt låsesystem.	2031/ kr. 54.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tagrender og nedløb	Tagrender i pvc er indbyggede og kan have skjulte utætheder. Det anbefales i forbindelse med ændring af udhæng at lave synlige render i zink.	2031/ kr. 320.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer, toiletter, håndvaske samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-

52: El installationer:

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

	Gruppetavler og udebe- lysning	Det anbefales at udskifte gruppe- tavler i boligerne samt udendørsbe- lysning på bygning til energibespa- rende lyskilder.	2031 / kr. 206.000,-
---	-----------------------------------	---	----------------------

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Vandsystem	Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 15.000,-
	Vandinstallationer	Brugsvandsrør er lavet som skjulte installationer i kobberrør. Der er ofte brud og forstoppelser på røre- ne med større udgifter til følge. Det anbefales at lave nye synlige rørin- stallationer fra bryggers og til tap- pesteder i køkken og badeværelse.	2026/ kr. 500.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Varmeanlæg	Varmeanlæg forsynes fra fælles fjernvarmecentral og samlet vedli- geholdes det løbende ved konstate- ring af nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Emhætter	Det anbefales i forbindelse med opsætning af nye køkkener at mon- tere emhætter.	2026/ kr. 90.000,-
	Ventilatorer	Der er mekanisk ventilation på ba- deværelser som udskiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 5.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Ringeanlæg, røgalarmer mv.	Ringeanlæg og røgalarmer mv. ud- skiftes løbende ved konstatering af nedbrud	Årligt/ kr. 5.000,-

Større renoveringsprojekter

1. Renovering af køkkener og brugsvandsrør.



Køkkener er de oprindelige fra 1975, og har tydelige tegn på slid og ælde. Det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Brugsvandsrør er lavet med skjulte kobberør og samlinger. Tæring og forstoppelser sker hyppigt. Det anbefales at lave nye synlige brugsvandsrør fra bryggers til samtlige tappesteder i køkken og badeværelse.

Nye køkkener	Budget	kr.	720.000
Nye kogezone	Budget	kr.	72.000
Etablering af emhætter	Budget	kr.	90.000
Nye synlige rørinstallationer	Budget	kr.	<u>500.000</u>
Budget samlet		kr.	1.382.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener udføres i 2026.

2. Nye vinduer og døre samt etablering af postkasseanlæg. Ændring af tagudhæng og nye synlige tagrender.



Vinduer og døre er de oprindelige elementer fra 1977 med 2-lags termoglas.
Det anbefales at udskifte alle elementer til nye i træ/ alu og med 3-lags energiglas.
Brevindkast i dørpartiet sløjfes, og der laves samlede postkasseanlæg.

Tagvandaflledning er lavet med skjulte tagrender i et lukket udhæng.
Det anbefales at ændre udhængskonstruktionen samt lave nye synlige tagrender

Nye vinduer	Budget	kr.	900.000
Nye døre	Budget	kr.	407.000
Etablering postkasseanlæg	Budget	kr.	81.000
Ændring tagudhæng	Budget	kr.	302.000
Nye zinktagrender	Budget	kr.	320.000
Budget samlet			kr. 2.010.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.
Det anbefales at renoveringen udføres i 2031.

3. Renovering af badeværelser.



Badeværelser er med de oprindelige overflader uden vådrumssikring.

Det anbefales at 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.

Renovering af badeværelser

Budget kr. 1.080.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renoveringen udføres i 2034.

01-01-2026

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	37	Rosenlunden
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2026

[illegible]

Selskab

25

Afdeling

37

Rosenlunden

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2026

Konto	Aktivitet		Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
11655	bt.var.rør	Isolering af varmerør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.000
11655	bt.var.sam	Varmeanlæg samlet	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			65.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	42.000	20.000	31.000	65.000	1.608.000
11657	bt.ven.sam	Ventilatorer og emhætter	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11657	bt.ven.sam	Ny mekanisk ventilation i køkkener	0	90.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			95.000	5.000	5.000	5.000	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	48.000
11661	Materiel, kørende			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	48.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE		370.000	1.694.000	267.000	267.000	361.000	267.000	2.562.000	300.000	278.000	1.398.000	544.000	9.345.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE		483.000	450.000	455.000	461.000	461.000	461.000	461.000	461.000	461.000	461.000	461.000	1.844.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		113.000	-1.244.000	188.000	194.000	100.000	194.000	-2.101.000	161.000	183.000	-937.000	-83.000	-7.501.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		3.336.000	3.449.000	2.205.000	2.393.000	2.587.000	2.687.000	2.881.000	780.000	941.000	1.124.000	187.000	104.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		3.449.000	2.205.000	2.393.000	2.587.000	2.687.000	2.881.000	780.000	941.000	1.124.000	187.000	104.000	-7.397.000