

Afdeling 7

Tilstandsrapport 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–7
Status på større renoveringsopgaver	side 8–9
Anvendelsesbudget	side 10–12
Udarbejdet af Keld Christensen	2025
Fremlægges på markvandring	2026

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Gartnervangen 24–64.
Ejendommen består af:	48 boliger i etage byggeri med svalegange.
Ejendommens størrelse:	3.983 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1963

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,-
	Maling af træværk i terræn	Maling af træværk på inventar.	2031/ 5.år Kr. 100.000,-

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. 75.000,-
	Undersøgelse af kloakker	Undersøgelse af kloakkers stand forud for en evt. renovering.	2032/ kr. 200.000,-
	Renovering af kloakker	Udskiftning af kloakker og brønde	2033/ kr. 2.000.000,-

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Postkasseanlæg	Postkasseanlæg sidder samlet i opgang og er godt beskyttet.	2032/ kr. 96.000,-
	Inventar	Vedligehold af inventar i terræn når der konstateres defekter.	Årligt kr. 40.000,-
	Fællesområde	Vedligeholdelse og tilsyn af legeplads, fitnessanlæg og boldbaner	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.	2030/10.år Kr. 70.000,-

22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Klimaskærm generelt	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres.	Årligt kr. 60.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tag	Tagflader er de oprindelige fra 1963 og belagt med røde vingeteglsten. Tag og inddækninger har begyndende utætheder. Det anbefales at udskifte tag, tagvinduer, lave nye inddækninger og efterisolere loftrum og kviste.	2030/ kr. 3.925.000,-

24: Svalegeange:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Svalegang	Svalegang er i støbt beton og efterses løbende for revner. Værn er lavet i galvaniseret jern beklædt med plader.	2029/ 5. år Kr. 30.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Døre – Vinduer	Døre og vinduer forventes udskiftet i 2026/27 til elementer i træ/ alu med 3-lags energiglas.	2056/ kr. 4.000.000,-

	Fuger	Fugemateriale om nye vinduer og døre er endnu ikke kendt. Det anbefales generelt at udskifte/ reparere fugerne halvvejs i elementernes levetid.	2041/ 15.år Kr. 400.000,-
	Tagvinduer	Tagvinduer udskiftes i forbindelse med etablering af nyt tag.	2030/ kr. 450.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Køkkener er fra 2016 og fremstår i pæn stand.	2041/ kr. 3.120.000,-
	Badeværelser	Badeværelser er fra 2016 og opført med fliser og vådrumsmembran på hele gulvet og på væg i bruseniche. Øvrige vægge er spartlet. Udført med en installationsvæg med væghængt toilet. Inventar udskiftes løbende.	2066/ kr. 3.840.000,-
	Hvidevarer	Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende.	Årligt/ kr. 84.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende, når der konstateres nedbrud.	Årligt/ kr. 120.000,-

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs inventar	Blandingsbatterier, toiletter og vaske mv. vedligeholdes og udskiftes løbende.	Årligt/ kr. 60.000,-
	Låsesystem	Afdelingen har eget låsesystem	2034/ kr. 144.000,-

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Trappeopgang	Vedligehold/ maling af overflader	2030/ 6.år Kr. 60.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Faldstammer	Faldstammer er i PVC og fra 2016.	2066/ kr. 800.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 40.000,-
	Tagrender, nedløbsrør	Udskiftning af tagrender og nedløbsrør. Udføres i forbindelse med tagrenovering.	2030/ kr. 450.000,-

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	El installationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 70.000,-

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vandsystem	Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 30.000,-
	Varmtvandsmålere	Udskiftning af varmtvandsmålere.	2034/ kr. 70.000,-
	Brugsvandsinstallationer	Udskiftning af rør og installationer.	2066/ kr. 1.000.000,-

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. 50.000,-
	Varmefordelingsmålere	Udskiftning af varmfeddelingsmålere på radiatorer.	2032/ kr. 58.000,-
	Hygromålere	Udskiftning af hygromålere til måling af indeklime.	2034/ kr. 29.000,-

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilationsanlæg	I køkkener er der emhætter og på badeværelser ventilationsventiler, som udskiftes løbende ved nedbrud. Anlægget er et centralstyret system der serviceret årligt.	Årligt/ kr.50.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Røgalarmer	Røgalarmer har indbygget batteri med en levetid på 10 år.	2032/ kr. 24.000,-
	Øvrige tekniske installationer	Ringeklokker, røgalarmer mv. udskiftes ved nedbrud	Årligt/ kr. 5.000,-

1. Tag, ovenlysvinduer og inddækninger ved kviste:



Levetid for tag, ovenlysvinduer, inddækninger og tagrender er udløbet og der foretages en del reparationer. Det anbefales at udskifte tag med nye tagsten på fast undertag og at inddækninger udskiftes med nye uden bly. Tagrender og nedløb skiftes til nye i zink eller stål. Tagvinduer skiftes til nye med 3-lags energiglas.

Udskiftning af inddækninger	kr. 1.000.000
Nye tagrender og nedløb	kr. 450.000
Udskiftning af ovenlys vinduer	kr. 450.000
Efterisolering af loftrum og kviste	Kr. 500.000
Etablering af ny tagbelægning	<u>kr. 2.425.000</u>
Samlet Budget	kr. 4.825.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Det anbefales at renovere i 2030.

2. Kloaksystem i jord:

Kloakanlæg er underdimensioneret og ved skybrud kan overfladevand ikke bortledes.

Der er afsat beløb til nærmere undersøgelse samt mindre tiltag som bortledning af tagvand til faskiner eller bassin. Ved etablering af nye belægninger bør tænkes i åbne belægninger der tillader nedsivning.

Undersøgelse af kloakker Budget	kr. 200.000
Renovering af kloaksystem Budget	<u>kr. 2.000.000</u>
Samlet renoveringssum Budget	kr. 2.200.000

Renoveringsprojekter og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at undersøge kloakker i 2032 og foretage udbedring i 2033.

Selskab	25	Afdeling	7	Afdeling 7
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2027

[illegible]

Selskab25

Afdeling7

Afdeling 7

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	108.000	50.000	79.000	50.000	50.000	1.174.000
11657	bt.ven.sam	Emhætter og ventilationsanlæg	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11658	bt.bes.sam	Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0	48.000
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	29.000	5.000	5.000	5.000	5.000	148.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	450.000
11661	Materiel, kørende			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	450.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	3.194.000	1.259.000	739.000	769.000	5.749.000	839.000	1.117.000	2.739.000	1.012.000	794.000	899.000	26.472.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.523.000	1.564.000	1.605.000	1.646.000	1.687.000	1.728.000	1.769.000	1.811.000	1.852.000	1.893.000	1.934.000	47.290.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		-1.671.000	305.000	866.000	877.000	-4.062.000	889.000	652.000	-928.000	840.000	1.099.000	1.035.000	20.818.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		12.579.000	10.908.000	11.213.000	12.079.000	12.956.000	8.894.000	9.783.000	10.435.000	9.507.000	10.347.000	11.446.000	12.481.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		10.908.000	11.213.000	12.079.000	12.956.000	8.894.000	9.783.000	10.435.000	9.507.000	10.347.000	11.446.000	12.481.000	33.299.000