

Afdeling 8

Statusrapport 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Ejendommen	side 3
Status på større renoveringsopgaver	side 4–5
Anvendelsesbudget	side 6–8
Udarbejdet af Keld Christensen	2025
Forelægges på markvandring	2026

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

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

Statusrapporten 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:	Gartnervangen 66–88
Ejendommen består af:	48 boliger i lavt etagebyggeri med svalegange
Ejendommens størrelse:	3.865 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1967

Konstruktioner:

Bygningerne er lavt etagebyggeri med svalegang, som er opført i 2½ etager, som fuldmuret byggeri med beton etagedæk og tagdækning i røde vingetegl.

Svalegange i betonkonstruktion; Understøbninger på betonsøjler til svalegange skal have øget fokus da der tegn på begyndende rust i armeringen, desuden er gummifuger også med begyndende slitage. Understøbninger skal fri skæres og armering beskyttes.

Badeværelser:

Badeværelserne er renoveret i 2016/2017, med gulvvarme, nye overflader, rør og afløbsinstallationer samt sanitet og armaturer.

Køkkener:

HTH køkkener monteret i forbindelse med generel køkken renovering i 2016/2017.

Varme og ventilation:

Varmecentral beliggende på Slåenvej, er fælles for afdelingerne 8 og 10.

Varmeanlæg er forsynet fra fjernvarme og indreguleret med Danfoss varmestyring. Forbrugsregnskab udarbejdes ud fra fjernaflæste varmefordelingsmålere.

Ventilation er lavet som mekanisk installation på loft i hhv. 2009 og 2012 og er indreguleret efter normale spidsbelastninger.

Luftspjæld i badeværelser og emhætter i køkken er fra 2016/17.

Vinduer og døre:

Vinduer og terrassedøre er af pvc med termoglas. Levetid for vinduer og døre er ved at være opbrugt. Elementer er svære at servicere og der må forventes øgede udgifter til vedligehold.

El installationer:

Gruppe- og målertavler samt hovedkabler er ved køkken- og badrenoveringen i 2016/17 blevet udskiftet. Øvrige installationer er af ældre dato og bliver løbende vedligeholdt. I opholdsrum er antal af stikkontakter suppleret.

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

1. Vinduer og døre:



Der foretages hyppigt reparationer på vinduer og døre, og levetiden er ved at være opbrugt.

Udskiftning af vinduer	kr. 2.080.000
Udskiftning af døre	<u>kr. 700.000</u>
Samlet budget	kr. 2.780.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Det anbefales at udskiftning af vinduer og døre udføres i 2028.

2. Tag, ovenlys og inddækninger ved kviste:

Tag, ovenlys og inddækninger ved kviste har begyndende tegn på slid og ælde.

Der har dog endnu kun været få udgifter til reparationer. Utætte inddækninger kan medføre råd og svampeskader i tagkonstruktion.

Det anbefales at udskifte tag med nye tagsten på fast undertag og at inddækninger udskiftes med nye uden bly.

Eablering af ny tagdækning	kr. 2.300.000
Eablering af nye ovenlysvinduer	kr. 600.000
Eablering af nye inddækninger	<u>kr. 500.000</u>
Samlet budget	kr. 3.400.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Det anbefales at tage og inddækninger udskiftes i 2031.

Selskab25

Afdeling8

Afsnit0

Afdeling 8

Tilstandsdato01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11631	bi.køk	Renovering af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.400.000
11631	bk.ovf	Indvendige overflader kto. 11631	0	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	2.400.000
11631		Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		204.000	204.000	204.000	204.000	204.000	204.000	204.000	204.000	204.000	204.000	8.880.000
11632	bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	144.000	0	0	0	0	144.000
11632	bt.van.for	Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11632		Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	184.000	40.000	40.000	40.000	40.000	944.000
11641	bk.væg	Maling trappeopgange	0	0	0	0	50.000	0	0	0	0	0	50.000	150.000
11641		Bygning, fælles, indvendig		0	0	0	50.000	0	0	0	0	0	50.000	150.000
11651	bt.afl.rør	Udskiftning af faldstammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	1.500.000
11651		Bygning, tekniske installationer, afløb		75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	1.500.000
11652	bt.bly.sam	Renovering af udendørsbelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11652	bt.elf.sam	Vedligehold elinstallationer	0	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	1.400.000
11652		Bygning, tekniske installationer, el og belysning		70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	1.400.000
11654	bt.van.mål	Vandmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134.000	0	268.000
11654	bt.van.rør	Nye brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11654	bt.van.sam	Vandsystem samlet	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11654		Bygning, tekniske installationer, vand		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	174.000	40.000	1.068.000
11655	bt.var.mål	Varfefordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	55.000	0	0	0	0	110.000
11655	bt.var.mål	Hygromålere	0	0	0	0	0	0	0	0	29.000	0	0	58.000
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		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	105.000	50.000	79.000	50.000	50.000	1.168.000
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	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	0	120.000

Selskab

25

Afdeling

8

Afdeling 8

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			0	0	30.000	0	0	24.000	0	30.000	0	0	168.000
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 VEDLIGEHOELDELSE	1.154.000	814.000	4.814.000	946.000	934.000	4.370.000	1.054.000	814.000	903.000	948.000	1.020.000	23.339.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.340.000	1.380.000	1.421.000	1.462.000	1.502.000	1.543.000	1.583.000	1.624.000	1.665.000	1.706.000	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

	zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	186.000	566.000	-3.393.000	516.000	568.000	-2.827.000	529.000	810.000	762.000	758.000	-1.020.000	-23.339.000
	zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	10.040.000	10.226.000	10.792.000	7.399.000	7.915.000	8.483.000	5.656.000	6.185.000	6.995.000	7.757.000	8.515.000	7.495.000
	zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	10.226.000	10.792.000	7.399.000	7.915.000	8.483.000	5.656.000	6.185.000	6.995.000	7.757.000	8.515.000	7.495.000	-15.844.000