

Afdeling 11

Tilstandsrapport 2025



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Generelle oplysninger | side 2 |
| Tilstandsvurdering | side 3-7 |
| Status på større renoveringsopgaver | side 7 |
| Anvendelsesbudget | side 8-10 |
| Udarbejdet af Keld Christensen | 2025 |
| Forelægges på markvandring | 2026 |

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Ejendommen er beliggende: | St. Torvegade 78-82 |
| Ejendommen består af: | 24 boliger i lavt etagebyggeri |
| Ejendommens størrelse: | 1.296 m ² (BBR-areal) |
| Ejendommen er opført: | 1972 |




OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport udarbejdes hvert 5. år
Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand 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,- |
| ● | Nye belægninger | Belægninger med SF sten, især på p-plads, er begyndt at nedbryde og der forekommer større lunger. | 2031 / Kr. 805.000,- |

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. 30.000,- |

13: Inventar:


| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|----------------------------|--|----------------------------|
| ● | Postkasseanlæg | Postkasseanlæg sidder samlet for hver opgang mod vest. | 2034/ kr. 48.000,- |
| ● | Inventar | Vedligehold af inventar i terræn når der konstateres defekter. | Årligt kr. 10.000,- |
| ● | Maling af træværk i terræn | Maling af træværk på inventar. | 2027/ 5.år Kr. 30.000,- |

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. | 2028/10.år Kr. 30.000,- |



22: Facader:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats / budget |
|---|---------------------|---|------------------------|
|  | Klimaskærm generelt | Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres. | Årligt kr. 70.000,- |

23: Tag:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats / budget |
|---|-------------|---|------------------------|
|  | Tag | Taget er med meget lille taghældning beklædt med tagpap og senest renoveret i 2013. Det må derfor forventes at tagpapen enten skal renoveres eller udskiftes i forhold til levetid. | 2036/ kr. 1.000.000,- |

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,- |

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|----------------|--|-----------------------|
| ● | Køkkener | Køkkener er fra 2020 og fremstår i pæn stand. | 2045/ kr. 1.200.000,- |
| ● | Badeværelser | Badeværelser er fra 2020 og opført med fliser og vådrumsmembran på hele gulvet og på væg i brus niche. Udført med en installationsvæg med væghængt toilet. Inventar udskiftes løbende. | 2070/ kr. 1.200.000,- |
| ● | Hvidevarer | Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende. | Årligt/ kr. 42.000,- |
| ● | Konstruktioner | Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende, når der konstateres nedbrud. | Årligt/ kr. 95.000,- |

32: Teknisk inventar:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|--------------|--|-----------------------|
| ● | Vvs inventar | Blandingsbatterier, toiletter og vaske mv. vedligeholdes og udskiftes løbende. | Årligt/ kr. 20.000,- |
| ● | Låsesystem | Afdelingen har eget låsesystem | 2027/ kr. 72.000,- |

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|--------------|--|----------------------------|
| ● | Trappeopgang | Vedligehold/ maling af overflader | 2029/ 6.år Kr. 75.000,- |
| ● | Trappe | Trapper i træ har begyndende afskalning af lak. Det anbefales, at der lægges en ny overflade på. | 2029/ kr. 375.000,- |

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|---------------------|--|-----------------------|
| ● | Faldstammer | Faldstammer er fra 2020. | 2070/ kr. 300.000,- |
| ● | Afløbssystem samlet | Afløbsinstallationer samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud. | Årligt/ kr. 30.000,- |

52: El installationer:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|-------------------|--|-----------------------------|
| ● | El installationer | Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud. | Årligt/ kr. 50.000,- |
| ● | El målere | Boligerne har el-bimålere | 2029/ 10.år Kr. 50.000,- |

54: Vand installationer:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|--------------------------|---|-----------------------|
| ● | Vandsystem | Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud. | Årligt/ kr. 20.000,- |
| ● | Varmtvandsmålere | Udskiftning af varmtvandsmålere. | 2029/ kr. 48.000,- |
| ● | Brugsvandsinstallationer | Udskiftning af rør og installationer fra 2020. | 2070/ kr.600.000,- |

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. 25.000,- |
| ● | Varmefordelingsmålere | Udskiftning af varmfordelingsmålere på radiatorer. | 2032/ kr. 36.000,- |
| ● | Hygromålere | Udskiftning af hygromålere til måling af indeklima. | 2034/ kr. 24.000,- |

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 serviceres årligt. | Årligt/ kr.30.000,- |

58: Øvrige tekniske installationer:

| Tilstand | Bygningsdel | Beskrivelse | Næste indsats/ budget |
|----------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| ● | Røgalarmer | Røgalarmer er tilkoblet ledningsnettet, og bør skiftes hvert tiende år. | 2027/ 10.år kr. 24.000,- |
| ● | Øvrige tekniske installationer | Ringeklokker, røgalarmer mv. udskiftes ved nedbrud | Årligt/ kr. 3.000,- |

STATUS PÅ STØRRE RENOVERINGSPROJEKTER

1. Belægninger med sf-sten

Belægninger med sf-sten er nedbrudt, især på kørevej og p-plads.

Renovering af belagte arealer: Budget kr. 805.000

Såfremt arbejderne kan gennemføres indenfor fremlagt vedligeholdelsesbudget, vil der ikke på afdelingsmøde blive fremlagt et egentligt projektbudget: Den samlede håndværkerudgift vil fremgå af vedligeholdelsesbudgettet med angivelse af udførelses år og budgetramme.

Det anbefales at renovering af belagte arealer udføres i 2031.

Anvendelsesbudget

KC

3

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DVstam\anvendelsesbudget\DVBudgetkontoordenMedT

Selskab 25 Afdeling 11 Afdeling 11
 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 | | 27.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 108.000 |
| 11661 | mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner | 0 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 225.000 |
| 11661 | Materiel, kørende | | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 225.000 |
| zz.020 | PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE | 2.322.000 | 581.000 | 485.000 | 1.003.000 | 485.000 | 1.255.000 | 516.000 | 450.000 | 522.000 | 555.000 | 1.450.000 | 12.552.000 |
| zz.030 | BUDGETTERET HENLÆGGELSE | 687.000 | 700.000 | 713.000 | 726.000 | 739.000 | 752.000 | 765.000 | 778.000 | 791.000 | 804.000 | 0 | 0 |

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------|----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| zz.060 | AFGANG/TILGANG NETTO | -1.635.000 | 119.000 | 228.000 | -277.000 | 254.000 | -503.000 | 249.000 | 328.000 | 269.000 | 249.000 | -1.450.000 | -12.552.000 |
| zz.070 | HENLÆGGELSER PRIMO | 4.610.000 | 2.975.000 | 3.094.000 | 3.322.000 | 3.045.000 | 3.299.000 | 2.796.000 | 3.045.000 | 3.373.000 | 3.642.000 | 3.891.000 | 2.441.000 |
| zz.080 | HENLÆGGELSER ULTIMO | 2.975.000 | 3.094.000 | 3.322.000 | 3.045.000 | 3.299.000 | 2.796.000 | 3.045.000 | 3.373.000 | 3.642.000 | 3.891.000 | 2.441.000 | -10.111.000 |