

# Afdeling 14

## Tilstandsrapport 2025



***Bo42***

# INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–7
Status på større renoveringsopgaver	side 8–9
Anvendelsesbudget	side 10–12
Udarbejdet af Keld Christensen	2024
Fremlægges på markvandring	2025

## GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Thorkildsvej 45 – 51
Ejendommen består af:	48 boliger i ældreagnet lavt etagebyggeri
Ejendommens størrelse:	3.744 m <sup>2</sup> (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1979




## 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,-


### 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,-

### 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,-
	Maling af træværk i terræn	Maling af træværk på inventar.	2031/ 5.år Kr. 60.000,-

### 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. 50.000,-


### 22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Klimaskærm generelt	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres.	Årligt kr. 100.000,-



### 23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tag	Tagflader er de oprindelige fra 1979 og belagt med røde bølgeplader med asbest. Det anbefales at udskifte tag, inddækninger og efterisolere loftrum.	2031/ kr. 4.225.000,-

### 24: Altaner:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Altaner	Altaner forventes udskiftet i 2026/27	Årligt kr. 10.000,-

### 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. 4.600.000,-
	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. 200.000,-

## 11630: Bygning bolig:

### 31: Konstruktion/ inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Køkkener er fra 2020 og fremstår i pæn stand.	2045/ kr. 3.600.000,-
	Badeværelser	Badeværelser er de oprindelige fra 1979 dog med løbende renoveringer af overflader. Inventar udskiftes løbende.	2035/ 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. 100.000,-

### 32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs inventar	Blandingsbatterier, toiletter og vaske mv. vedligeholdes og udskiftes løbende.	Årligt/ kr. 50.000,-
	Låsesystem	Afdelingen har eget låsesystem fra 2013.	2033/ kr. 144.000,-


## 11640: Fælles indvendig:



### 41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Trappeopgang	Vedligehold af trappeopgang	Årligt kr. 10.000,-

## 11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

### 51: Afløb:




Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Faldstammer	Faldstammer i støbejern er fra 1979. Udskiftes i forbindelse med badrenovering.	2035/ kr. 1.200.000,-

	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 60.000,-
	Tagrender, nedløbsrør	Udskiftning af tagrender og nedløbsrør. Udføres i forbindelse med tagreovering.	2031 / kr. 400.000,-




#### 52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	El installationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 70.000,-
	Elmålere	Boligerne har bi-målere fra 2019 til elafregning	2029/ kr. 96.000,-
	Nye elinstallationer	I forbindelse med badreovering udskiftes og suppleres med ekstra installationer.	2035 / kr. 500.000,-

#### 54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Vandsystem	Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 60.000,-
	Varmtvandsmålere	Udskiftning af varmtvandsmålere.	2035 / kr. 96.000,-
	Brugsvandsinstallationer	Udskiftning af rør og installationer i forbindelse med badreovering.	2035 / kr. 2.300.000,-

#### 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 varmfordelingsmålere på radiatorer.	2032/ kr. 64.000,-
	Hygromålere	Udskiftning af hygromålere til måling af indeklima.	2034/ kr. 29.000,-

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
●	Ventilationsanlæg	I køkkener og på badeværelser er der ventilationsventiler, som udskiftes løbende ved nedbrud. Anlægget er et centralstyret system der serviceres årligt.	Årligt/ kr.40.000,-

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,-
●	Elevatorer	Vedligehold af elevatorer	Årligt/ kr. 200.000,-

## 1. Renovering af tage



Levetid for asbestholdig tagdækning er opbrugt, og det anbefales at udskifte til nyt eternittag. Zinktagrender viser tegn på nedbrud og udskiftes i forbindelse med tagrenoveringen

Nyt tag	Budget	kr. 4.225.000
Nye zinktagrender	Budget	<u>kr. 400.000</u>
Samlet budget		kr. 4.625.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af tage udføres i år 2031.

## 2. Renovering af badeværelser



Badeværelser har vinylgulve. Vægge har varierende overflader som vinyl, malet glasvæv eller skumtapet. Levetid for overflader i badeværelser er ved at være opbrugt. Grundet begyndende tæringsskader og stoppede rør anbefales det samtidig at udskifte faldstammer og brugsvandsrør. Der suppleres med flere el udtag. Ventilationssystem udskiftes til en tidssvarende type, der sikrer et bedre indeklima.

Renovering af overflader	Budget	kr. 3.840.000
Nye vandinstallationer	Budget	kr. 2.300.000
Nye faldstammer	Budget	kr. 1.200.000
Nye elinstallationer	Budget	kr. 500.000
Nyt ventilationsanlæg	Budget	<u>kr. 2.400.000</u>
Samlet budget		kr.10.240.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at badeværelser og installationer renoveres i år 2035.



Selskab 25 Afdeling 14 Afdeling 14  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2027

Konto	Aktivitet	Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11631	bi.kök Renovering af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.600.000
11631	bk.ovf Indvendige overflader kto. 11631	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.000.000
<b>11631</b>	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>184.000</b>	<b>4.024.000</b>	<b>184.000</b>	<b>7.280.000</b>
11632	bt.van.for Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11632	tt.adg.sam Nyt låsesystem.	0	0	0	0	0	0	0	144.000	0	0	0	144.000
<b>11632</b>	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>194.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>1.144.000</b>
11641	bk.væg Trappeopgange	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
<b>11641</b>	Bygning, fælles, indvendig		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>200.000</b>
11651	bt.afl.ops Nye tagrender	0	0	0	0	0	400.000	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	1.200.000
11651	bt.afl.sam Nye faldstammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200.000	0	0
<b>11651</b>	Bygning, tekniske installationer, afløb		<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>460.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>1.260.000</b>	<b>60.000</b>	<b>1.200.000</b>
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	bt.elf.sam Nye elinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000	0	0
11652	bt.elf.sam Udskiftning elmålere	0	0	0	96.000	0	0	0	0	0	0	0	192.000
<b>11652</b>	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>166.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>570.000</b>	<b>70.000</b>	<b>1.592.000</b>
11654	bt.van.mål Vandmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96.000	0	192.000
11654	bt.van.sam Vandsystem samlet	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	1.200.000
11654	bt.van.sam Nye vandinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.300.000	0	0
<b>11654</b>	Bygning, tekniske installationer, vand		<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>2.456.000</b>	<b>60.000</b>	<b>1.392.000</b>
11655	bt.var.mål Udskiftning varmfordelingsmålere	0	0	0	0	0	0	64.000	0	0	0	0	128.000
11655	bt.var.mål Udskiftning 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
<b>11655</b>	Bygning, tekniske installationer, varme		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>114.000</b>	<b>50.000</b>	<b>79.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>1.186.000</b>
11657	bt.ven.sam Ventilationsanlæg	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11657	bt.ven.sam Nyt ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.400.000	0	0

Selskab 25 Afdeling 14 Afdeling 14  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2027

Konto	Aktivitet	Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
<b>11657</b>	Bygning, tekniske installationer, ventilation		<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>2.440.000</b>	<b>40.000</b>	<b>800.000</b>
11658	bt.bes.sam Udsiftning 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
11658	bt.tra.sam Vedligehold elevator	0	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	4.000.000
<b>11658</b>	Bygning, tekniske installationer, øvrige		<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>230.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>224.000</b>	<b>200.000</b>	<b>230.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>4.168.000</b>
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
<b>11661</b>	Materiel, kørende		<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>450.000</b>

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.155.000	7.926.000	1.044.000	1.120.000	1.049.000	5.679.000	1.178.000	1.138.000	1.053.000	11.385.000	1.054.000	24.990.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.423.000	1.461.000	1.499.000	1.538.000	1.577.000	1.616.000	1.656.000	1.696.000	1.737.000	1.778.000	1.819.000	44.990.000
zz.040	ANDEN KAPITAL ANSKAFFELSE	0	3.932.000	0	0	0	2.625.000	0	0	0	3.524.000	0	0

#### LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	268.000	-2.533.000	455.000	418.000	528.000	-1.438.000	478.000	558.000	684.000	-6.083.000	765.000	20.000.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	9.747.000	10.015.000	7.482.000	7.937.000	8.355.000	8.883.000	7.445.000	7.923.000	8.481.000	9.165.000	3.082.000	3.847.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	10.015.000	7.482.000	7.937.000	8.355.000	8.883.000	7.445.000	7.923.000	8.481.000	9.165.000	3.082.000	3.847.000	23.847.000