

Afdeling 20

Tilstandsrapport 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–7
Status på større renoveringsopgaver	side 8
Anvendelsesbudget	side 9–11
Udarbejdet af Keld Christensen	2025
Fremlægges på markvandring	2026

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Kystparken 19–29
Ejendommen består af:	18 familieboliger
Ejendommens størrelse:	1.380 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1997

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,-
	Renovering af belægninger	Udskiftning/ genopretning af belægninger.	2037/ kr. 929.000,-

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	Postkasseanlæg sidder forholdsvis beskyttet under svalegang, men er påvirket af saltvand fra havet.	2030/ kr. 36.000,-
	Inventar	Vedligehold af inventar i terræn når der konstateres defekter.	Årligt kr. 20.000,-
	Maling af træværk	Maling af skur og hegn.	2030/ 5. år Kr. 25.000,-

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 og er særligt udsat pga. den tætte beliggenhed mod havet. Murværk er flere steder forvitret.	Årligt kr. 100.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tag	Tagflader er de oprindelige fra 1997 og belagt med røde vingeteglsten og undertag.	2057/ kr. 1.620.000,-
	Udhæng	Maling af udhæng	2030/ 5. år Kr. 20.000,-

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 med indsatte trådsektioner.	2030/ 5. år Kr. 20.000,-

25: Trapper:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Trappe	Trappe er i støbt beton	2030/ 10. år Kr. 25.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Døre – Vinduer	Døre er udskiftet i 2017 og vinduer og altanpartier er i 2024 udskiftet til træ/alu med 3- lags energiglas.	2054/ kr. 1.400.000,-
	Fuger	Gummifuger om vinduer og døre anbefales generelt at udskiftes/ reparerer halvvejs i elementernes levetid.	2039/ 15.år Kr. 80.000,-
	Tagvinduer	Udskiftning af tagvinduer som har begyndende utætheder.	2032/ kr. 180.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Køkkener er de oprindelige elementkøkkener fra 1997. Slitage er forskellig, dog er den forventede levetid opbrugt.	2030/ kr. 1.260.000,-
	Badeværelser	Badeværelser er de oprindelige fra 1997. Sanitet og armaturer er udskiftet løbende. Overflader er med fliser i hele rummet.	2047/ kr. 1.800.000,-
	Hvidevarer	Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende.	Årligt/ kr. 32.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende, når der konstateres nedbrud.	Årligt/ kr. 40.000,-

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	2037/ kr. 54.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Faldstammer	Faldstammer er i støbejern og udskiftes i forbindelse med en badeværelsesrenovering.	2041/ kr. 300.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-
	Tagrender, nedløbsrør	Tagrender er udført i zink. Er ekstra påvirket af den tætte afstand til havet.	2032/ kr. 300.000,-

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	El installationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 70.000,-
	Gruppetavler	Gruppetavler udskiftes med nye hpfi relæer og automatsikringer	2030/ kr. 180.000,-

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.	2033/ 9. år kr. 27.000,-
	Brugsvandsinstallationer	Vandrør er i galvaniserede jernrør og udskiftes i forbindelse med badeværelsesrenovering.	2041/ kr. 500.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Varmeanlæg	Varmeanlæg forsynes fra fælles fjernvarmecentral hos DVB. DVB vedligeholder anlægget. Centralvarmeinstallationer vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 25.000,-

	Varmedfordelingsmålere	Udskiftning af varmedfordelingsmålere på radiatorer.	2032/ kr. 19.000,-
	Hygromålere	Udskiftning af hygromålere til måling af indeklima.	2034/ kr. 11.000,-

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.20.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Røgalarmer	Røgalarmer har indbygget batteri med en levetid på 10 år.	2032/ kr. 9.000,-
	Øvrige tekniske installationer	Ringeklokker, røgalarmer mv. udskiftes ved nedbrud	Årligt/ kr. 2.000,-
	Elevator	Vedligehold og service på elevator	Årligt kr. 50.000,-
	Elevatortårn	Renovering af elevatortårn	2036/ 10. år Kr. 300.000,-

Større renoveringsprojekter

1. Køkkener



Køkkener er de oprindelige fra 1997, og levetiden for overflader og elementer er ved at være opbrugt. Det anbefales at foretage en generel udskiftning af alle køkkener med nye overflader og elementer samt opdatering af eludtag.

Renovering af køkkener

Budget kr. 1.260.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener udføres i 2030.

Selskab25

Afdeling20

Afdeling 20

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11611	tk.bel	Vedligehold af belægninger	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11611	tk.bel	Renovering af belægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	929.000
11611		Terræn, konstruktion		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	1.129.000
11612	tt.elf.sam	Tekniske anlæg i terræn kto. 11612	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11612		Terræn, teknisk anlæg		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11613	ti.sby	Maling af træværk terræn	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	100.000
11613	ti.sby	Udskiftning af inventar terræn kto 11613	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11613	ti.tav	Nyt postkasseanlæg.	0	0	0	0	36.000	0	0	0	0	0	0	36.000
11613		Terræn, inventar		20.000	20.000	20.000	81.000	20.000	20.000	20.000	20.000	45.000	20.000	536.000
11614	tb.bus	Beplantning	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11614		Terræn, beplantning		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000
11621	bk.fun	Vedligehold fundament	0	0	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000
11621		Bygning, klimaskærm, fundament		0	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000
11622	bk.væg	Bygning klimaskærm	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.000.000
11622	bk.væg	Tilstandsrapport	0	0	0	0	34.000	0	0	0	0	34.000	0	136.000
11622		Bygning, klimaskærm, facade		100.000	100.000	100.000	134.000	100.000	100.000	100.000	100.000	134.000	100.000	2.136.000
11623	bk.tad	Maling af udhæng	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	80.000
11623	bk.tad	Nyt tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11623		Bygning, klimaskærm, tag		0	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	80.000
11624	bk.alt	Altaner og svalegange	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	80.000
11624		Bygning, klimaskærm, altaner og altangange		0	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	80.000
11625	bk.tra	Vedligehold trappe	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	50.000
11625		Bygning, klimaskærm, trapper og ramper		0	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	50.000
11626	bk.dør	Nye døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
11626	bk.vin	Nye tagvinduer	0	0	0	0	0	0	180.000	0	0	0	0	0

Selskab25

Afdeling20

Afdeling 20

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11626	bk.vin	Nye fuger vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160.000
11626	bk.vin	Nye vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			0	0	0	0	0	180.000	0	0	0	0	1.560.000
11631	bi.bad	Renovering af badeværelser.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.800.000
11631	bi.hvi	Udskiftning af hårde hvidevarer	0	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	640.000
11631	bi.køk	Nye køkkener	0	0	0	0	1.260.000	0	0	0	0	0	0	1.260.000
11631	bk.ovf	Indvendige overflader kto. 11631	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			72.000	72.000	72.000	1.332.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	4.500.000
11632	bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.000
11632	bt.van.for	Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	454.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender	0	0	0	0	0	0	300.000	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.rør	Udskiftning af faldstammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	320.000	20.000	20.000	20.000	20.000	700.000
11652	bt.elf.sam	Vedligehold elinstallationer	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11652	bt.elf.sam	Nye gruppetavler	0	0	0	0	180.000	0	0	0	0	0	0	0
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			25.000	25.000	25.000	205.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11654	bt.van.mål	Vandmålere	0	0	0	0	0	0	0	27.000	0	0	0	54.000
11654	bt.van.rør	Nye brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000
11654	bt.van.sam	Vandsystem samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	57.000	30.000	30.000	30.000	1.154.000
11655	bt.var.mål	Udskiftning varmfordelmålere	0	0	0	0	0	0	19.000	0	0	0	0	38.000
11655	bt.var.mål	Udskiftning hygromålere	0	0	0	0	0	0	0	0	11.000	0	0	22.000
11655	bt.var.sam	Varmeanlæg samlet	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	44.000	25.000	36.000	25.000	25.000	560.000

Selskab

25

Afdeling

20

Afdeling 20

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11657	bt.ven.sam	Emhætter og ventilationsanlæg	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11658	bt.bes.sam	Udskiftning af røgalarmer	0	0	0	0	0	0	9.000	0	0	0	0	18.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	40.000
11658	bt.tra.sam	Vedligehold elevator	0	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.tra.sam	Renovering elevatortårn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000	600.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	61.000	52.000	52.000	52.000	352.000	1.658.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	165.000
11661	Materiel, kørende			11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	165.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE		388.000	435.000	465.000	435.000	2.035.000	435.000	943.000	462.000	446.000	534.000	735.000	16.322.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE		442.000	456.000	469.000	483.000	497.000	511.000	525.000	539.000	553.000	567.000	581.000	14.560.000
zz.040	ANDEN KAPITAL ANSKAFFELSE		0	0	0	0	260.000	0	0	0	0	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		54.000	21.000	4.000	48.000	-1.278.000	76.000	-418.000	77.000	107.000	33.000	-154.000	-1.762.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		3.075.000	3.129.000	3.150.000	3.154.000	3.202.000	1.924.000	2.000.000	1.582.000	1.659.000	1.766.000	1.799.000	1.645.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		3.129.000	3.150.000	3.154.000	3.202.000	1.924.000	2.000.000	1.582.000	1.659.000	1.766.000	1.799.000	1.645.000	-117.000