

# Afdeling 75

## Tilstandsrapport 2025



## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Generelle oplysninger               | side 2   |
| Tilstandsvurdering                  | side 3–6 |
| Status på større renoveringsopgaver | side 6   |
| Anvendelsesbudget                   | side 7–9 |
| Udarbejdet af Keld Christensen      | 2025     |
| Fremlægges på markvandring          | 2026     |

## GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Ejendommen er beliggende: | Holger Lundgrensvej 55–113          |
| Ejendommen består af:     | 30 ungdomsboliger med egen terrasse |
| Ejendommens størrelse:    | 1.110 m <sup>2</sup> (BBR-areal)    |
| Ejendommen er opført:     | 2019                                |

## 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 | Vedligehold af belægninger.<br>Terrasser er anlagt i forskellige højdeniveauer, så der kan opstå udskridning af fliser, hvorfor der er et øget vedligehold. | Årligt kr. 8.000,-    |

### 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. 7.000,-    |

### 13: Inventar:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel    | Beskrivelse                                                    | Næste indsats/ budget |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Postkasseanlæg | Postkasseanlæg sidder samlet i tilknytning til miljøstation.   | 2039/ kr. 60.000,-    |
|  | Inventar       | Vedligehold af inventar i terræn når der konstateres defekter. | Årligt kr. 3.000,-    |

### 14: Beplantning:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel        | Beskrivelse                                                                        | Næste indsats/ budget |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Beplantning samlet | De grønne arealer vedligeholdes i hht. plejeplan. Midler afsat til ny beplantning. | Årligt kr. 2.000,-    |

## 11620: Bygning klimaskærm:

### 21: Fundament:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel | Beskrivelse                                           | Næste indsats/ budget      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Fundament   | Fundament gennemgås og udbedres for afslag og revner. | 2034/15.år<br>Kr. 15.000,- |

## 22: Facader:

| Tilstand                                                                          | Bygningsdel         | Beskrivelse                                                                     | Næste indsats/ budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Klimaskærm generelt | Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres. | Årligt kr. 10.000,-   |

## 23: Tag:

| Tilstand                                                                          | Bygningsdel | Beskrivelse                                                                                                                            | Næste indsats/ budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Tag         | Tagflader er med tagpap og lille hældning. Det må forventes, at der undervejs i den forventede levetid, skal laves nogle reparationer. | 2059/ kr. 1.500.000,- |

## 26: Døre – Vinduer:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel    | Beskrivelse                                                                                          | Næste indsats/ budget        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|   | Døre – Vinduer | Døre og vinduer er elementer i træ/ alu med 3-lags energiglas fra 2019.                              | 2059/ kr. 3.000.000,-        |
|  | Fuger          | Fuger om vinduer og døre anbefales generelt at udskiftes/ reparerer halvvejs i elementernes levetid. | 2039/ 20.år<br>Kr. 200.000,- |

## 11630: Bygning bolig:

### 31: Konstruktion/ inventar:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel    | Beskrivelse                                                                                                       | Næste indsats/ budget |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Køkkener       | Køkkener er fra 2019 og fremstår i pæn stand.                                                                     | 2044/ kr. 900.000,-   |
|  | Badeværelser   | Badeværelser er fra 2019 med fliser på gulv og på væg i bruseniche. Elvarme i gulvet. Inventar udskiftes løbende. | 2069/ kr. 2.100.000,- |
|  | Hvidevarer     | Hvidevarer vedligeholdes og skiftes løbende.                                                                      | Årligt/ kr. 25.000,-  |
|  | Konstruktioner | Indvendige konstruktioner, inventar og overflader vedligeholdes løbende, når der konstateres nedbrud.             | Årligt/ kr. 5.000,-   |

### 32: Teknisk inventar:

| Tilstand                                                                          | Bygningsdel  | Beskrivelse                                                                    | Næste indsats/ budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Vvs inventar | Blandingsbatterier, toiletter og vaske mv. vedligeholdes og udskiftes løbende. | Årligt/ kr. 8.000,-   |
|  | Låsesystem   | Afdelingen har eget låsesystem fra 2019.                                       | 2039/ kr. 75.000,-    |

### 11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

#### 51: Afløb:

| Tilstand                                                                          | Bygningsdel           | Beskrivelse                                                                                      | Næste indsats/ budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Afløbssystem samlet   | Afløbsinstallationer samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud. | Årligt/ kr. 3.000,-   |
|  | Tagrender, nedløbsrør | Tagrender og nedløbsrør i zink.                                                                  | 2069/ kr. 425.000,-   |

#### 52: El installationer:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel       | Beskrivelse                                                                      | Næste indsats/ budget |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | El installationer | Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud. | Årligt/ kr. 10.000,-  |
|  | Elmålere          | Boligerne har bi-målere fra 2019 til elafregning                                 | 2029/ kr. 75.000,-    |
|  | Solcelleanlæg     | Udskiftning af Solceller og batteripakke ud fra forventet levetid på 20 år.      | 2039/ kr. 500.000,-   |

#### 54: Vand installationer:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel              | Beskrivelse                                                                                       | Næste indsats/ budget |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Vandsystem               | Vandsystem vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud. Hver bolig har egen el- vandvarmer. | Årligt/ kr. 15.000,-  |
|  | Brugsvandsinstallationer | Vandinstallationer er udført med fordelerrør og lavet med skjult rørføring i pexrør.              | 2069/ kr. 2.300.000,- |

#### 55: Varme installationer:

| Tilstand                                                                          | Bygningsdel | Beskrivelse                                                                                                                                                    | Næste indsats/ budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Varmepumper | Hver bolig er forsynet med luft/luft varmepumper, der både kan varme og køle. Der udføres service årligt og vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud. | Årligt/ kr. 70.000,-  |
|  | Hygromålere | Udskiftning af hygromålere til måling af indeklimate.                                                                                                          | 2029/ kr. 18.000,-    |

#### 57: Ventilation:

| Tilstand                                                                          | Bygningsdel              | Beskrivelse                                                                                                               | Næste indsats/ budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Emhætter og ventilatorer | I køkkener er forsynet med udtræksemhætter og på badeværelse sidder fugtstyret ventilator. Udskiftes løbende ved nedbrud. | Årligt/ kr.12.000,-   |

#### 58: Øvrige tekniske installationer:

| Tilstand                                                                            | Bygningsdel                    | Beskrivelse                                                 | Næste indsats/ budget       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Røgalarmer                     | Røgalarmer er tilkoblet elforsyning og har back-up batteri. | 2029/ 10.år<br>kr. 60.000,- |
|  | Øvrige tekniske installationer | Ringeklokker, røgalarmer mv. udskiftes ved nedbrud          | Årligt/ kr. 5.000,-         |

Der er ingen større vedligeholdelsesopgaver inden for den næste 10 årige periode.



Selskab25

Afdeling75

Afdeling 75

Afsnit0

Afd. 75 Ungdomsboliger

Tilstandsdato

01-01-2027

| Konto | Aktivitet  |                                                   | Primo   | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 2032    | 2033    | 2034    | 2035    | 2036    | 2037 - 2056 |
|-------|------------|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| 11632 | bt.van.for | Vvs tekniske anlæg kto. 11632                     | 0       | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 160.000     |
| 11632 |            | Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer     |         | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 8.000   | 235.000     |
| 11651 | bt.afl.sam | Afløbssystemer samlet kto. 11651                  | 0       | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 60.000      |
| 11651 | bt.afl.sam | Tagrender                                         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           |
| 11651 |            | Bygning, tekniske installationer, afløb           |         | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 3.000   | 60.000      |
| 11652 | bt.elf.sam | Vedligehold elanlæg og solceller                  | 0       | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 140.000     |
| 11652 | bt.elf.sam | Udskiftning elmålere                              | 0       | 0       | 0       | 75.000  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 150.000     |
| 11652 | bt.elf.sam | Nyt solcelleanlæg                                 | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 500.000     |
| 11652 |            | Bygning, tekniske installationer, el og belysning |         | 10.000  | 10.000  | 85.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 790.000     |
| 11654 | bt.van.sam | Vandsystem samlet                                 | 0       | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 300.000     |
| 11654 | bt.van.sam | Nye vandinstallationer                            | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0           |
| 11654 |            | Bygning, tekniske installationer, vand            |         | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 15.000  | 300.000     |
| 11655 | bt.var.mål | Udskiftning hygromålere                           | 0       | 0       | 0       | 18.000  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 36.000      |
| 11655 | bt.var.pum | Vedligehold og service varmepumper                | 0       | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 1.400.000   |
| 11655 |            | Bygning, tekniske installationer, varme           |         | 70.000  | 70.000  | 88.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 70.000  | 1.436.000   |
| 11657 | bt.ven.sam | Emhætter og ventilatorer                          | 0       | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 240.000     |
| 11657 |            | Bygning, tekniske installationer, ventilation     |         | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 12.000  | 240.000     |
| 11658 | bt.bes.sam | Udskiftning røgalarmer                            | 0       | 0       | 0       | 60.000  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 120.000     |
| 11658 | bt.kom.sam | Øvrige tekniske installationer kto 11658          | 0       | 0       | 0       | 6.000   | 0       | 0       | 0       | 0       | 6.000   | 0       | 0       | 24.000      |
| 11658 |            | Bygning, tekniske installationer, øvrige          |         | 0       | 0       | 66.000  | 0       | 0       | 0       | 0       | 6.000   | 0       | 0       | 144.000     |
| 11661 | mk.trk     | Vedligehold og henlæggelse til maskiner           | 0       | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 180.000     |
| 11661 |            | Materiel, kørende                                 |         | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 9.000   | 180.000     |
|       |            |                                                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |             |
|       | zz.020     | PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE                          | 145.000 | 187.000 | 187.000 | 346.000 | 214.000 | 187.000 | 187.000 | 187.000 | 208.000 | 214.000 | 187.000 | 5.868.000   |
|       | zz.030     | BUDGETTERET HENLÆGGELSE                           | 178.000 | 189.000 | 200.000 | 211.000 | 222.000 | 233.000 | 244.000 | 255.000 | 266.000 | 277.000 | 0       | 0           |

Selskab25

Afdeling75

Afdeling 75

Afsnit0

Afd. 75 Ungdomsboliger

Tilstandsdato01-01-2027

| Konto | Aktivitet | Primo | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 - 2056 |
|-------|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|
|-------|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

|        |                      |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |          |            |
|--------|----------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------------|
| zz.060 | AFGANG/TILGANG NETTO | 33.000  | 2.000   | 13.000  | -135.000 | 8.000   | 46.000  | 57.000  | 68.000  | 58.000  | 63.000  | -187.000 | -5.868.000 |
| zz.070 | HENLÆGGELSER PRIMO   | 361.000 | 394.000 | 396.000 | 409.000  | 274.000 | 282.000 | 328.000 | 385.000 | 453.000 | 511.000 | 574.000  | 387.000    |
| zz.080 | HENLÆGGELSER ULTIMO  | 394.000 | 396.000 | 409.000 | 274.000  | 282.000 | 328.000 | 385.000 | 453.000 | 511.000 | 574.000 | 387.000  | -5.481.000 |