

# Afdeling 19

## Tilstandsrapport 2023



**Bo42**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–6
Status på større renoveringsopgaver	side 7
Anvendelsesbudget	side 8–10
Udarbejdet af Keld Christensen	2023
Fremlægges på markvandring	2024

## OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Lynghøjen 1–45
Ejendommen består af:	23 boliger i etage og tæt/lav byggeri
Ejendommens størrelse:	1.586 m <sup>2</sup> (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1991




## 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	Udskiftes
	Belægninger	Asfalt og flise belægninger er generelt i flot stand. Opmærksomhed på huller og ujævnheder.	2028


### 12: Tekniske anlæg

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Tekniske anlæg samlet	Kloak, el og vandforsyninger i terræn kan have risiko for brud og udskiftes løbende.	Årligt

### 13: Inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Postkasseanlæg	Postkasseanlæg er påvirket af den tætte beliggenhed på havet og fremstår flere steder rustent.	2025
	Træværk i terræn	Maling af bygninger og inventar.	2025/5.år
	Øvrigt inventar	Borde, bænke, stativer, skilte og småbygninger mv.	Årligt

### 14: Beplantning:



Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Beplantning samlet	Udskiftning af beplantning når der konstateres døde vækster samt nyplantning.	Årligt

## 11620: Bygning klimaskærm:


### 21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Fundament	Puds behandling af sokkel.	2028/10.år


### 22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Klimaskærm	Klimaskærm er påvirket af den tætte beliggenhed på havet og observeres løbende for nedbrydning.	Årligt
	Facader	Træværk og eternitoverflader skal malerbehandles.	2025/ 5.år



### 23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Tage	Tagflader er med røde vingeteglsten fra 1991. Observeres løbende for defekter.	2051

### 24: Altaner:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Altaner	Altaner.	2026/5.år

### 26: Døre - Vinduer:



Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Døre - Vinduer	3 lags energivinduer og døre i træ/alu fra 2017.	2047
	Fuger	Gummifuger fra 2017	2032

## 11630: Bygning bolig:

### 31: Konstruktion/ inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Køkkener	Køkkener er oprindelige elementkøkkener fra 1991.	2025
	Badeværelser	Badeværelser er de oprindelige fra perioden 1991. Overflader med fliser fremstår i fin stand. Sanitet og armaturer er skiftet løbende.	2034
	Hvidevarer	Skiftes løbende ved defekt.	Årligt
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner/ overflader skiftes ved nedbrud.	Årligt

### 32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Vvs armaturer	Skiftes løbende ved defekter.	Årligt
	Låsesystem	Systemlåse er opsat i 2017.	2037



## 11640: Fælles indvendig:

### 41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Trapper	Malerbehandling.	2028/5.år

## 11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

### 51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Tagrender og nedløb	Plastmo tagrender og nedløb fra 2016.	2046
	Afløbssystem samlet	Afløb, toiletter, tagrender og nedløb mv.	Årligt

#### 52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
●	El installationer	Stikkontakter, afbrydere og lampeudtag mv. skiftes løbende.	Årligt
●	Gruppetavler	Fra 1991. Udskiftes i forbindelse med en køkkenrenovering.	2025

#### 54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
●	Vandsystem	Vandsystem samlet.	Årligt

#### 55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
●	Varmeanlæg	Varmeanlæg samlet.	Årligt

#### 57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
●	Emhætter og ventilation	Skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

#### 58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
●	Ringeanlæg	Ringeklokker indkøbes periodevis og skiftes ved defekter.	Årligt
●	Røgåbnere i glashus	Røgåbnere i glashus skal serviceres og vedligeholdes årligt.	Årligt

# Større renoveringsopgaver

## 1. Renovering af køkken



Køkkener er de oprindelige fra 1991 og har tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle køkkener.

Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.150.000
Ændring af el installationer og ny gruppetavle	<u>Budget</u>	<u>kr. 230.000</u>
Samlet renoveringssum		kr. 1.380.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkkener udføres i 2025.

## Anvendelsesbudget

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DV\stam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMedT

Selskab 25 Afdeling 19 Afdeling 19  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11611	tk.bel Renovere flise terrasser	0	0	0	0	153.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel Renovere flisebelægninger	0	0	0	0	289.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel Nyt slidlag på asfaltarealer	0	0	0	0	140.000	0	0	0	0	0	0	0
<b>11611</b>	Terræn, konstruktion		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>582.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11612	tt.elf.sam Tekniske anlæg i terræn kto. 11612	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>11612</b>	Terræn, teknisk anlæg		<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>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>1.000.000</b>
11613	ti.sby Udskiftning af inventar terræn kto 11613	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11613	ti.sby Maling af træværk terræn	0	60.000	0	0	0	0	60.000	0	0	0	0	240.000
11613	ti.sby Nyt tag på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.000
11613	ti.tav Nye postkasser	0	35.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.000
<b>11613</b>	Terræn, inventar		<b>125.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>90.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>945.000</b>
11614	tb.bus Beplantning	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
<b>11614</b>	Terræn, beplantning		<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>
11621	bk.fun Vedligehold fundament	0	0	0	0	50.000	0	0	0	0	0	0	100.000
<b>11621</b>	Bygning, klimaskærm, fundament		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>
11622	bk.væg Bygning klimaskærm	0	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	1.400.000
11622	bk.væg Maling træværk og eternit på bygning	0	100.000	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	400.000
11622	bk.væg Tilstandsrapport	0	0	0	0	33.000	0	0	0	0	33.000	0	132.000
11622	bk.væg Energimærke	0	0	0	0	0	0	0	0	17.000	0	0	34.000
<b>11622</b>	Bygning, klimaskærm, facade		<b>170.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>103.000</b>	<b>70.000</b>	<b>170.000</b>	<b>70.000</b>	<b>87.000</b>	<b>103.000</b>	<b>70.000</b>	<b>1.966.000</b>
11623	bk.tad Nyt tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.144.000
11623	bk.tad Nyt tagpap på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77.000
<b>11623</b>	Bygning, klimaskærm, tag		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.221.000</b>
11624	bk.alt Altaner	0	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0	80.000
<b>11624</b>	Bygning, klimaskærm, altaner og altangange		<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>
11626	bk.vin Nye fuger vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	86.000	0	0	86.000



## Anvendelsesbudget

KC

2

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DV\stam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMedT

Selskab 25 Afdeling 19 Afdeling 19  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11626	bk.vin Nye vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000.000
11626	bk.vin Vask af glashus	0	0	40.000	0	40.000	0	40.000	0	40.000	0	40.000	400.000
<b>11626</b>	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger		<b>0</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>126.000</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>	<b>1.486.000</b>
11631	bi.bad Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.150.000	0
11631	bi.hvi Udsiftning af hårde hvidevarer	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11631	bi.kök Renovering af køkkener	0	1.150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.150.000
11631	bk.ovf Indvendige overflader kto. 11631	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>11631</b>	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		<b>1.240.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>1.240.000</b>	<b>2.950.000</b>
11632	bt.adg.sam Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69.000
11632	bt.van.for Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
<b>11632</b>	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>569.000</b>
11641	bk.tra Malerbehandling trapper	0	0	0	0	70.000	0	0	0	0	70.000	0	280.000
<b>11641</b>	Bygning, fælles, indvendig		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.000</b>	<b>0</b>	<b>280.000</b>
11651	bt.afl.ops Nye tagrender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
11651	bt.afl.sam Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
<b>11651</b>	Bygning, tekniske installationer, afløb		<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>800.000</b>
11652	bt.elf.sam Vedligehold elinstallationer	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11652	bt.elf.sam Nye el gruppetavler	0	230.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11652</b>	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		<b>260.000</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>600.000</b>
11654	bt.van.mål Vandmålere	0	0	46.000	0	0	0	0	0	0	0	0	138.000
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
<b>11654</b>	Bygning, tekniske installationer, vand		<b>30.000</b>	<b>76.000</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>738.000</b>
11655	bt.var.mål Udsiftning varmfordelmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0	50.000
11655	bt.var.mål Udsiftning hygromålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.000	28.000
11655	bt.var.sam Varmeanlæg samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
<b>11655</b>	Bygning, tekniske installationer, varme		<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>55.000</b>	<b>30.000</b>	<b>44.000</b>	<b>678.000</b>

## Anvendelsesbudget

KC

3

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DV\stam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMedT

Selskab 25 Afdeling 19 Afdeling 19  
 Afsnit 0  
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
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
<b>11657</b>	Bygning, tekniske installationer, ventilation		<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>400.000</b>
11658	bt.bes.sam Udskiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	12.000	0	0	24.000
11658	bt.bes.sam Vedligehold og service røgåbnere	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	160.000
11658	bt.kom.sam Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	300.000
<b>11658</b>	Bygning, tekniske installationer, øvrige		<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>35.000</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>	<b>484.000</b>
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	255.000
<b>11661</b>	Materiel, kørende		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>255.000</b>
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	507.000	2.028.000	559.000	453.000	1.228.000	453.000	653.000	473.000	633.000	556.000	1.657.000	14.752.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	571.000	547.000	555.000	563.000	571.000	571.000	571.000	571.000	571.000	571.000	571.000	2.855.000

## LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	64.000	-1.481.000	-4.000	110.000	-657.000	118.000	-82.000	98.000	-62.000	15.000	-1.086.000	-11.897.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	2.538.000	2.602.000	1.121.000	1.117.000	1.227.000	570.000	688.000	606.000	704.000	642.000	657.000	-429.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	2.602.000	1.121.000	1.117.000	1.227.000	570.000	688.000	606.000	704.000	642.000	657.000	-429.000	-12.326.000