

Søndergården

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:	Styrmandsstræde 1–28, Jungmandsstræde 2–20 Lodsstræde 2–16, Bådsmændsstræde 1–26 Curdtslund 1–41
Ejendommen består af:	92 boliger i tæt/ lav byggeri
Ejendommens størrelse:	7.152 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1978/ 1982




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	Udskiftes
	Belægninger	Asfalt og flise belægninger er begyndt at nedbryde og der opstår huller og lunker.	2028

12: Tekniske anlæg:


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

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Kloaker og brønde	Kloaker og brønde har begyndende brud og lunker, hvorfor der ofte sker kloakstop.	2028

13: Inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Postkasser	Postkasser er placeret ved hver bolig og skiftet løbende ved defekter. En samlet udskiftning og placering ved indkørsel til området eller ved nye miljøstationer vil være en mulighed.	2028
	Legeplads	Vedligeholdelse af legeredskaber og årlig inspektion.	Årligt
	Skur	Skur er i malerbehandlet træ og bør udskiftes til vedligeholdelsesfri beklædning.	2029

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.	2028/5.år



22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Klimaskærm samlet	Klimaskærm observeres løbende for nedbrydning.	Årligt
	Facader og rækværk	Maling af facader, gavle, stern, udhæng og vindskeder.	2036/8.år

23: Tag:




Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Tage	Bølgeeternitplader fra 1978/82 med synlig nedbrydning på overflader.	2028


26: Døre - Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Døre - Vinduer	2 lags termovinduer og døre i træ fra 1978/82. Fremstår med pkt. ruder og dårlige tætningslister.	2028
	Fuger	Mørtelfuger fra 1978/82 med synlige tegn på revner.	2028/15.år



11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Køkkener	Forramme og elementkøkkener fra 1978/82 fremstår generelt slidte.	2028
	Badeværelser	Overflader med fliser er de oprindelige fra 1978/82 uden vådrumssikring. Sanitet og armaturer er skiftet løbende.	2028
	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	Låsesystem er forældet og bør opgraderes i forbindelse med udskiftning af døre.	2028



11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Trappe og fællesgang	Malerbehandling i trappe og fællesgang.	2028/5.år

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:



51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Tagrender og nedløb	Malede ståltagrender og nedløb fra 1978/82 har begyndende tæring og afskalning. Det anbefales ved udskiftning at montere zinkrender.	2028
	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


54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Vandsystem	Vandsystem samlet.	Årligt
	Brugsvandsrør	Rør til køkkener og badeværelser er fra 1978/82 og udført i kobberør med skjulte samlinger som giver større risiko for korrosionsbrud og fugtskader.	2028


55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Varmeanlæg	Varmeanlæg samlet.	Årligt
	Fjernvarmeunits	Boliger har egne units og de skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Emhætter og ventilation	Emhætter og ventilatorer skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Ringeanlæg	Ringeklokker indkøbes periodevis og skiftes ved defekter.	Årligt

Større renoveringsopgaver

Der er i afdelingen godkendt en helhedsplan med pt. planlagt start i 2024.

Helhedsplanen indeholder en omfattende renovering af overflader, konstruktioner og inventar i terræn. Bygningers klimaskærme, indvendige overflader og tekniske installationer.

Der igangsættes derfor ikke større renoveringsarbejder, men der vedligeholdes ved brud på klimaskærm, inventar og tekniske installationer, i det omfang det vurderes nødvendigt. Årstal i rapporten er vejledende og baseret på nuværende forventning for renoveringsstart.

Anvendelsesbudget

KC

1

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

Selskab 25 Afdeling 58 Søndergården
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11611	tk.bel Vedligehold af belægninger	0	100.000	100.000	100.000	100.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11611	tk.bel Udskifte flise og asfaltbelægninger på s	0	0	0	0	3.056.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	tk.bel Udskiftning af fliseterrasse i haver.	0	0	0	0	1.380.000	0	0	0	0	0	0	0
11611	Terræn, konstruktion		100.000	100.000	100.000	4.536.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11612	tt.afl.sam Nyt afløbssystem samlet	0	0	0	0	3.906.000	0	0	0	0	0	0	0
11612	tt.elf.sam Tekniske anlæg i terræn	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11612	Terræn, teknisk anlæg		50.000	50.000	50.000	3.956.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11613	ti.aff Nye postkasseanlæg	0	0	0	0	138.000	0	0	0	0	0	0	138.000
11613	ti.leg Vedligeholdelse af legeplads og årlig le	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.sby Maling af materielskur	0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	40.000
11613	Terræn, inventar		20.000	20.000	20.000	158.000	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000	30.000	578.000
11614	tb.hæk Beplantning samlet	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11614	Terræn, beplantning		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11621	bk.fun Pudsreparation af sokler.	0	0	0	0	55.000	0	0	0	0	55.000	0	220.000
11621	Bygning, klimaskærm, fundament		0	0	0	55.000	0	0	0	0	55.000	0	220.000
11622	bk.ovf Maling af facader, gavle, stern og udhæn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.950.000
11622	bk.ovf 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 Udarbejde tilstandsrapport	0	0	0	0	54.000	0	0	0	0	54.000	0	216.000
11622	bk.væg Udarbejde energimærke	0	0	0	0	0	0	0	0	22.000	0	0	44.000
11622	Bygning, klimaskærm, facade		100.000	100.000	100.000	154.000	100.000	100.000	100.000	122.000	154.000	100.000	4.210.000
11623	bk.tad Nyt tag	0	0	0	0	7.169.000	0	0	0	0	0	0	0
11623	Bygning, klimaskærm, tag		0	0	0	7.169.000	0	0	0	0	0	0	0
11626	bk.dør Nye hoveddøre og terrassedøre	0	0	0	0	2.161.000	0	0	0	0	0	0	0
11626	bk.dør Udskiftning af fuger ved hoveddøre og te	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90.000
11626	bk.vin Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117.000
11626	bk.vin Nye vinduer	0	0	0	0	3.313.000	0	0	0	0	0	0	0

Selskab 25 Afdeling 58 Søndergården
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger		0	0	0	5.474.000	0	0	0	0	0	0	207.000
11631	bi.bad Renovering af badeværelser	0	0	0	0	3.290.000	0	0	0	0	0	0	0
11631	bi.hvi Udskiftning af hårde hvidevarer	0	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	2.300.000
11631	bi.køk Renovering af køkkener.	0	0	0	0	3.680.000	0	0	0	0	0	0	3.680.000
11631	bk.ovf Indvendige overflader	0	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	4.000.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		315.000	315.000	315.000	7.285.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	315.000	9.980.000
11632	bt.adg.sam Nyt låsesystem	0	0	0	0	276.000	0	0	0	0	0	0	276.000
11632	bt.van.for Vvs tekniske anlæg	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	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer		50.000	50.000	50.000	326.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.276.000
11641	bk.tra Maling af trappeopgang og fællesgang	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	120.000
11641	Bygning, fælles, indvendig		0	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	120.000
11651	bt.afl.ops Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	1.529.000	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam Afløbssystemer samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		30.000	30.000	30.000	1.559.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11652	bt.elf.sam Vedligehold elinstallationer	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11654	bt.van.rør Nye brugsvandsrør	0	0	0	0	2.239.000	0	0	0	0	0	0	0
11654	bt.van.sam Vandsystem 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
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		50.000	50.000	50.000	2.289.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11655	bt.var.pro Nye fjernvarmeunits	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	1.200.000
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
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	2.200.000
11657	bt.ven.sam Emhætter og ventilatorer	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11658	bt.kom.sam Ringeklokker	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	60.000

Anvendelsesbudget

KC

3

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

Selskab 25 Afdeling 58 Søndergården
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	60.000
11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	260.000
11661	Materiel, kørende		13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	260.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	660.000	978.000	978.000	978.000	33.269.000	918.000	908.000	908.000	930.000	1.062.000	918.000	25.111.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	2.431.000	1.417.000	1.435.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	1.453.000	5.812.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	1.771.000	439.000	457.000	475.000	-31.816.000	535.000	545.000	545.000	523.000	391.000	535.000	-19.299.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	17.774.000	19.545.000	19.984.000	20.441.000	20.916.000	-10.900.000	-10.365.000	-9.820.000	-9.275.000	-8.752.000	-8.361.000	-7.826.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	19.545.000	19.984.000	20.441.000	20.916.000	-10.900.000	-10.365.000	-9.820.000	-9.275.000	-8.752.000	-8.361.000	-7.826.000	-27.125.000