

Ågården

Statusrapport 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–6
Status på større renoveringsopgaver	side 7
Anvendelsesbudget	side 8–10

Udarbejdet af Keld Christensen	2025
Fremlægges på markvandring	2026

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Ågården 1–34
Ejendommen består af:	27 boliger i tæt/ lav byggeri
Ejendommens størrelse:	2.097 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1983

OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år
Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Statusrapporten 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	Asfalt og flise belægninger er begyndt at nedbryde og der opstår huller og lunger. Renovering i 2025 blev ikke besluttet.	Årligt/ kr. 20.000,-

12: Tekniske anlæg

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Tekniske anlæg samlet	Vedligehold af el, vand og kloakforsyninger i terræn ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 40.000,-

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Legeplads	Vedligeholdelse af legeredskaber og årlig inspektion.	Årligt/ kr. 10.000,-
	Øvrigt inventar	Borde, bænke, stativer, skilte og småbygninger mv. vedligeholdes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 10.000,-
	Skure	Skure er i malerbehandlet træ og bør udskiftes til vedligeholdelsesfri beklædning. Tage er med tagpap som grundet slid og ælde bør skiftes.	2030/ kr. 588.000,-

14: Beplantning:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Beplantning samlet	Udskiftning af beplantning når der konstateres døde vækster samt nyplantning.	Årligt/ kr. 10.000,-

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Fundament	Sokkel gennemgås og udbedres for slag og revner.	2028/10. år/ Kr. 35.000,-

22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Klimaskærm generelt	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud, når det konstateres.	Årligt/ kr. 50.000,-
	Træværk	Maling af udhæng og vindskeder.	2028/5. år/ Kr. 108.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Tage	Bølgeeternitplader fra 1983. Loftrum er efterisoleret i 2021.	2043/ kr. 3.060.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Døre – Vinduer	3 lags energivinduer og døre i træ/alu fra 2021.	2061/ kr. 2.500.000,-
	Fuger	Mørtelfuger fra 2021.	2041/20. år/ Kr. 171.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats / budget
	Køkkener	Køkkener er fra 2014.	2034/ kr. 1.215.000,-
	Badeværelser	Overflader er de oprindelige fra 1983. Sanitet og armaturer er skiftet løbende. Badeværelser renoveres med vådrumssikring og nye overflader og installationer.	2034/ kr. 1.944.000,-

	Hvidevarer	Skiftes løbende ved defekt.	Årligt/ kr. 48.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner/ overflader skiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 80.000,-

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs armaturer	Skiftes løbende ved defekter.	Årligt/ kr. 25.000,-
	Låsesystem	Systemlåse er opsat i 2021.	2041/ kr. 81.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tagrender og nedløb	Grå plast tagrender og nedløb fra 1983. Udskiftes evt. til zinkrender.	2028/ kr. 882.000,-
	Afløbssystem samlet	Afløbsinstallationer, toiletter, håndvaske samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 25.000,-
	Afløbsinstallationer	Afløbsinstallationer udskiftes ved renovering af køkken/ bad	2034/ kr. 540.000,-

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	El installationer	Elinstallationer vedligeholdes løbende og udskiftes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 30.000,-

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vandsystem	Vandsystem samlet vedligeholdes ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 30.000,-
	Brugsvandsrør	Rør til køkkener og badeværelser er fra 1983 og udført i kobberør med skjulte samlinger som giver større risiko for korrosionsbrud med fugtskader. Ved renovering udføres installationer med synlige rør.	2034/ kr. 1.133.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Varmeanlæg	Rør er fra 1983 og udført i kobberør med skjulte samlinger. Da anlægget er et lukket system, er det ikke så udsat for tæring og brud.	Årligt/ kr. 25.000,-
	Gulvvarme	Gulvvarme etableres ved renovering af badeværelse.	2034/ kr. 800.000,-
	Fjernvarmeunits	Boliger har egne units og de skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 30.000,-

57: Ventilation:

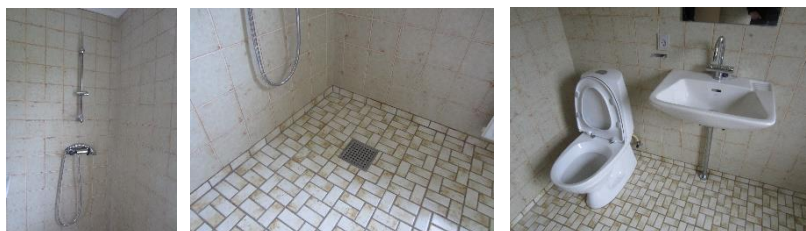
Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilation	Emhætter og ventilatorer skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-
	Ventilatorer	Ventilatorer udskiftes ved renovering af badeværelser	2034/ kr. 405.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Ringeanlæg	Ringeklokker indkøbes periodevis og skiftes ved defekter.	Årligt/ Kr. 3.000,-

Større renoveringsopgaver

1. Køkken/ bad renovering m. installationer



Badeværelserne er de oprindelige fra 1983 uden vådrumssikring. Overflader er generelt intakte men med begyndende tegn på slid og ælde. Sanitet er skiftet løbende.

Brugsvandsrørene er skjulte kobberrør, hvor der kan være risiko for skjulte rørskader.

Nye rørinstallationer udføres som synlige rør. Der etableres gulvvarme.

Afløbsinstallationer udskiftes.

Køkkener er fra 2014, og er for nuværende stadig i fin stand, men anbefales i et samlet projekt med badeværelser og installationer at blive skiftet.

En samlet renovering af overflader og installationer anbefales, og giver de bedste økonomiske forudsætninger.

Budget:

Renovering af badeværelser	Budget	kr. 1.944.000
Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.215.000
Nye brugsvandsrør	Budget	kr. 1.133.000
Nye gulvvarmeinstallationer	Budget	kr. 800.000
Nye afløbsinstallationer	Budget	kr. 540.000
Nye ventilatorer	Budget	<u>kr. 405.000</u>
Budget samlet		kr. 6.037.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovering af køkken/ bad og installationer udføres i 2034.

Selskab	25	Afdeling	40	Ågården
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2027

[illegible]

Selskab25

Afdeling40

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2027

Ågården

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	171.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171.000
11631	bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	1.944.000	0	0	0
11631	bi.hvi	Udskiftning af hårde hvidevarer	0	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	960.000
11631	bi.køk	Renovering af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	1.215.000	0	0	0
11631	bk.ovf	Indvendige overflader kto. 11631	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			128.000	128.000	128.000	128.000	128.000	128.000	128.000	3.287.000	128.000	128.000	2.560.000
11632	bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81.000
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
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	581.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	0	882.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet kto. 11651	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11651	bt.afl.sam	Nye afløbsinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	540.000	0	0	0
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			25.000	907.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	565.000	25.000	25.000	500.000
11652	bt.bly.sam	Nye udvendige væg lamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88.000
11652	bt.bly.sam	Renovering af parklamper	0	0	0	0	160.000	0	0	0	0	0	0	160.000
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	270.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			30.000	30.000	30.000	190.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	1.118.000
11654	bt.van.rør	Nye brugsvandsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	1.133.000	0	0	0
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	30.000	1.163.000	30.000	30.000	600.000
11655	bt.var.pro	Fjernvarmeunits	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11655	bt.var.rør	Nye gulvvarmeinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	800.000	0	0	0
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			55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	855.000	55.000	55.000	1.100.000

Selskab25

Afdeling40

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2027

Ågården

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11657	bt.ven.sam	Emhætter og ventilatorer	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11657	bt.ven.sam	Nye ventilatorer i badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	405.000	0	0	0
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	425.000	20.000	20.000	400.000
11658	bt.bes.sam	Udskiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	14.000	0	0	0	0	28.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	17.000	3.000	3.000	3.000	3.000	88.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	238.000
11661	Materiel, kørende			17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	238.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE		558.000	473.000	1.542.000	473.000	1.221.000	473.000	504.000	625.000	6.510.000	473.000	473.000	15.912.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE		820.000	841.000	862.000	883.000	904.000	925.000	946.000	967.000	988.000	1.009.000	0	0
zz.040	ANDEN KAPITAL ANSKAFFELSE		0	0	0	0	0	0	0	0	3.132.000	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		262.000	368.000	-680.000	410.000	-317.000	452.000	442.000	342.000	-2.390.000	536.000	-473.000	-15.912.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		4.000.000	4.262.000	4.630.000	3.950.000	4.360.000	4.043.000	4.495.000	4.937.000	5.279.000	2.889.000	3.425.000	2.952.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		4.262.000	4.630.000	3.950.000	4.360.000	4.043.000	4.495.000	4.937.000	5.279.000	2.889.000	3.425.000	2.952.000	-12.960.000