

Ågården

Tilstandsrapport 2023



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–6
Status på større renoveringsopgaver	side 7–8
Anvendelsesbudget	side 9–11
Udarbejdet af Keld Christensen	2023
Fremlægges på markvandring	2024

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 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/ vedligeholdes
	Belægninger	Asfalt og flise belægninger er begyndt at nedbryde og der opstår huller og lunger.	2025


12: Tekniske anlæg

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

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 vil være en mulighed.	2025
	Legeplads	Vedligeholdelse af legeredskaber og årlig inspektion.	Årligt
	Øvrigt inventar	Borde, bænke, stativer, skilte og småbygninger mv.	Årligt
	Skure	Skure er i malerbehandlet træ og bør udskiftes til vedligeholdelsesfri beklædning. Tage er med tagpap som grundet slid og ælde bør skiftes.	2030

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 observeres løbende for nedbrydning.	Årligt
	Træværk	Maling af udhæng og vindskeder.	2028/5.år

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Tage	Bølgeeternitplader fra 1983. Loftrum er efterisoleret i 2021.	2043

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Døre – Vinduer	3 lags energivinduer og døre i træ/alu fra 2021.	2061
	Fuger	Mørtelfuger fra 2021.	2041/20.år

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Køkkener	Køkkener er fra 2014.	2034
	Badeværelser	Overflader er de oprindelige fra 1983. Sanitet og armaturer er skiftet løbende. Badeværelser renoveres med vådrumssikring og nye overflader og installationer.	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 2021.	2041

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
●	Tagrender og nedløb	Grå plast tagrender og nedløb fra 1983. Udskiftes evt. til zinkrender.	2028
●	Afløbssystem samlet	Afløb, toiletter, tagrender og nedløb mv.	Årligt
●	Afløbsinstallationer	Afløbsinstallationer udskiftes ved renovering af køkken/ bad	2034

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
●	El installationer	Stikkontakter, afbrydere og lampeudtag mv. skiftes løbende.	Årligt
●	Udendørsbelysning	Lamper på bygninger er vedligeholdt løbende men fremstår med slidte skærme, og bør skiftes samlet til nye energibesparende armaturer.	2026

54: Vand installationer:

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

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
●	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
●	Gulvvarme	Gulvvarme etableres ved renovering af badeværelse.	2034
●	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
●	Ventilatorer	Ventilatorer udskiftes ved renovering af badeværelser	2034

58: Øvrige tekniske installationer:

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

Større renoveringsopgaver

1. Nye flise- og asfaltbelægninger



Asfaltbelægningerne på vejene og parkeringspladserne er begyndt at smuldre flere steder. Der står vand flere steder grundet lunke og der konstateres huller.

Eksisterende terrasser er med forskellige typer fliser. Terrasserne er generelt med begyndende udskridninger ved kanter og mange ujævnheder.

Budget:

Nye fliseterrasser i haver	kr. 540.000
Udlægning af nyt asfaltslidlag på veje	<u>kr. 656.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 1.196.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Renoveringen af belægninger udføres i 2025.

2. Køkken/ bad reovering 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 kobberør, 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 reovering af overflader og installationer anbefales, og giver de bedste økonomiske forudsætninger.

Budget:

Reovering af badeværelser	kr. 1.539.000
Reovering af køkkener	kr. 1.215.000
Nye brugsvandsrør	kr. 1.133.000
Nye gulvvarmeinstallationer	kr. 800.000
Nye afløbsinstallationer	kr. 540.000
Nye ventilatorer	<u>kr. 405.000</u>
Samlet reoveringssum	kr. 5.632.000

Reoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde.

Det anbefales at reovering af køkken/ bad og installationer udføres i 2034.

Anvendelsesbudget

KC

3

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

Selskab 25 Afdeling 40 Ågården
 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 Nye ventilatorer i badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405.000	0
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	425.000	400.000
11658	bt.bes.sam Udskiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	14.000	0	0	28.000
11658	bt.kom.sam Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000	60.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige		0	0	0	0	15.000	0	0	14.000	0	15.000	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	272.000
11661	Materiel, kørende		17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	272.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	678.000	1.727.000	558.000	450.000	1.519.000	465.000	1.046.000	450.000	481.000	602.000	6.097.000	13.589.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	736.000	755.000	776.000	797.000	818.000	818.000	818.000	818.000	818.000	818.000	818.000	4.090.000

LIKVIDITETSBUDET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	58.000	-972.000	218.000	347.000	-701.000	353.000	-228.000	368.000	337.000	216.000	-5.279.000	-9.499.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.180.000	3.238.000	2.266.000	2.484.000	2.831.000	2.130.000	2.483.000	2.255.000	2.623.000	2.960.000	3.176.000	-2.103.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.238.000	2.266.000	2.484.000	2.831.000	2.130.000	2.483.000	2.255.000	2.623.000	2.960.000	3.176.000	-2.103.000	-11.602.000