

Bo42

Ågården

**Tilstandsrapport
2018**



Bo42

Ågården

Ågården 1–34

Tilstandsrapport

2018

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Anvendelsesbudget	side	8

Udarbejdet:	2018
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2019

Udarbejdet:	af Bo42
	Driftschef Michael Jensen



GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene.

Afdelingen er beliggende: Ågården 1-34, 3700 Rønne

Ejendommen består af: 27 boliger, der er fordelt på 1 etages rækkehuse.

Ejendommens størrelse: 2.097 m² (BBR-areal)

Ejendommen er opført: 1983.

Tilstandsrapport hver 5. år og energimærke hvert 10 år.

Energimærke er senest udarbejdet i 2016.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42s hjemmeside.

Udearealer

Terrasser og stier til boligen er belagt med betonfliser. Veje imellem husene og parkeringsarealer er asfalteret.

Konstruktioner:

Bygningerne er opført i 1 etages rækkehuse. Fundamenterne er støbt på stedet og kantisoleret med leca-blokke. Facaderne er 29 cm fuldmuret vægge med hulmursisolering. Facader og gavle er blankt murværk i røde mursten. Spids gavlbeklædning er udført med stålplader på træskellet.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er malerbehandlet trævinduer fra 1983.

Tage:

Tagflader er belagt med eternitplader oplagt på lægter uden undertag. Taghældningen er ca. 45 graders hældning.

Gulve:

Gulve er udført af varierende materialer som linoleum, flisegulve og laminat parket.

Badeværelser:

Badeværelser er udført med bruseafsnit, toilet og håndvask. Badeværelserne er de oprindelige fra 1983.

Køkkener:

Køkkener er renoveret med nye elementer i 2014.

Varmeinstallation:

Der er etableret fjernvarme med units placeret i bryggers i alle boliger.

Vedligeholdelsesbudget

Vedligeholdelsesbudgettet er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på V&S priskalkulation og erfaringspriser. Oplyste priser er anslåede håndværkerudgifter inklusiv moms, dog eksklusiv honorarer.

Inden igangsætning af større renoveringer skal der udarbejdes et konkret projekt. For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne skal der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

Større renoveringsopgaver

1. Udskiftning af vinduer og døre



Vinduer og døres levetid er opbrugt grundet alder. Der er begyndende utætheder pga. gamle tætningslister og fuger. Lukkebeslag/funktion er slidt.

Det anbefales at udskifte vinduer og døre til nye lavenergidøre og -vinduer, så der undgås større udgifter til større reparationer og uforudsete udgifter. Komforten i boligen vil blive højnet ved udskiftning.

Budget:

Udskiftning af døre	kr. 648.000
Nye fuger omkring døre	kr. 81.000
Nyt låsesystem	kr. 81.000
Udskiftning af vinduer	kr. 972.000
Nye fuger omkring vinduer	<u>kr. 171.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 1.953.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at udskiftning af vinduer og døre foretages som et led i en energirenovering af ejendommen i 2021.

2. Badeværelses renovering



Badeværelserne er de oprindelige fra 1983. Der er tegn på slid og ælde og det anbefales at foretage en generel renovering af alle badeværelser. Det anbefales ligeledes af brugsvandsrør udskiftes, da der er begyndende utætheder, som vil give vandskader. Brugsvandsrørenes levetid er ved at være opbrugt.

Budget:

Renovering af badeværelser	kr. 1.350.000
Renovering af brugsvandsrør	kr. 535.000
Isolering af brugsvandsrør	<u>kr. 82.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 1.967.000

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

3. Nye flise- og asfaltbelægninger



Asfaltbelægningerne på vejene og parkeringspladserne er begyndt at smuldre flere steder. Der står vand flere steder grundet lunke. Vejene er meget ujævne.

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

Budget:

Renovering af fliseterrasser i haver	kr. 486.000
Udlægning af nyt asfaltslidlag på veje	<u>kr. 496.000</u>
Samlet renoveringssum	kr. 982.000

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

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	40	Ågården
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2020

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	40	Ågården
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2020

[illegible]

Selskab25

Afdeling40

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2020

Ågården

Konto	Aktivitet		Primo	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 - 2039
11657	bt.ven.sam	Ventilationskanaler og riste	0	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
11661	mk.trk	Traktor, hækkeklipper m.m.	0	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
11661	tt.afl.led	Vedligeholdelse af kloaksystem for spild	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
11661	Materiel, kørende			14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE		597.000	476.000	2.383.000	680.000	476.000	469.000	3.284.000	396.000	759.000	467.000	342.000	7.826.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE		629.000	650.000	671.000	692.000	713.000	734.000	755.000	776.000	797.000	818.000	818.000	8.180.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		32.000	174.000	-1.712.000	12.000	237.000	265.000	-2.529.000	380.000	38.000	351.000	476.000	354.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		1.966.000	1.998.000	2.172.000	460.000	472.000	709.000	974.000	-1.555.000	-1.175.000	-1.137.000	-786.000	-310.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		1.998.000	2.172.000	460.000	472.000	709.000	974.000	-1.555.000	-1.175.000	-1.137.000	-786.000	-310.000	44.000