

Højvangsparken

Statusrapport 2021



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Ejendommen	side 3
Status på større renoveringsopgaver	side 5
Anvendelsesbudget	side 6
Udarbejdet af Claus Ellekjær	2021
Forelagt på markvandring	2021

GENERELLE OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år, tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.
Energimærke hvert 10 år. Energimærke er senest udarbejdet i 2016.

Statusrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand og på baggrund af dette bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

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

Ejendommens statusrapport, tilstandsrapport og energimærke er tilgængeligt på Bo42 hjemmeside.

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Kommandanthøjen 1 - 51 Torneværksvej 41 - 51 og 61 - 71 Højvangsparken 2 - 60 Holger Lundgrensvej 1 - 54
Ejendommen består af:	222 boliger i lave etageboliger og tæt lave rækkehuse
Ejendommens størrelse:	14.314 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1984 - 1990

EJENDOMMEN

Konstruktioner:

Ejendommen er opført som muret byggeri med bagmure af beton eller letbeton og tagdækning i røde eternit bølgeplader.

Badeværelser:

Er oprindelige badeværelser med klinker og flisebeklædning, der løbende er blevet vedligeholdt, hvorfor overflader er intakte og i brugbar stand. Ved fremtidig renovering bør der foretages vådrumstætning og nye overflader.

Køkkener:

Køkkener er blevet renoveret i 2015/2016 med nye elementer, overflader og nye emhætter.

Varmeinstallation:

Kommandanthøjen 1-51/Torneværksvej 41-71 og Højvangsparken 2-60 har fælles varmecentral, som forsyner med varme og varmt vand og varmestyring sker via elektronisk fjernbetjent Danfoss styring. Måling af forbrug foretages af Brunata. Der er opsat elektroniske målere.

Holger Lundgrens vej 1-54 er forsynet med egne fjernvarmeunits og de afregnes direkte til Rønne Vand og Varme.

Vinduer og døre:

Levetid for vinduer og døre er opbrugt. Det anbefales at montere nye vedligeholdelsesfrie elementer.

Tag:

Tagdækning er nyere bølgeeternit, men på Torneværksvej, Højvangsparken og Kommandanthøjen er der fortsat nogle gamle asbestholdige eternitplader. Tagflader er udskiftet hvor plader ikke er asbestholdige. Resterende gamle plader er fortsat i god stand.

Skure med tagpap dækning, er udskiftet med nyt pap i 2020 –21.

Tagrender:

Samlinger på tagrender er begyndt at slippe, og er løbende blevet vedligeholdt. Udskiftning af tagrender i afsnit 15 og 16 gennemføres i 2022.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger og 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 renoveringsopgaver skal der udarbejdes et konkret projekt.

For at få de mest fordelagtige priser på arbejderne, skal indhentes tilbud fra entreprenører.

Større renoveringsopgaver

1. Vinduer, døre og tagrender.



Levetid for oprindelige vinduer er ved at være opbrugt, da elementer i etageblokke samtidig er vanskelige at vedligeholde, anbefales at udskifte til nye vedligeholdelsesfrie elementer som træ/aluminium eller lignende.

Udskiftning af vinduer og døre:	anslået omkostning kr. 8.600.000
Anbefales udført 2026 samlet	anslået omkostning kr. 8.600.000
Tagrender i afsnit 15 og 16:	anslået omkostning kr. 450.000
Anbefales udført 2022 samlet	anslået omkostning kr. 450.000

Efter licitation i 2021, hvor resultatet var ca. 30 procent for høj, blev det besluttet at udsætte udskiftning af døre og vinduer til 2026. Udskiftning af tagrender i afsnit 15 og 16 gennemføres i 2022.

Anvendelsesbudget

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

Selskab 25 Afdeling 51 Højvangsparken
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2022

Konto	Aktivitet	Primo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 - 2041
11654	bt.var.mål Forbrugsmålere	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	0	0	480.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		166.000	166.000	166.000	406.000	166.000	166.000	317.000	166.000	166.000	166.000	3.452.000
11655	bt.var.pro Varmecentral	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	2.000.000
11655	bt.var.pro Fjernvarmeunits.	0	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	1.500.000
11655	bt.var.rør Varmerør.	0	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	800.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	4.300.000
11657	bt.ven.sam Ventilationsanlæg.	0	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	1.700.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	1.700.000
11661	mk.trk Drift og vedligehold af materiel.	0	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	1.300.000
11661	Materiel, kørende		65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	1.300.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	2.745.000	3.160.000	2.450.000	3.070.000	2.720.000	11.180.000	4.510.000	4.231.000	2.570.000	2.450.000	2.610.000	65.695.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	4.080.000	4.151.000	4.223.000	4.294.000	4.366.000	4.437.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	31.563.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	1.335.000	991.000	1.773.000	1.224.000	1.646.000	-6.743.000	-1.000	278.000	1.939.000	2.059.000	1.899.000	-34.132.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	16.674.000	18.009.000	19.000.000	20.773.000	21.997.000	23.643.000	16.900.000	16.899.000	17.177.000	19.116.000	21.175.000	23.074.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	18.009.000	19.000.000	20.773.000	21.997.000	23.643.000	16.900.000	16.899.000	17.177.000	19.116.000	21.175.000	23.074.000	-11.058.000