

Bo42

Højvangsparken

Tilstandsrapport 2017



Højvangsparken

Kommandanthøjen 1-51 / Torneværksvej 41-71

Højvangsparken 2-60 / Holger Lundgrens Vej 1-54

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger om tilstandsrapport	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	5
3.	Avendelsesbudget	side	7

Udarbejdet:	2017
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2018
Forelagt på afdelingsmøde	2018

Udarbejdet: af Bo42
Teknisk chef Hans Mikkelsen

GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT



Tilstandsrapport for Højvangsparken omfatter følgende byggeafsnit:

Afsnit 15: Kommandanthøjen 1-15/ Torneværksvej 61-71. i alt 64 boliger

Afsnit 16: Torneværksvej 41-51/Højvangsparken 2-16. i alt 64 boliger

Afsnit 17: Kommandanthøjen 17-51/Højvangsparken 18-60. i alt 40 boliger

Afsnit 18: Holger Lundgrensvej 1-54. i alt 54 boliger

Afsnit 15: 4.182 m² opført 1984

Afsnit 16: 4.242 m² opført 1985

Afsnit 17: 2.562 m² opført 1986

Afsnit 18: 3.328 m² opført 1990

I alt 14.314 m²

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes vedligeholdelsestilstand. Der bliver i rapporten udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesoversigt for bygningerne.

På baggrund af tilstandsrapporten bliver der fastlagt et vedligeholdelsesbudget.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene. Tilstandsrapporten der erstatter tilstandsrapporten fra 2014, omfatter følgende:

222 boliger i tæt lavt rækkehusbebyggelse, samt etagebyggeri.

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år.

Lovpligtig energimærkning, der er udarbejdet i 2016, har en gyldighed på 10 år. hvorfor udarbejdelse af nyt energimærke skal ske i år 2026.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42's hjemmeside.

Konstruktioner:

Bygningerne er opført som fuldmuret byggeri med bagmure af beton og letbeton og tagdækning i røde eternit bølgeplader.

Badeværelser:

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

Varmeinstallation:

Der er fælles varmecentral forsynet med fjernvarme. Som forsyner afsnittene 15, 16 og 17 med varme og vand. Afsnit 18 er forsynet med egne fjernvarmeunits.

Anlæg fremtræder i god stand, bliver løbende serviceret/udskiftet ved defekt.

Varmestyring sker via elektronisk fjernbetjent Danfoss styring.

Måling af forbrug foretages af Brunata. Der er opsat elektroniske målere i afdelinger med fælle varmecentral. I afsnit 18 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, i afsnit 16,17 og 18 samt delvis afsnit 15 hvor der fortsat er gamle asbestholdige eternitplader. Tagflader er udskiftet hvor plader ikke er asbestholdige. Resterende gamle plader er fortsat i god stand.

Skure med tagpap dækning, er ved at være nedslidt, det anbefales at udskifte eller reparere tage på skure.

Vedligeholdelsesbudget:

Er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2017-priser med udgangspunkt i 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 der indhentes flere tilbud fra tilbudsgivere.

Større renoveringsopgaver

Vinduer og døre



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 aluminium eller lignende .

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at vinduer og døre udskiftes i nedenstående årstal.

Udskiftning af vinduer og døre:	anslået omkostning kr. 8.600.000
Tagrender i afsnit 15 og 16	anslået omkostning kr. 450.000
Anbefales udført 2022	samlet anslået omkostning kr. 9.050.000

01-01-2019

[illegible]

Selskab

25

Afdeling

51

Højvangsparken

Afsnit

0

Tilstandsdato

01-01-2019

Konto	Aktivitet		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
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	750.000
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	400.000
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	2.150.000
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	850.000
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	850.000
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	650.000
11661	Materiel, kørende			65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	650.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOJDELSE	2.602.000	3.061.000	2.419.000	2.745.000	5.860.000	2.530.000	3.150.000	2.800.000	2.660.000	4.590.000	4.311.000	27.066.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	3.865.000	3.939.000	4.010.000	4.081.000	4.152.000	4.223.000	4.294.000	4.366.000	4.437.000	4.509.000	4.509.000	45.090.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOJDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		1.263.000	878.000	1.591.000	1.336.000	-1.708.000	1.693.000	1.144.000	1.566.000	1.777.000	-81.000	198.000	18.024.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		9.682.000	10.945.000	11.823.000	13.414.000	14.750.000	13.042.000	14.735.000	15.879.000	17.445.000	19.222.000	19.141.000	19.339.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		10.945.000	11.823.000	13.414.000	14.750.000	13.042.000	14.735.000	15.879.000	17.445.000	19.222.000	19.141.000	19.339.000	37.363.000