

Højvangsparken

Tilstandsrapport 2022



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Tilstandsvurdering	side 3–7
Status på større renoveringsopgaver	side 8
Anvendelsesbudget	side 9–11

Udarbejdet af Keld Christensen	2022
Fremlægges på markvandring	2023

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

OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport udarbejdes hvert 5. år
Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Tilstandsrapporten 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	Udskiftes / vedligeholdes
	Belægninger	Asfalt og flise belægninger er generelt i flot stand. Opmærksomhed på arealer hvor træerødder kan forårsage ujævnheder.	Årligt

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
	Postkasseanlæg	Postkasseanlæg i aluminium fremstår i opgang i god stand. Det anbefales i afsnit 17 og 18 at lave fælles postkasseanlæg.	2024
	Legeplads	Vedligeholdelse af redskaber og årlig lovpligtig tilsyn.	Årligt
	Træværk i terræn	Maling af bygninger og inventar	2024/5.år
	Øvrigt inventar	Borde, bænke, stativer, skilte og småbygninger mv.	Årligt

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.	2029/10.år

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Tage	Bølgeeternitplader mont. i 2013 i afsnit 16,17 og 18 er i fin stand. Tage i afsnit 15 er oprindelige asbesttage fra 1984 men er ligeledes i fin stand.	2053

24: Altaner:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Altaner	Altaner har i 2018 fået skiftet lister og balustre til vedligeholdelsesfrit genbrugs plastmateriale. Øvrig konstruktion er beton og galvaniseret stål.	2024/5.år

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Døre – Vinduer	2 lags termoruder i hhv. træ eller plastic. Vinduer er de oprindelige fra perioden 1984–90 og kræver generelt øget vedligehold hvorfor udskiftning vil være anbefalet.	2026
	Fuger	Udskiftes i forbindelse med montering af nye vinduer og døre.	2026/15.år

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Køkkener	Renoveret i 2016 og fremstår i pæn stand.	2036
	Badeværelser	Badeværelser er de oprindelige fra perioden 1984-90. Overflader fremstår i fin stand. Sanitet og armaturer er skiftet løbende.	2036
	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 2014.	2034

11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Trappeopgange	Malerbehandling.	2027/7.år

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes/ vedligeholdes
	Tagrender og nedløb	Er skiftet til nye zinkrender i perioden 2012-2022.	2062
	Afløbssystem samlet	Afløb, toiletter, tagrender og nedløb mv.	Årligt

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes / vedligeholdes
	El installationer	Er skiftet løbende og derfor i varierende stand.	Årligt
	Udendørsbelysning	Lamper på bygning i afsnit 17-18 anbefales at skiftes til nye LED armaturer.	2024

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes / vedligeholdes
	Vandsystem	Vandsystem samlet.	Årligt
	Brugsvandsrør	Rør til køkkener og badeværelser er udført i kobberør med skjulte samlinger. Der er begyndende brud og tæring. Gennemgående rør og stigstreng er galvaniserede rør med begyndende forstoppelser.	2036

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes / vedligeholdes
	Centralvarmeanlæg	Rør i boliger er udført i kobberør med skjulte samlinger og systemventiler på radiatorer. Der er begyndende brud på samlinger under gulve.	2036
	Varmeanlæg	Varmeanlæg samlet.	Årligt
	Fjernvarmeunits	Boliger i afsnit 18 har egne units og de skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Udskiftes
	Emhætter og ventilation	I afsnit 15-16 er centralsug hvor emhætter og ventiler skiftes løbende. Anlæg serviceres og motorer skiftes ved nedbrud. I afsnit 17-18 er der individuelle emhætter og aftræk som skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

58: Øvrige tekniske installationer:

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

Større renoveringsopgaver

1. Vinduer og døre.



Levetid for oprindelige vinduer er ved at være opbrugt, og det anbefales at udskifte til nye vedligeholdelsesfrie elementer i træ/alu.

Udskiftning af vinduer og døre:

kr. 12.600.000

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales, at udskiftning af vinduer og døre udføres i 2026.

Selskab 25 **Afdeling** 51 Højvangsparken

Afsnit 0

0

Tilstandsdato

01-01-2024

[illegible]

Selskab 25 **Afdeling** 51 Højvangsparken

Afsnit 0

0

Tilstandsdato

01-01-2024

[illegible]

Selskab25Afdeling51Højvangsparken
Afsnit0
Tilstandsdato01-01-2024

Konto	Aktivitet		Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2053
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	5.000.000
11658	bt.bes.sam	Røgalarmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115.000	0	230.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	50.000	0	0	50.000	0	0	50.000	0	0	50.000	300.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			50.000	0	0	50.000	0	0	50.000	0	115.000	50.000	530.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	2.430.000
11661	Materiel, kørende			135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	2.430.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	2.530.000	3.357.000	2.948.000	15.236.000	3.436.000	2.636.000	3.086.000	2.686.000	2.636.000	3.160.000	2.686.000	98.641.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	3.722.000	4.294.000	4.366.000	4.437.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	4.509.000	22.545.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO		1.192.000	937.000	1.418.000	-10.799.000	1.073.000	1.873.000	1.423.000	1.823.000	1.873.000	1.349.000	1.823.000	-76.096.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO		19.271.000	20.463.000	21.400.000	22.818.000	12.019.000	13.092.000	14.965.000	16.388.000	18.211.000	20.084.000	21.433.000	23.256.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO		20.463.000	21.400.000	22.818.000	12.019.000	13.092.000	14.965.000	16.388.000	18.211.000	20.084.000	21.433.000	23.256.000	-52.840.000