

# Fremtidssikringsanalyse

## Bygningssscreening

Afd. 52, Svaneke, Bo42 Rønne



# Indhold

<b>Introduktion - bygningsscreening</b>	<b>3</b>
<b>01. Postgade 6A-6C</b>	<b>4</b>
<b>02. Dyrlæge Jürgensgade 2-30</b>	<b>6</b>
<b>03. Dyrlæge Jürgensgade 23-35</b>	<b>8</b>
<b>04. Lindevej 7-17</b>	<b>10</b>
<b>05. Gulehaldsstræde 1-9</b>	<b>12</b>
<b>06. Norre Bakke 3A-3D</b>	<b>14</b>
<b>07. Ahornvej 1-17</b>	<b>16</b>
<b>08. Byfogedbakke 2A-2B</b>	<b>18</b>
<b>09. Otto Holst Bakke 3-17</b>	<b>20</b>
<b>10. Gryneparken 86-94</b>	<b>22</b>
<b>Konklusion og forslag til fremtidssikring</b>	<b>24</b>

## DATA

Afdeling: 52, Svaneke

Adresse: 01. Postgade 6A-6C  
02. Dyrlæge Jürgensgade 2-30  
03. Dyrlæge Jürgensgade 23-35  
04. Lindevej 7-17  
05. Gulehaldsstræde 1-9  
06. Norre Bakke 3A-3D-  
07. Ahornvej 1-17  
08. Byfogedbakke 2A-2B  
09. Otto Holst Bakke 3-17  
10. Gryneparken 86-94

Opførelsesår: 1953-1991

Udført af: Lis Strunge, sbs rådgivning a/s

Dato: Marts 2015

### **Kontaktperson – Lejerbo:**

Udviklingskonsulent Jakob Bøjen  
jbo@lejerbo.dk

# Introduktion - bygningscreening

Denne bygningscreening er gennemført som en del af den samlede proces i arbejdet med fremtidssikring af Afd. 52, Svaneke.

Afdelingen består af 10 forskellige bygningsafsnit i forskellig størrelse og alder. Det enkelte afsnit er vurderet på en skala fra grøn (god) over gul (mindre god) til rød (dårlig) og beskriver både selve bygningsmassen samt ude- og friarealer. Bygningscreeningen skal give en samlet vurdering af, hvorvidt afdelingen kan betragtes som værende tidssvarende, eller i modsat fald, hvor der er indsatsområder, der kan trænge til en opdatering.

Screeningen er gennemført af sbs rådgivning a/s og omfatter et interview med ejendomsinspektøren på ejendommen efterfulgt af en visuel gennemgang af bygninger og udearealer. Screeningen er suppleret med oplysninger, som stammer fra tilstandsrapport fra 2013 samt energimærkningsrapport fra 2013.

Screeningen er ikke med detaljerede løsninger på de forhold, der måtte blive påpeget i det følgende. Såfremt der findes behov herfor, vil en mere detaljeret gennemgang af bygninger og udearealer eventuelt blive næste step.

Nærværende rapport indeholder en vurdering af afdelingens enkelte afsnit i forhold til beliggenhed, udearealer, tilgængelighed, klimaskærm, boligen indvendigt samt energi og miljø. Til slut er der en oversigt over de enkelte afsnits samlede vurdering ledsaget af nogle anbefalinger, som efter vores vurdering bør betragtes som indsatsområder i en fremtidssikring af bebyggelsen. Anbefalingerne er beskrevet i det grønne felt.



# 01. Postgade 6A-6C

## BELIGGENHED



Afsnittet er en 1½ etages murstensbebyggelse, som ligger midt i Svaneke på hjørnet af Postgade og Glastorvet. Bebyggelsen er L-formet med den lange facade mod Glastorvet. Afsnittet er bygget sammen med en guldpuddet bygning, der ligger ud til hjørnet af Postgade og Glastorvet og en af lejlighederne rækker også ind i denne bygning. Bygningerne hænger fint sammen med områdets øvrige lave bebyggelse, på kanten af et grønt haveområde.

Afsnittet rummer i alt 9 lejligheder:

2 vær.: 4 stk.

3 vær.: 3 stk.

4 vær.: 1 stk.

5 vær.: 1 stk.

## UDEAREALER



Der hører en lille p-plads til, som ligger på Glastorvet. Men man ankommer til afsnittet fra Postgade og går gennem en lille forhav ad en flisebelagt sti til indgangene. Denne forhav er også de nære opholdsarealer. Derudover er der også en stor gård bag afsnittet og ud mod Glastorvet. Her er der mulighed for at grille.

I kælderen ligger der et fælles vaskeri, som ikke kun er for afsnittets egne beboere men også kan benyttes af de øvrige afsnit i nærheden.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er ikke indrettet med henblik på tilgængelighed. Dvs. der ikke er niveaufri adgang, der er indvendige trapper og hverken rumbredder eller indretning tilgodeser, at der kan anvendes en kørestol.

## KLIMASKÆRM



Afsnittet består af en rød murstensmur, der er hulmurisoleret og taget er belagt med røde vingetegl. Alt fremtræder i god stand, men fugerne bør eftergås.

Vinduer er koblede rammer de 2 lags glas og fremstår i god stand, hvilket også gælder dørene.

Ovenlysvinduerne fremstår dog meget nedbrudte og bør udskiftes

## BOLIGEN INDVENDIGT



Køkken og bad er af varierende standard. Der er ved at ske udskiftning og det anbefales at fortsætte med at opgradere disse rums standard.

Også brugsvandsrørene er ved at være udtjente.

Boligerne har aftræk i badeværelser og emhætte i køkkener.

Det kan ses, at afsnittet er opført for 60 år siden og en generel opgradering af boligens standard kan anbefales.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke D. Der opvarmes med olie fra fælles varmecentral i kælder.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft, ydervægge og gulv mod kælder samt at udskifte vinduer til energiruder. Det anbefales desuden at udskifte cirkulationspumpen.



Luftfoto af afsnittet



I denne bygning mod Glastorvet ligger også afdelings ejendoms kontor.



Hovedindgang til boligerne



Der er et stort fællesareal med opholdsmulighed.



Ovenlysvinduerne er nedslidte og bør skiftes.



Afsnittet rummer et velfungerende nyere fællesvaskeri.

## 02. Dyrlæge Jürgensgade 2-30

### BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende på to matrikler i hver sin ende af Dyrlæge Jürgensgade. Det er 1½ etages pudsede dobbelthuse sammenbygget med træbeklædte skure. Bebyggelsen ligger i et parcelhuskvarter og passer også fint ind i denne typologi.

Afsnittet rummer i alt 13 boliger:

2 vær.: 3 stk.

4 vær.: 8 stk.

5 vær.: 2 stk.

### UDEAREALER



Dobelthusene er disponeret med et foreareal, hvor man også kan parkere sin bil, og et bagareal med privat have. Haverne er omkranset med hække. Afsnittet fremtræder meget nydeligt og de store arealer af private udearealer fremstår også velholdte.

Der er ikke etableret fælles opholdsområder.

### TILGÆNGELIGHED



Boligerne er ikke indrettet med henblik på tilgængelighed. Dvs. der ikke er niveaufri adgang og der er indvendige trapper.

### KLIMASKÆRM



Facaderne er pudsede og gulmalede og fremstår i god stand. Ligeså skurenes træbeklædte facader. Tagene er røde vingetegl og fremstår også i god stand.

Vinduerne i stueetagen er koblede rammer med 2-lags glas og på 1. sal er der alu/træ vinduer med 3-lags glas. Alle fremstår i god stand, hvilket også gælder dørene.

### BOLIGEN INDVENDIGT



Boligerne har generelt en fornuftig indretning. Køkken og bad er dog af ældre standard. I badet er der badekar. Det kan anbefales at opgradere disse rum til nutidig standard

Rørinstallationer er indstøbt i betondæk og det kan anbefales at lave synlig rørinstallation, når rørene skal engang skal skiftes.

Boligerne har aftræk i badeværelser og emhætte i køkkener.

### ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke D. Boligerne opvarmes fra egne oliefyr.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft og tag og hule ydervægge samt at udskifte pumpe til varmeanlæg.

Ved en renovering anbefales det at udskifte yderdøre, efterisolere massive- og lette ydervægge og terrændæk. Desuden anbefales det også at udskifte vinduer til lavenergiruder og etablere et solfangeranlæg til supplering af det varme vand.



*Luftfoto af afsnittet.*



*Dobbelthusene er bygget sammen med skure.*



*Bygningerne passer fint ind i det nærliggende parcelhusvarter.*

# 03. Dyrlæge Jürgensgade 23-35

## BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende ved siden af afsnit 2 på Dyrlæge Jürgensgade. Der er 2 1/2 etages pudsede dobbelthuse og 2 fritliggende huse. Bebyggelsen ligger i et parcelhuskvarter og passer også fint ind i denne typologi.

Afsnittet rummer i alt 12 boliger:

1 vær.: 6 stk.

2 vær.: 6 stk.

## UDEAREALER



Husene er disponeret omkring en lille fælles p-plads, der ligger for enden af vejen. Der er et lille stisystem mellem husene og viser, at dette er et fælles område. Hver bolig i stueetagen har desuden en lille terrasse. Fællesområderne er omkranset med hække. Her er der også enkelte borde-bænkesæt. Afsnittet fremtræder meget nydeligt og de private udearealer fremstår også velholdte.

Der er ikke etableret fælles opholdsområder.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er ikke indrettet med henblik på tilgængelighed. Dvs. der ikke er niveaufri adgang og der er trapper.

## KLIMASKÆRM



Facaderne er pudsede og hvidmalede med træbeklædte gavle og fremstår i god stand. Ligeså skurenes træbeklædte facader. Tagene er røde vingetegl og fremstår også i god stand. Vinduerne er i træ med 2-lags termoglas og er i god stand. Der er Velux ovenlysvinduer, som også fremtræder i god stand, hvilket også gælder dørene.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Der er boliger både i stuen og på 1. sal. Boligerne på 1. sal har adgang via en udvendig trappe og er alle 1 rums boliger. Boligerne har generelt en fornuftig indretning. Boligerne på 1. sal er dog sværere at møblere pga. de skrå vægge.

Rørinstallationer er indstøbt i betondæk og det kan anbefales at lave synlig rørinstallation, når rørene skal engang skal skiftes.

Boligerne har aftræk i badeværelser og emhætte i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke D. Der opvarmes med olie fra fælles varmecentral.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft og tag og hule ydervægge samt at udskifte pumpe til varmeanlæg.

Ved en renovering anbefales det at udskifte yderrdøre, efterisolere massive- og lette ydervægge og terrændæk. Desuden anbefales det også at udskifte vinduer til lavenergiruder og etablere et solfangeranlæg til supplering af det varme vand.





*Luftfoto af afsnittet.*



*Dobbelthusene.*



*Afsnittet har en fælles p-plads ligesom der er fælles udearealer.*



*I vær. bolig på 1. sal. Køkken og ophold er adskilt med en væg.*



*Der er adgang til boligerne på 1. sal ad en udvendig trappe.*



*Badeværelse på 1. sal er rummeligt.*

# 04. Lindevej 7-17

## BELIGGENHED



Afsnittet ligger meget naturskønt i udkanten af Svaneke og på kanten af et parkområde. Det ligger nabo til et tidligere plejecenter, som nu er nedlagt og benyttes til bl.a. lægehus.

Afsnittet rummer i alt 6 boliger:  
2 vær.: 6 stk.

## UDEAREALER



Bebyggelsen er disponeret med 2 x 3 dobbelthuse i 1 plan i en vinkel omkring en stor grøn plæne, der støder op til det tidligere plejecenter. Bebyggelsen ligger for enden af Lindevej og her er vejen udvidet, så man kan parkere uden for døren. Der er et lille forareal til hvert hus. Bag huset er der en lille privat terrasse. Området fremstår velholdt.

Der er ikke etableret fælles opholdsområder.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er alle indrettet med de tilgængelighedsstandarder, der var gældende ved opførelsen. Og med enkelte greb bør stueetagens boliger nemt kunne ændres til en tilgængelig bolig efter nutidens standard.

## KLIMASKÆRM



Facaderne er hvidpudsede og fremstår i god stand. Gavlene har dog misfarvninger af algevækst. Tagene er røde vingetegl og fremtræder også i god stand. Vinduerne er i træ med 2-lags termoglas og fremtræder i god stand, hvilket også gælder dørene.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Boligerne er velindrettede tilgængelige boliger velegnede for ældre med rimelige rumstørrelser.

Boligerne har aftræk i badeværelser og emhætte i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke E. Boligerne opvarmes med elvarme.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft og hule ydervægge samt udskifte vinduer til lavenergiruder. Desuden anbefales det at installere et nyt luftvarmeanlæg.

Ved renovering anbefales det yderligere at efterisolere terrændækket.



*Luftfoto af afsnittet.*



*Der er misfarvninger på bygningernes gavle.*



*Bygningerne ligger fint i kanten af et stort grønt område.*



*Rummelige spisekøkkener.*



*Pæne badeværelser.*

# 05. Gulehaldsstræde 1-9

## BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende i Listed nord for Svaneke, tæt på vandet. Bebyggelsen ligger langs Gulehaldsstræde som dobbelthuse og fritliggende huse i 1½ etage lidt forskudt for hinanden. To lange skure ligger mellem nogle af bygningerne og vejen og hindrer derfor direkte udsyn. Bygningerne er disponeret med boliger i både stueetage og på 1. sal.

Afsnittet rummer i alt 10 boliger:

1 vær.: 3 stk.

2 vær.: 7 stk.

## UDEAREALER



Ankomsten sker fra Gulehaldsstræde, hvor der også kan parkeres. Herfra går man bag om skurene ad flisebelagte stier ind til boligen. Bag boligerne er der et stort fælles grønt område, og hver bolig i stuen har egen privat have. Området fremstår velholdt.

Der er ikke etableret fælles opholdsområder.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er ikke indrettet med henblik på tilgængelighed. Dvs. der ikke er niveaufri adgang og der er trapper.

## KLIMASKÆRM



Facaderne er hvidpudsede med træbeklædte gavle og fremstår i god stand. Tagene er røde vingetegl og fremtræder også i god stand. Vinduerne er i træ med 2-lags termoglas og fremtræder med begyndende nedslidning.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Der er boliger både i stuen og på 1. sal. Boligerne på 1. sal har adgang via en udvendig trappe og er alle 1 rumms boliger. Boligerne i stueetagen er velindrettede, mens de 1-værelses boliger på 1. sal er mindre gode pga. de skrå vægge, der gør det svært at møblere. Boligerne har mekanisk udsugning i badeværelser og emhætte i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke F. Boligerne opvarmes med elvarme.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere hule ydervægge samt udskifte vinduer til lavenergiruder. Desuden anbefales det at installere et nyt luftvarmeanlæg.

Ved renovering anbefales det yderligere at efterisolere loftet, massive og lette ydervægge samt terrændæk.



Luftfoto af afsnittet.



Den 1. vær. bolig på 1. sal har adskilt køkken og ophold.



Luftfoto af afsnittet.



Opholds-/soverummet er rummeligt og velbelyst.



Havesiden med hegn, der adskiller de udvendige opholdsområder.



Udenfor halvdelen af husene ligger der træskure, som blokerer for udsigt.

# 06. Norre Bakke 3A-3D

## BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende i Årsdale syd for Svaneke og tæt på vandet. Bebyggelsen består af 2 x 2 dobbelthuse, der ligger med facaden ud mod Norre Bakke. Bebyggelsen hænger fint sammen med den øvrige lave bebyggelse i området, som udgøres af fritliggende huse. Som nabo ligger et tidligere plejecenter.

Afsnittet rummer i alt 4 boliger:  
2 vær.: 4 stk.

## UDEAREALER



De to dobbelthuse ligger ved siden af hinanden med en lille forhavne ud mod Norre Bakke. Her er der også placeret nogle træskure. Parkering foregår på vejen. Hver bolig har en lukket privat have, som vender ud mod et stort grønt område.

Bebyggelsen er højt beliggende og der er en smuk udsigt ud over Østersøen. Området fremstår velholdt

Der er ikke etableret fælles opholdsområder.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er alle indrettet med de tilgængelighedsstandarder, der var gældende ved opførelsen. Og med enkelte greb bør stueetagens boliger nemt kunne ændres til en tilgængelig bolig efter nutidens standard.

## KLIMASKÆRM



Facaderne er hvidpudsede og fremstår i god stand. Tagene er røde vingetegl og fremtræder ligeledes i god stand. Vinduerne er i træ med 2-lags termoglas og fremtræder i god stand, hvilket også gælder dørene.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Boligerne er velindrettede tilgængelige boliger velegnede for ældre med rimelige rumstørrelser.

Boligerne har mekanisk udsugning i badeværelser og emhætte i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke E. Boligerne opvarmes med elvarme.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft og ydervægge samt udskifte vinduer til lavenergiruder. Desuden anbefales det at installere et nyt luftvarmeanlæg.

Ved renovering anbefales det yderligere at efterisolere terrændækket.



*Luftfoto af afsnittet.*



*De små dobbelthuse fungerer fint for ældre beboere.*



*Havesiden med de private terrasser, der vender ud til et stort grønt område.*

# 07. Ahornvej 1-17

## BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende tæt på afsnit 4, Lindevej, og er også forbundet til dette via en sti. Bebyggelsen er disponeret som en tæt-lav bebyggelse i et plan med tre små stænger med to boliger og en stang med tre boliger.

Bebyggelsen ligger integreret i den øvrige omkringliggende bebyggelse og falder derfor godt ind i det krogede by miljø.

Afsnittet rummer i alt 9 boliger:  
2 vær.: 9 stk.

## UDEAREALER



Man ankommer til boligerne fra den fælles parkeringsplads, som ligger for enden af Ahornvej. Herfra kan man fordele sig ad et flisebelagt stisystem rundt i bebyggelsen. Udenfor hver bolig er et lille græsbelagt forareal. Der er en terrasse tilknyttet alle boliger. Området fremstår velholdt.

Der er ikke etableret fælles opholdsområder.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er alle indrettet med de tilgængelighedsstandarder, der var gældende ved opførelsen. Badeværelsets størrelse er lidt i underkanten af nutidens standarder, men kan godt fungere.

## KLIMASKÆRM



Facaderne er pudsede og malet i røde og gule farver og fremstår i god stand. Tagene er røde vingetegl og fremtræder også i god stand. Vinduerne er i træ med 2-lags termoglas og fremtræder i god stand, hvilket også gælder dørene.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Boligerne er velindrettede tilgængelige boliger velegnede for ældre med rimelige rumstørrelser.

Boligerne har aftræk i badeværelser og emhætte i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke E. Boligerne opvarmes med elvarme.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft og ydervægge samt udskifte vinduer til lavenergiruder. Desuden anbefales det at etablere varmepumpe.

Ved renovering anbefales det yderligere at efterisolere terrændækket.





*Luftfoto af afsnittet.*



*Havesiden med de små private terrasser.*



*De små dobbelthuse fungerer fint for ældre beboere.*

## 08. Byfogedbakke 2A-2B

### BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende i et klassisk købstads byhus med forhus og sidehus. Forhuset ligger i gadefacaden mens sidehuset, en bindingsværksbygning, ligger vinkelret på forhuset og ud mod gården. Bygningen er placeret midt i Svaneke og er en naturlig del af købstadsmiljøet. Bygningerne er disponeret med boliger i både stueetage og på 1. sal.

Afsnittet rummer i alt 7 boliger:

1 vær.: 1 stk.

2 vær.: 6 stk.

### UDEAREALER



Der er en lille fælles nordvendt gård tilknyttet afsnittet. Her er der mulighed for at sidde og grille. Det bliver dog ikke gjort i særlig stort omfang, sandsynligvis både pga. manglende sol og pga. manglende fællesskab i afsnittet.

### TILGÆNGELIGHED



Boligerne er ikke indrettet med henblik på tilgængelighed. Dvs. der ikke er niveaufri adgang, der er indvendige trapper og hverken rumbredder eller indretning tilgodeser, at der kan anvendes en kørestol.

### KLIMASKÆRM



Hovedhuset er et muret og pudset hus mens sidehuset er opført med bindingsværk. Sidehusets bindingsværk er i mindre god stand og bør udbedres i forbindelse med øvrig malerbehandling. Taget er rød vingetegl og også her er tilstanden ikke god. Vinduerne er af træ med 2-lags termoglas og fremstår i dårlig stand.

### BOLIGEN INDVENDIGT



Bygningen bærer præg af, at der har skullet etableres mange små boliger på lille plads. Det har givet nogle meget dårligt indrettede boliger og især boligerne på 1. sal er meget uhensigtsmæssigt indrettet med snæver plads og skrå vægge.

Boligerne har aftræk i badeværelser og emhætte i køkkener.

### ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke E. Boligerne opvarmes med elvarme.

Ifølge energirapporten anbefales det at efterisolere loft og ydervægge samt udskifte vinduer til lavenergiruder. Desuden anbefales det at etablere varmepumpe.

Ved renovering anbefales det yderligere at efterisolere loft, terrændæk, etageadskillelse mod kælder og etageadskillelse mod terrændæk.



*Luftfoto af afsnittet.*



*Bygningen mod gaden er et klassisk byhus i byen.*



*Facader og bindingsværk er præget af skader.*



*Til boligerne i tagetagen er der etableret en ståltrappe på gårdsiden.*



*Boligerne på 1. sal er små og dårligt indrettede.*



*Eksempel på et soverum på 1. sal.*

# 09. Otto Holst Bakke 3-17

## BELIGGENHED



Afsnittet er beliggende inde i Svaneke by. Boligerne er fordelt på tre bygninger, som tidligere har udgjort en købmansgård fra slutningen af 1800-årene. Således ligger bygningerne i en trekant ud mod de tre gader Storgade, Byfogedbakken og Otto Holst Bakke. Bygningerne omkranser den fælles gård. Bygningerne er disponeret med boliger i både stueetage og på 1. sal.

Afsnittet rummer i alt 8 boliger:

2 vær.: 4 stk.

3 vær.: 4 stk.

## UDEAREALER



Inde i gården er der indrettet parkeringsplads. Herfra kan man komme til alle boliger ad flisebelagte stier. I den anden ende af gården ligger en fin have med ophold og tørremulighed. En af bygningerne har to boliger med egen terrasse.

Udearealerne fremtræder meget velholdte.

## TILGÆNGELIGHED



Ved ombygningen har man indrettet boliger i stueetagen, som er tilgængelige for kørestolsbrugere. Til boligerne på 1. sal er der indvendige trapper. Samlet set er det et afsnit med god tilgængelighed.

## KLIMASKÆRM



To af bygningerne er af pudset murværk der er malet gule. Den tredje er udført i bindingsværk med pudset og gulmalet murværk i tavlene. Bindingsværk fremstår med mindre rådkader og de murede facader fremstår med afskallinger der skal udbedres inden fornyet malerbehandling. Taget er røde vingetegl, som er i rimelig stand. Vinduerne er både koblede rammer med 3-lags glas og termoruder. De trænger visse steder til maling.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Boligerne er veldisponerede med fornuftige størrelser i betragtning af, at de er indrettet i et eksisterende bygningskompleks. Boligerne har mekanisk udsugning i badeværelser og emhætte i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke E. Boligerne opvarmes med elvarme.

Ifølge energirapporten anbefales det at udskifte vinduer til lavenergiruder. Desuden anbefales det at installere et nyt luftvarmeanlæg.

Ved renovering anbefales det at efterisolere ydervægge og terrændæk.

I Otto Holst Bakke 7-17 anbefales det desuden at efterisolere loft, lette ydervægge og etageadskillelse mod kælder.



*Luftfoto af afsnittet.*



*Den lille tilbygning rummer trappen til boligen på 1. sal.*



*Bygningerne falder smukt ind i gadebilledet.*



*Stuelejlighed, der er velegnet for en kørestolsbruger.*



*Bygningen, der er konstrueret med bindingsværk, vidner om dens fortid som købmandsgård.*



*For enden af bebyggelsen ligger et fint fælles opholdsområde.*

# 10. Gryneparken 86-94

## BELIGGENHED



Afsnittet er opført som et forsøgsbyggeri i forhold til at anvende energibesparende byggeprincipper. Enkelte af disse forhold har dog måttet ændres efterfølgende. Fx er den oprindelige opvarmning med jordvarme ændret til centralvarme fra oliefyr.

Afsnittet er beliggende uden for Svaneke som et fritliggende hus med en tung bygningskrop, der rummer boliger og et stort væksthuse, der rummer fællesfaciliteter. Bebyggelsen ligger omgivet af marker og grønne arealer og ligger derfor isoleret fra nærliggende bebyggelse.

Afsnittet rummer i alt 5 boliger:  
3 vær.: 4 stk.  
4 vær.: 1 stk.

## UDEAREALER



Afsnittet ligger for enden af en vej, hvor også den fælles p-plads ligger. Fra p-pladsen ankommer man til boligerne gennem væksthuse, som fungerer som fordelingsrum. Der er en stor hækranse set have tilknyttet boligerne. Udearealerne bærer præg af at være indrettet til mange forskellige former for ophold og aktiviteter, men bærer præg af, at der for tiden ikke er den store beboerengagement.

## TILGÆNGELIGHED



Boligerne er ikke indrettet med henblik på tilgængelighed. Der er niveaufri adgang ind til stueetagerens boliger og badeværelserne her er af en rimelig størrelse, men opfylder ikke nutidens krav til et tilgængeligt badeværelse.

## KLIMASKÆRM



Facaderne er pudset og malet beton. Puds mod sokkel fremstår med afskallinger og tegn på opstigende fugt men fremstår ellers i rimelig stand. Tagdækning er tagpap med dækning, fremstår i rimelig stand. Vinduerne er af træ med 2-lags termoglas og fremstår i god stand.

## BOLIGEN INDVENDIGT



Boligerne har en fornuftig indretning med køkkenalrum. Efter ombygningen fra 8 til 5 lejligheder har alle boliger også en god størrelse.

Boligerne er ventileret via centralt udsugningsanlæg med aftræk fra badeværelser og emfang i køkkener.

## ENERGI & MILJØ



Afsnittet ligger i energimærke C. Boligerne opvarmes med olie fra fælles varmecentral.

Ifølge energirapporten anbefales det at udskifte vinduer til lavenergiruder og isolere etageadskillelse mod kælder. Desuden anbefales det at udskifte cirkulationspumpe og etablere solfangeranlæg til supplering af det varme vand.

Ved renovering anbefales det yderligere at efterisolere terrændækket.



*Luftfoto af afsnittet.*



*Ankomsten fra p-plads.*



*Væksthuset, der også fungerer som fælles opholdsområde med køkken og grønne planter.*



*Her ses bygningens disponering med væksthuse, fælles gangareal og boliger.*



*Badeværelserne er rummelige, men har ikke nutidens standard for tilgængelighed.*



*Boligerne er rummelige og godt indrettede.*

# Konklusion og forslag til fremtidssikring

Det samlede indtryk af afdelingen er, at det er en velvedligeholdt afdeling med kun få kritiske forhold, der bør tages fat på i forhold til en fremtidssikring af afdelingen.

Det handler især om afsnit 01 Postgade 6A-6C og afsnit 08 Byfogedbakke 2A-2B. Her må det anbefales at få udarbejdet et renoveringsprojekt, som har til formål at få genoprettet nedslidte bygningsdele. Derudover må det anbefales, at der i afsnit 08 Byfogedbakke 2A-2C arbejdes med at få indrettet bedre lejligheder, herunder sammenlægninger til større og velindrettede lejligheder.

Hvis afdelingen vil arbejde med flere tilgængelige boliger, kan det anbefales at arbejde med dette i

afsnit 04 Lindevej 7-17 og afsnit 06 Norre Bakke 3A-3D. Her vil det blot kræve en mindre udvidelse ud i entreen.

Energi og miljø vil i de kommende år være nogen af de væsentligste indsatsområder når vi snakker renoveringsopgaver. Klimaskærmen og opvarmningssystemet bør således som helhed indgå i en renovering af afdelingen for at forbedre boligernes isoleringsstandard.

Nedenfor ses den samlede vurdering af hvert enkelt afsnit baseret på de enkelte vurderinger af hhv. beliggenhed, udearealer, tilgængelighed, klimaskærm, boligen indvendigt samt energi og miljø. For relevante afsnit er der desuden beskrevet forslag til eventuelle forbedringer.

## 01. POSTGADE 6A-6C



Her anbefales det, at udarbejde et renoveringsprojekt, der genopretter nedslidte bygningsdele såsom facader, tag, rørinstallationer, køkken og bad. Derudover anbefales det at energirenovere bygningerne med efterisolering, udskiftning til lavenergiruder og udskiftning af cirkulationspumpe.

## 02. DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30



Her anbefales det at opgradere køkken og bad til nutidig standard, evt. samtidig udskifte rørinstallationer i betondæk til synlige installationer. Derudover anbefales det at energirenovere ved efterisolering af klimaskærmen, udskiftning til lavenergiruder samt etablering af solfangeranlæg.

## 03. DYRLÆGE JÜRGENSGADE 23-35



Her anbefales det at udskifte rørinstallationer i betondæk til synlige installationer. Derudover anbefales det at energirenovere ved efterisolering af klimaskærm, udskiftning til lavenergiruder samt etablering solfangeranlæg. Der bør også arbejdes med at optimere de fælles udearealer.



## 04. LINDEVEJ 7-17



Her anbefales det at energirenovere ved efterisolering af klimaskærmen, udskiftning til lavenergiruder samt etablering af luftvarmeanlæg. Samtidig kan boligerne indrettes med fuld tilgængelighed.

## 05. GULEHALDSSTRÆDE 1-9



Her anbefales det at energirenovere ved efterisolering af klimaskærmen, udskiftning til lavenergiruder samt etablering af solfangeranlæg. Samtidig kan boligerne indrettes med fuld tilgængelighed.

## 06. NORRE BAKKE 3A-3D

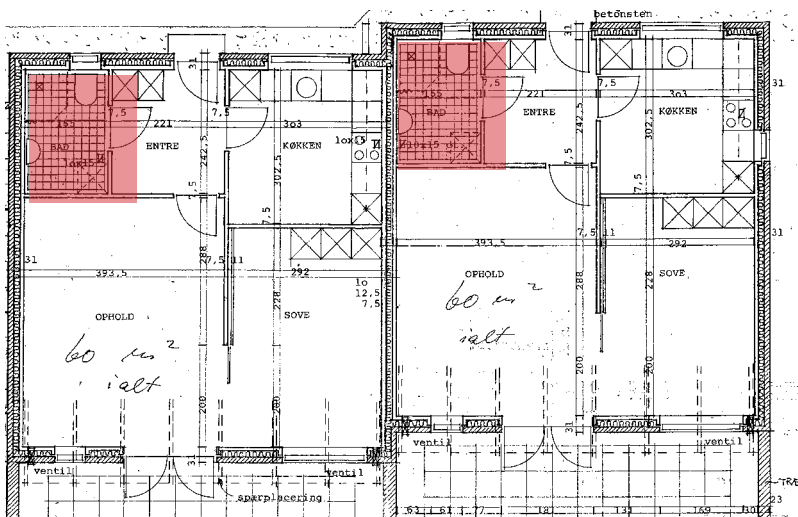


Her anbefales det at energirenovere ved at efterisolere klimaskærmen, udskifte til lavenergiruder samt etablere luftvarmeanlæg. Samtidig kan boligerne indrettes med fuld tilgængelighed.

## 07. AHORNVEJ 1-17



Her anbefales det at energirenovere ved efterisolering af klimaskærmen, udskiftning til lavenergiruder samt etablering af varmepumpe.



Hvis afdelingen vælger at indrette tilgængelige boliger, fx i afsnit 03 Lindevej 7-17, skal der også etableres større badeværelser. Det kan lade sig gøre ved at udvide badeværelserne ind i entreen, som vist på skitsen, men skal endelig vurderes efter yderligere undersøgelser.

## 08. BYFOGEDBAKKE 2A-2B



Her anbefales det, at udarbejde et renoveringsprojekt, der genopretter nedslidte bygningsdele såsom facader, tag og vinduer. Derudover anbefales det at energirenovere bygningerne med efterisolering af klimaskærm, udskiftning til lavenergiruder og etablering af varmepumpe. Samtidig bør der arbejdes med at få indrettet bedre lejligheder, herunder sammenlægninger til større og velindrettede lejligheder.

## 09. OTTO HOLST BAKKE 3-17

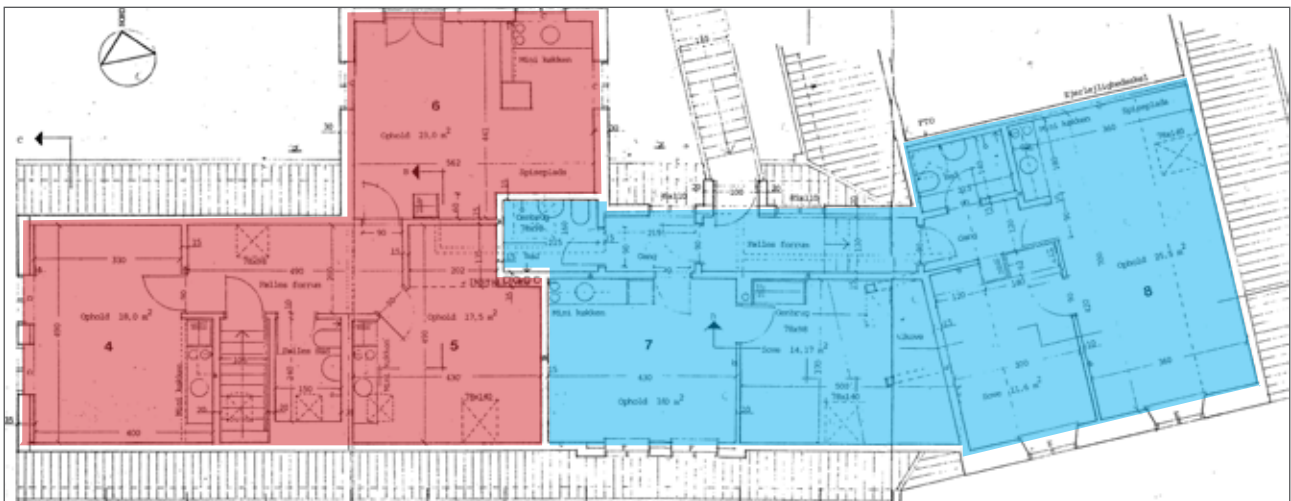


Her anbefales det et udføre vedligeholdelsesarbejde på facader og vinduer. Derudover anbefales det at energirenovere bygningerne med efterisolering af klimaskærm, udskiftning til lavenergiruder og installation af nyt luftvarmeanlæg.

## 10. GRYPENPARKEN 86-94



Her anbefales det at energirenovere bygningerne med efterisolering af kælder- og terrændæk, udskiftning til lavenergiruder samt etablering af solfangeranlæg.



Hvis afdelingen vælger at arbejde med sammenlægninger i afsnit 08 Byfogedbakke 2A-2B, kan det anbefales at foretage det i tagetagen. Disse lejligheder er både små og dårligt indrettede. Her kunne man sammenlægge de nuværende fem små lejligheder til to store. Muligheden for sammenlægning skal dog endelig vurderes efter yderligere undersøgelser.