

Afdeling Svaneke

Tilstandsrapport 2023



Bo42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2-3
Tilstandsvurdering	side 3-6
Status på større renoveringsopgaver	side 7
Anvendelsesbudget	side 8-10

Udarbejdet af Keld Christensen	2023
Fremlægges på markvandring	2024

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:

Bygge afsnit:	Antal	Beliggende	Opført:
01. Postgade 6a – 6c	9 boliger	Svaneke	1952
02. Dyrslæge Jürgensensgade 2-10 og 16-30	13 boliger	Svaneke	1976
03. Dyrslæge Jürgensensgade 25-35	12 boliger	Svaneke	1983
04. Lindevej 7 - 17	6 boliger	Svaneke	1986
05. Gulehaldsstræde 1 - 9	10 boliger	Listed	1986
06. Norrebakke 3a – 3d	4 boliger	Årsdale	1988
07. Ahornvej 1 - 17	9 boliger	Svaneke	1990
08. Byfogedbakken 2a – 2b	7 boliger	Svaneke	1877-1991
09. Otto Holst Bakke 3 - 17	8 boliger	Svaneke	1850-1991
10. Gryneparken 86 - 94	5 boliger	Svaneke	1991

Ejendommen består af: 10 byggeafsnit med i alt 83 boliger

Ejendommens størrelse: 5.720 m² (BBR-areal)

Ejendommen er opført: 1952/ 1991

OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelsestilstand 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	Vedligeholdes
	Belægninger	Asfalt og flise belægninger er begyndt at nedbryde og der opstår huller og lunger.	Årligt


12: Tekniske anlæg

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Tekniske anlæg samlet	Kloak, el og vandforsyninger i terræn kan have risiko for brud grundet alder.	Årligt

13: Inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Postkasser	Postkasser er placeret ved hver bolig og skiftet løbende ved defekter. En samlet udskiftning og placering ved indkørsel til områderne vil være en mulighed. I afsnit 1 er der postkasseanlæg.	Årligt
	Skure	Skure er i malerbehandlet træ og bør udskiftes til vedligeholdelsesfri beklædning.	Årligt

14: Beplantning:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Beplantning samlet	Udskiftning af beplantning når der konstateres døde vækster samt nyplantning.	Årligt

11620: Bygning klimaskærm:


21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Fundament	Pudsbehandling af sokkel.	Årligt



22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Facader og klimaskærm	Pudsede, murstens, bindingsværks og malede facader. Malede gavle, stern, udhæng og vindskeder i træ.	Årligt

23: Tag:





Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Tage	Bølgeeternitplader, teglsten og tagpaptage med synlige nedbrydninger på overflader.	Årligt

26: Døre – Vinduer:



Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Døre – Vinduer	2 lags termo og koblede vinduer i træ. Flere punkterede og utætte vinduer. Råd i træ og afskalning af maling.	Årligt
	Fuger	Mørtel og gummifuger med synlige tegn på revner.	Årligt

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Køkkener	Forramme og elementkøkkener fremstår generelt slidte.	Årligt
	Badeværelser	Badeværelser er med fliser, vinyl og malede overflader uden vådrumssikring. Sanitet og armaturer er skiftet løbende.	Årligt
	Hvidevarer	Skiftes løbende ved defekt.	Årligt
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner/ overflader skiftes ved nedbrud.	Årligt

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Vvs armaturer	Skiftes løbende ved defekter.	Årligt
	Låsesystem	Låse er en blanding hvor nogle afsnit er i system og i andre afsnit åbne uden for system.	Årligt



11640: Fælles indvendig:

41: Fælles indvendig:


Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Trappe og fællesgang	Malerbehandling i trapper og fællesgange.	Årligt

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:


51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Tagrender og nedløb	Tagrender og nedløb er i zink og pvc.	Årligt
	Afløbssystem samlet	Køkken, gulvafløb og toiletter mv.	Årligt


52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	El installationer	Stikkontakter, afbrydere, lampeudtag og installationer mv. skiftes løbende.	Årligt


54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Vandsystem	Vandsystem samlet.	Årligt


55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Varmeanlæg	Varmeanlæg samlet. Varmeproduktion er hhv. olie eller el.	Årligt

57: Ventilation:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Vedligeholdes
	Emhætter og ventilation	Emhætter og ventilatorer skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt

58: Øvrige tekniske installationer:

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

Større renoveringsopgaver

Der er i afdelingen godkendt en helhedsplan med forventet snarlig start.

Helhedsplanen indeholder en omfattende renovering af overflader, konstruktioner og inventar i terræn. Bygningers klimaskærme, indvendige overflader og tekniske installationer.

Der igangsættes derfor ikke større renoveringsarbejder, men der vedligeholdes ved brud på klimaskærm, inventar og tekniske installationer, i det omfang det vurderes nødvendigt.

Anvendelsesbudget

KC

2

\\egbolig.local\public\data2\16566\data\egbolig2\WebRapporter\DV\stam\anvendelsesbudget\DV\BudgetkontoordenMedT

Selskab 25 Afdeling 52 Svaneke
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11625	Bygning, klimaskærm, trapper og ramper		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	144.000
11626	bk.dør Låsesystem.	0	10.375	10.375	10.375	10.375	10.375	10.375	10.375	10.375	10.375	10.375	207.500
11626	bk.vin Vinduer og døre træ.	0	140.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	1.440.000
11626	bk.vin Tætningslister.	0	25.028	25.028	25.028	25.028	25.028	25.028	25.028	25.028	25.028	25.028	500.560
11626	bk.vin Fuger.	0	66.700	66.700	66.700	66.700	66.700	66.700	66.700	66.700	66.700	66.700	1.334.000
11626	bk.vin Ovenlysvinduer.	0	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000	920.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger		288.103	388.103	388.103	388.103	388.103	388.103	388.103	388.103	388.103	388.103	4.402.060
11631	bi.bad Badeværelser	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11631	bi.hvi Komfurer, emhætter og køle/fryseskabe.	0	111.998	111.998	111.998	111.998	111.998	111.998	111.998	111.998	111.998	111.998	2.239.960
11631	bi.køk Køkkener.	0	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	3.820.000
11631	bk.dør Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	218.400
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar		382.998	382.998	382.998	382.998	382.998	382.998	382.998	382.998	382.998	382.998	7.878.360
11641	bk.dæk maling af kælderlofter	0	10.000	0	0	0	0	5.000	0	35.000	10.000	0	0
11641	bk.gul Genopretning af gulve	0	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	3.000.000
11641	bk.kvi vedligehold af kviste	0	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200	11.200	224.000
11641	bk.væg Indervægge.	0	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	2.500.000
11641	Bygning, fælles, indvendig		296.200	286.200	286.200	286.200	286.200	291.200	286.200	321.200	296.200	286.200	5.724.000
11651	bt.afl.ops Tagrender og nedløb.	0	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	93.000	1.860.000
11651	bt.afl.ops Toiletter.	0	22.991	22.991	22.991	22.991	22.991	22.991	22.991	22.991	22.991	22.991	459.820
11651	bt.afl.rør Faldstammer	0	8.000	8.000	65.000	8.000	35.000	28.000	50.000	8.000	8.000	8.000	32.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb		123.991	123.991	180.991	123.991	150.991	143.991	165.991	123.991	123.991	123.991	2.351.820
11652	bt.bly.sam Lampesteder.	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000
11652	bt.bly.sam Belysningsarmaturer.	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11652	bt.elf.sam Grupperkab.	0	10.000	10.000	10.000	45.000	10.000	10.000	30.000	40.000	22.000	30.000	75.000
11652	bt.elf.sam Afbryder og stikkontakter.	0	10.000	300.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	150.000	10.000	310.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning		60.000	350.000	60.000	95.000	60.000	60.000	80.000	90.000	212.000	80.000	1.185.000

Selskab 25 Afdeling 52 Svaneke
 Afsnit 0
 Tilstandsdato 01-01-2025

Konto	Aktivitet	Primo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 - 2054
11654	bt.var.for Blandingsbatterier.	0	19.173	19.173	19.173	19.173	19.173	19.173	19.173	19.173	19.173	19.173	383.460
11654	bt.var.rør Brugsvandsrør.	0	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	880.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand		63.173	63.173	63.173	63.173	63.173	63.173	63.173	63.173	63.173	63.173	1.263.460
11655	bt.var.for Radiatorer.	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11655	bt.var.for etablering af nye radiatorer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11655	bt.var.for Radiatorventiler.	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	260.000
11655	bt.var.mål varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90.000	0
11655	bt.var.pro varmeproducerende anlæg.	0	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	1.660.000
11655	bt.var.pro Nyt varmeproducerende anlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.192.000
11655	bt.var.rør Varmerør.	0	200.000	500.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	250.000	11.000	44.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme		316.000	616.000	127.000	127.000	127.000	127.000	127.000	127.000	366.000	217.000	5.556.000
11657	bt.ven.sam Ventilation.	0	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	860.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation		43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	860.000
11661	mk.trk Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	867.000
11661	Materiel, kørende		51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	867.000
zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	500.000	2.306.729	3.036.729	2.504.729	2.369.719	2.234.729	2.232.729	2.269.729	2.272.729	2.735.719	2.317.729	44.964.940
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	2.049.000	2.163.000	2.220.000	2.277.000	2.277.000	2.277.000	2.277.000	2.277.000	2.277.000	2.277.000	2.277.000	9.108.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	1.549.000	-143.729	-816.729	-227.729	-92.719	42.271	44.271	7.271	4.271	-458.719	-40.729	-35.856.940
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	10.637.773	12.186.773	12.043.044	11.226.315	10.998.586	10.905.867	10.948.138	10.992.409	10.999.680	11.003.951	10.545.232	10.504.503
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	12.186.773	12.043.044	11.226.315	10.998.586	10.905.867	10.948.138	10.992.409	10.999.680	11.003.951	10.545.232	10.504.503	-25.352.437