

Bo42

Afdeling Svaneke

Tilstandsrapport 2018



Bo42

Afdeling Svaneke

Tilstandsrapport

2018

Indholdsfortegnelse

1.	Generelle oplysninger	side	3
2.	Større renoveringsopgaver	side	7
3.	Anvendelsesbudget	side	8

Udarbejdet:	2018
Forelagt afdelingsbestyrelsen	2019

Udarbejdet:	af Bo42
	Hans Mikkelsen



GENERELLE OPLYSNINGER OM TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten har til formål at fastlægge bygningernes aktuelle vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette fastlægges et vedligeholdelsesbudget.

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

Ejendommene er beliggende: I Svaneke, Listed og Årsdale.

Ejendommene består af: 10 byggeafsnit med i alt 83 boliger.

Ejendommenes størrelse: 5.720 m² (BBR-areal)

Ejendommene er opført: 1952 – 1991

Tilstandsrapport udarbejdes hver 5. år og energimærke hvert 10 år.

Energimærket er senest udarbejdet i 2016.

Gældende tilstandsrapport og energimærke er tilgængelig på Bo42s hjemmeside.

Byggeafsnit:	Antal	Beliggende	Etager	Opført:
01. Postgade 6a – 6c	9	Svaneke	2 ½ etage	1952
02. Dyrlæge Jürgensgade 2–10 og	13	Svaneke	1½ etage	1976
03. Dyrlæge Jürgensgade 23–35	12	Svaneke	1½ etage	1983
04. Lindevej 7 – 17	6	Svaneke	1 etage	1986
05. Gulehaldsstræde 1 – 9	10	Listed	1½ etage	1986
06. Norrebakke 3a – 3d	4	Årsdale	1 etage	1988
07. Ahornvej 1 – 17	9	Svaneke	1 etage	1990
08. Byfogedbakke 2a – 2b	7	Svaneke	1½ etage	1877–1991
09. Otto Holst Bakke 3 – 17	8	Svaneke	1½ etage	1850–1991
10. Gryneparken 86 – 94	5	Svaneke	3 etager	1991

Konstruktioner

Byggeafsnit	Tage			Facader				Vinduer				Varme		
	Tegltag	Eternit	Tagpap	Røde teglsten	Malet teglsten	Bindingsværk	Malet puds	1. lag koblet	2. lag koblet	2. lag træ	2. lag alu/ træ	Varmecentral	Eget olie fyr	El radiatorer
01. Postgade 6a - 6c														
02. Dyrslæge Jürgensgade 2-10 og 16-30														
03. Dyrslæge Jürgensgade 23-35														
04. Lindevej 7 - 17														
05. Gulehaldsstræde 1 - 9														
06. Norrebro 3a - 3d														
07. Ahornvej 1 - 17														
08. Byfogedbakke 2a - 2b														
09. Otto Holst Bakke 3 - 17														
10. Gryneparken 86 - 94														

Konstruktioner:

Bygningerne er opført som muret byggeri og bindingsværk. Bagmure er af teglsten, beton eller letbeton. Tagdækningerne er i røde vingetagsten, eternitbølgeplader eller tagpap.

Badeværelser:

Badeværelserne er de oprindelige. Badeværelserne fremstår med klinker og flisebeklædning samt vinyl belægning. Badeværelserne er løbende blevet vedligeholdt, hvorfor overflader er intakte og i brugbar stand. Ved en fremtidig renovering bør der foretages vådrumstætning og nye overflader.

Varmeinstallation:

Der er fælles varmecentral med oliefyret kedel i Postgade og Dyrlæge Jürgensgade (ulige numre). Dyrlæge Jürgensgade (lige numre) er forsynet med egne oliefyr. I afsnit med fælles varmecentral, sker måling af forbrug via Brunata energimålere.

I øvrige byggeafsnit sker opvarmning med el radiatorer.

Ved en fremtidig renovering bør energikilder og opvarmningsformer overvejes.

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er af træ. Det anbefales hvor det er muligt at montere nye vedligeholdelsesfrie elementer.

Vedligeholdelsesbudget:

Vedligeholdelsesbudgettet er udarbejdet i henhold til forvaltningsklassifikation for almene boliger. De anvendte priser er baseret på 2018 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

Da der for afdelingen udarbejdes en helhedsplan, vil der ikke blive iværksat større renoveringsopgaver. Der vil alene blive udbedret skader og foretaget almindelige vedligeholdelsesopgaver.

I forbindelse med den kommende helhedsplan, vil der blive lagt vægt på optimering af tilgængelighed, radonsikring af boliger samt etablering af vådrumstætninger i badeværelser.

Generelt vil konstruktioner og installationer, i forbindelse med helhedsplanen, blive opdateret således at afdelingen ikke skal foretage større renoveringer de følgende 20 år.

Selskab	25	Afdeling	52	Svaneke
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2019

[illegible]

Selskab	25	Afdeling	52	Svaneke
		Afsnit	0	
		Tilstandsdato		01-01-2019

Konto	Aktivitet		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
11625	Bygning, klimaskærm, trapper og ramper			76.000	76.000	76.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
11626	bk.dør	Låsesystem.	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11626	bk.vin	Vinduer og døre træ.	0	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	2.400.000
11626	bk.vin	Tætningslister.	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11626	bk.vin	Fuger.	0	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	670.000
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	460.000
11626	Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte, luger			388.000	388.000	388.000	388.000	388.000	388.000	388.000	388.000	388.000	388.000	3.880.000
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	800.000
11631	bk.dør	Nyt låsesystem	0	0	218.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			80.000	298.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	800.000
11632	bi.hvi	Komfurer, emhætter og køle/fryseskabe.	0	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	1.120.000
11632	bi.køk	Køkkener.	0	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	191.000	1.910.000
11632	bt.pro	Radiatorventiler.	0	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer			316.000	316.000	316.000	316.000	316.000	316.000	316.000	316.000	316.000	316.000	3.160.000
11641	bk.dæk	maling af kælderlofter	0	0	0	0	5.000	0	35.000	10.000	0	0	0	50.000
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	1.500.000
11641	bk.kvi	vedligehold af kviste	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
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	1.250.000
11641	Bygning, fælles, indvendig			286.000	286.000	286.000	291.000	286.000	321.000	296.000	286.000	286.000	286.000	2.910.000
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	930.000
11651	bt.afl.ops	Toiletter.	0	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	230.000
11651	bt.afl.rør	Faldstammer	0	8.000	8.000	8.000	8.000	66.000	8.000	8.000	8.000	65.000	8.000	169.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			124.000	124.000	124.000	124.000	182.000	124.000	124.000	124.000	181.000	124.000	1.329.000
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	100.000
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	300.000
11652	bt.elf.sam	Gruppeskab.	0	10.000	10.000	50.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	45.000	217.000

Selskab25

Afdeling52

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2019

Svaneke

Konto	Aktivitet		Primo	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 - 2038
11652	bt.elf.sam	Afbryder og stikkontakter.	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	300.000	10.000	10.000	510.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			60.000	60.000	100.000	60.000	60.000	60.000	60.000	350.000	60.000	95.000	1.127.000
11654	bt.van.for	Blandingsbatterier.	0	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	190.000
11654	bt.van.rør	Brugsvandsrør.	0	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	440.000
11654	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	200.000
11654	bt.var.for	etablering af nye radiatorer	0	0	2.016.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11654	bt.var.pro	Nyt varmeproducerende anlæg	0	0	3.192.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			83.000	5.291.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	83.000	830.000
11655	bt.var.mål	varmemålere	0	0	0	0	0	0	90.000	0	0	0	0	90.000
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	830.000
11655	bt.var.rør	Varmerør.	0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	200.000	500.000	11.000	11.000	349.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			94.000	94.000	94.000	94.000	94.000	184.000	283.000	583.000	94.000	94.000	1.269.000
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	430.000
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	430.000

zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.791.000	2.460.000	7.646.000	2.260.000	2.161.000	2.526.000	2.281.000	2.355.000	2.985.000	2.453.000	2.318.000	23.099.000
zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	1.764.000	1.821.000	1.878.000	1.935.000	1.992.000	2.049.000	2.106.000	2.163.000	2.220.000	2.277.000	2.277.000	22.770.000

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	-27.000	-639.000	-5.768.000	-325.000	-169.000	-477.000	-175.000	-192.000	-765.000	-176.000	-41.000	-329.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.889.000	3.862.000	3.223.000	-2.545.000	-2.870.000	-3.039.000	-3.516.000	-3.691.000	-3.883.000	-4.648.000	-4.824.000	-4.865.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.862.000	3.223.000	-2.545.000	-2.870.000	-3.039.000	-3.516.000	-3.691.000	-3.883.000	-4.648.000	-4.824.000	-4.865.000	-5.194.000