

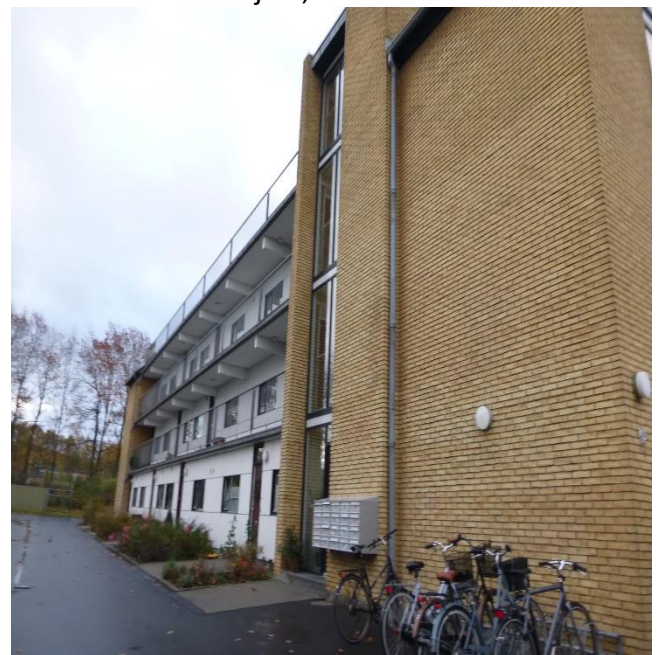


VEDLIGEHOJDELSESPLAN

- Alt under et tag

Vedligeholdelsesplan

Knud Den Stores Vej 38, 4000 Roskilde



Indholdsfortegnelse

Ejendommens identifikation og beliggenhed	3
BBR-identifikation	3
Ejendommens beliggenhed	3
Ejendommens anvendelse og stærrekse	3
Formål, forudsætninger og forbehold	3
Formål	3
Omfang	3
Anvendt udstyr og tegninger	3
Forbehold og supplerende undersøgelser	3
Konklusion	4
Basiskonstruktioner	4
Tilstand	4
Væsentligste arbejder	4
Detaljeret tilstandsrapport	5
Sådan læses symbolerne:	5
01 Tagkonstruktion	6
02 Fundament og kælder	10
03 Facader og sokkel	15
04 Vinduer	22
05 Udvendige døre	25
06 Trapper	26
07 Facader og sokkel	27
11 Varmeanlæg	29
12 Afvanding/afløb	30
13 Kloak og dræn	32
21 Energi	33
22 Brand	34
10 års vedligeholdelsesplan	35

Ejendommens identifikation og beliggenhed

BBR-identifikation

	KOMMUNE NR. 265	EJENDOMSNUMMER 56210	BYGNINGS NR. 1	DATO FOR TILSTANDSRAPPORT 31/10/2018
--	--------------------	-------------------------	-------------------	---

Ejendommens beliggenhed

ADRESSE Knud Den Stores Vej 38	POST NR. 4000	By Roskilde
-----------------------------------	------------------	----------------

MATRIKELBETEGNELSE

Ejendommens anvendelse og størrelse

EJERFORHOLD Privat Ejerboligforening	BYGNINGENS ANVENDELSE Bolig	OPFØRT ÅR 1969	TILBYGNINGSÅR 0	ANTAL BOLIGER 19
ANTAL ETAGER 4	BOLIGAREAL 1663	ERHVERVSAREAL 0	UDNYTTET TAGETAGE 382	KÆLDERAREAL 453
UDNYTTET TAGETAGE 382	ANTAL ERHVERV 0			

Formål, forudsætninger og forbehold

Formål

Undersøgelsens og rapportens formål er at vurdere ejendommens nuværende tilstand, herunder beskrive synlige fejl og mangler samt foreslå tiltag til istandsættelse, vedligeholdelse og forbedring.

Rapporten er suppleret med en 10 års budgetplan med forslag til udgifter år for år.

Omfang

Undersøgelsen er baseret på en ikke destruktiv undersøgelse. I undersøgelsen er følgende områder af ejendommen undersøgt: Alle tilgængelige fællesarealer i kælder, på lofter, trapper og udendørs omkring ejendommen.

Anvendt udstyr og tegninger

I undersøgelsen er der anvendt følgende udstyr:
Diverse håndværktøj.

Forbehold og supplerende undersøgelser

Evt. fejl og mangler er ikke undersøgt i aflåste eller utilgængelige områder, der iblandt lejligheder og aflåste pulterrum i kælder samt loftrummet.

SAGS NR.: 2866	TID OG STED 8.30 – Knud Den Stores Vej 38	KONSULENT Keld H. Carlsen
-------------------	--	------------------------------

Konklusion	
Basiskonstruktioner	
Bygningen vurderes tidstypisk og bygget af gode materialer.	
Tilstand	
Tilstanden vurderes rimelig god, alderen taget i betragtning, dog bærer ejendommen præg af, at der ikke er foretaget/udført løbende vedligehold i en årrække. Betontagsten på bygningen vurderes efter tabelopslag at have en levetid på +20 år.	
Væsentligste arbejder	Se prioritet i rapporten.
Af de væsentligste arbejder skal følgende fremhæves: Fjernelse af mos på tagbelægningen. Gennemgang af inddækninger i tagkonstruktionen. Maling af udvendigt træværk omkring tagkonstruktionen. Rensning af tagrender årligt. Renovering af gulvoverflader i kælderen. Renovering af lyskasse mod syd. Gennemgang af facader (løse udfaldene fuger) Skadedyrsbekæmpelse for evt. murbier. Maling af facadebeklædning på svalegange/altaner. Udskiftning af elastiske fuger i facadebeklædningen. Reparation af sokler for løs puds og revner. Reparationer/overfladebehandling af facadeelementer, incl. fuger. Maling/udskiftning af vinduer og lejlighedsdøre i ejendommen. Maling af døre/karme/lofter/vægge i kælder. Renovering af udvendig kældertrappe. Serviceaftaler vedrørende kloaker/brønde og dræn.	

Detaljeret tilstandsrapport

Sådan læses symbolerne:

Symbol	Forklaring til talværdien for bygningsdelens tilstand
1	Bygningsdelen fremtræder uden mangler og er i god stand. Vedligeholdelse er ikke umiddelbart nødvendig, men med mellemrum skal der foretages en vedligeholdelse, så bygningsdelen fortsat er i god stand.
2	Bygningsdelen er i rimelig god stand, men har begyndende mangler. En vedligeholdelse er umiddelbart forestående for at hindre egentlig nedbrydning.
3	Bygningsdelen er under begyndende nedbrydning, men kan med en hurtig indsats redes ved reparation på en teknisk og økonomisk forsvarlig måde
4	Bygningsdelen er nedbrudt i en sådan grad, at en reparation ikke er teknisk-økonomisk mulig. Bygningsdelen skal totalrenoveres/udskiftes.
5	Bygningsdelen er fuldstændig nedbrudt og kan forårsage nedstyrtninger. Bygningsdelen bør fjernes eller understøttes.
6	Der er svampe- eller insektangreb i bygningsdelen, hvilket kan betyde en hurtig nedbrydning. Afhjælpning bør ske snarest.
7	Bygningsdelen er udført teknisk forkert, og en hurtig nedbrydning i forhold til en rigtig løsning og/eller skader på tilstødende bygningsdele må påregnes.
NB!	Bygningsdelen skal holdes under observation.

01 Tagkonstruktion

01.03 Tagdækning

Ingen bemærkninger, tagbelægningen har en levetid på 80 år og forventes derfor en yderligere levetid på + 20 år.
Der ses en del mos på taget mod nord, dette bør afrenses så det ikke løfter tagbelægningen på sigt og skaber utætheder i denne.

Prioritet C Interval 5 Tilstand 1 Pris 10.000



01.05 Inddækning

Inddækninger bør gennemgås da de ikke har samme levetid som tagbelægningen.

Prioritet C Interval 10 Tilstand 1 Pris 5.000



01.06 Udvendigt træ vindskeder m.m.

Vindskeder og udhængslister fremstår især i gavle med udtørret overfladebehandling, der er risiko for trænedbrydning på sigt. Overflader malerbehandles.

Prioritet A Interval 5 Tilstand 2 Pris 15.000



01.07 Ovenlys

Ingen bemærkninger.

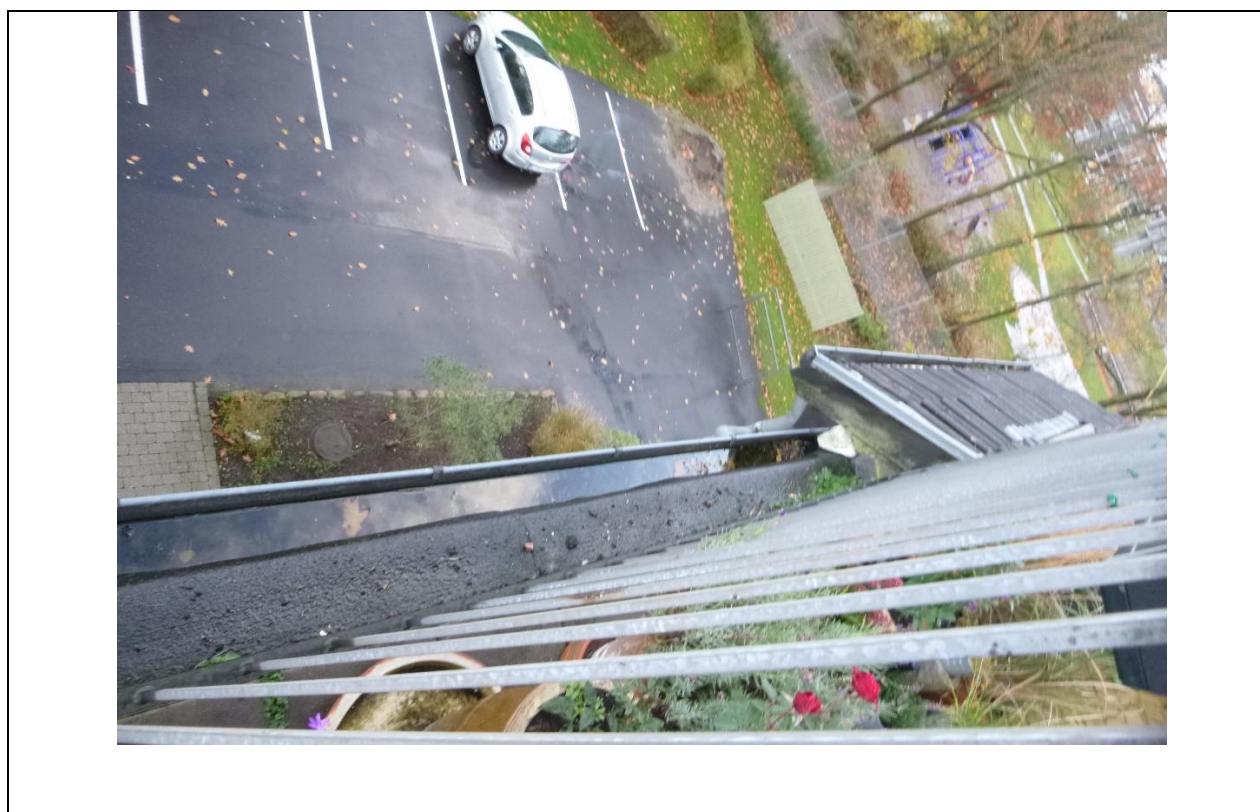
Prioritet Vælg Interval Vælg Tilstand Vælg. Pris

01.10 Tagrender og nedløb.

Tagrender var ikke oprenset ved besigtigelsen (mod nord), tagrender bør oprenses to gange årligt, da der ellers er risiko for overløb og dermed skader på andre bygningsdele.
Mod syd er smedjersrør til afløb af tagrender med overfladerust og begyndende tæring.

Prioritet	A	Interval	1	Tilstand	2	Pris	7.500
-----------	---	----------	---	----------	---	------	-------





02 Fundament og kælder

02.01 Konstruktion

Insitustøbt beton.

Prioritet	Vælg	Interval	Vælg	Tilstand	Vælg.	Pris
-----------	------	----------	------	----------	-------	------

02.02 Kælderydervægge

Der ses sætningsrevner i kælderydervægge mod syd, revnerne vurderes at være ældre og opstået tidlig efter bygningens opførelse. Det anbefales at revnerne injiceres så der er garanti for forsat tætte vægge mod terræn. Bestyrelsen har indhentet tilbud på omfangsdræn omkring vægge mod syd/øst, pga. tidligere vandindtrængen.

Prioritet	B	Interval	10	Tilstand	2	Pris	20.000
-----------	---	----------	----	----------	---	------	--------



02.03 Kældergulve

Gulve i fælles arealer i kælder fremstår med revner/støbeskel og slidt overflade.

Det anbefales at de males med en slidstærk overfladebehandling (evt. Epoxy eller lignende).

Vær opmærksom på at overfladebehandlingen skal være diffusionsåben.

Prioritet C Interval 10 Tilstand 2 Pris 80.000





02.04 Lyskasser

Lyskasse mod syd ses med mange frostsprængninger samt algevækst og mos på overfladen.

Der er på kort sigt risiko for yderligere skadesudvikling.

Prioritet A Interval Vælg Tilstand 3 Pris 10.000



03 Facader og sokkel

03.1 Ydermure/sokler

Ved kældertrappe mod vest ses løse/udfaldne mørtelfuger, mod øst ses der frostsprængte teglsten, udbedring bør foretages snarest så skader ikke udvikler sig yderligere.

Mod øst er de øverste boliger plaget af bier om sommeren, det har ikke været muligt fra terræn at konstatere om der er murbier i murværk på 3 sal, men dette bør undersøges nærmere af en skadedyrs faglig person.

Reparation af løse fuger ca. kr. 650. pr. m².

Pris indhentes inden udbedring, der bør indhentes min. 2 – 3 tilbud.

Skadedyrsbekæmpelse kr. ca. kr. 5.000, endelig pris alt efter omfang af rapport.

Prioritet A Interval Vælg Tilstand 3 Pris



Pladebeklædningen ses med nedslidning og afskallet maling i bunden på 3 sal.

Pladerne afrenses og malerbehandles.

Det bør overvejes om beklædningen på alle etager skal malerbehandles samtidig, samt på altaner.

Der indhentes 2-3 tilbud på opgaven før arbejderne igangsættes.

Prioritet	A	Interval	5	Tilstand	3	Pris	20.000
-----------	---	----------	---	----------	---	------	--------



Elastiske fuger mellem bekædningsplader på svalegangene mod parkeringsplads ses flere steder med fugeslip, dvs. de er ikke tætte og der er risiko for fugtindtrængen i bagvedliggende konstruktioner.

Endvidere ses defekt plade i bunden ved lejlighed nr. 105.

Prioritet	A	Interval	10	Tilstand	3	Pris	15.000
-----------	---	----------	----	----------	---	------	--------





Der ses løs puds og revner i udvendig sokkel, se især mod syd.
Det vurderes at være ældre skader.
De bør dog repareres og lukkes så vand/frost ikke skaber yderligere skader.
Udover den vandindtrængen som er sket i kælder mod syd/vest er der ikke konstateret tegn på fugt i kældervægge.

Prioritet A Interval Vælg Tilstand 2 Pris 5.000



03.05 Brystninger/facadeelementer

Betonelementerne på facader fremstår med afskallet/løs maling på overfladerne udvendigt, endvidere ses der fleres steder revner i nederste hjørner af elementerne.

Det bør undersøges om revner i elementerne har nogen betydning for konstruktionerne.

Endvidere bør disse afrenses og overfladebehandles med et egnet produkt som er diffusions åben så der ikke fremover opstår afskalning i overfladerne.

Desuden ses alle fuger mellem elementerne nedbrudte og bør skiftes så der ikke opstår skader på bagvedliggende konstruktioner.

Der må forventes at arbejdet udføres med enten stillads eller fra lift, der bør indhentes min. 2-3 tilbud før arbejdet igangsættes.

Prioritet B Interval 10 Tilstand 3 Pris 150.000





04 Vinduer

04.01 Lejligheder

Vinduer i fællesarealer fremstår generelt med udtørrede og nedslidte overfladebehandling, der er på sigt risiko for trænedbrydning. Malerbehandling anbefales udført snarest.

Glas i vindue i vaskekælder er revnet.

Alternativt udskiftes vinduer løbende til nye lavenergi vinduer, som også vil give en energibesparelse fremover.

Indgangsdøre til lejligheder på svalegange mod nord er ikke tætte, det bør overvejes at disse skiftes til tidssvarende døre, (tæthed og isoleringsevne)

(se forslag i 10 års vedligeholdelsesplan vedr. vinduer og døre).

Prioritet	A	Interval	5	Tilstand	2	Pris	80.000
-----------	---	----------	---	----------	---	------	--------



04.02 Trappevinduer/døre – Ingen kommentarer.



04.03 Kældervinduer – Se pkt. 04.01



05 Udvendige døre	
05.01	Opgangsdør – Ingen kommentarer.
05.02	Indvendige kælderdøre
Kælderdøre og karme i kælder fremstår med skadede og slidte overflader. Døre og karme males, pris ca. kr. 800.00 pr stk. Pris indhentes før udførelse. Prioritet C Interval 10 Tilstand 2 Pris 10.000	
05.03	Lejlighedsdøre – Se pkt 04.01.

06 Trapper	
06.01	Konstruktion – Ingen kommentarer.
06.02	Løfter
Ingen kommentarer, der foreslås malerbehandling ca. hvert 10 år.	
Prioritet	F Interval 10 Tilstand 1 Pris 4.000
06.03	Vægge
Ingen kommentarer, der foreslås malerbehandling ca. hvert 10 år.	
Prioritet	F Interval 10 Tilstand 1 Pris 15.000
06.04	Trin og reposer – Ingen kommentarer

07 Facader og sokkel

07.01 Lofter

Lofter i kælder fremstår med nedslidte overflader.

Prioritet C Interval 10 Tilstand 2 Pris 40.000

07.02 Vægge

Kældervægge fremstår med kraftig nedslidte overflader.

Prioritet C Interval 10 Tilstand 2 Pris 40.000



07.03 Udvendig kældertrappe

Udvendig kældertrappe/vanger/vægge fremstår med
revner/frostskader.

Løs puds fjernes og trappe pudses op og males.

Desuden ses algevækst på vanger og trin.

Overflader afrenses med algefjerner inden reparationer foretages.

Prioritet B Interval 5 Tilstand 2 Pris 10.000



11	Varmeanlæg
----	------------

11.01	Kedel – Se Energimærke 200041551 (af 22-11-2010)
-------	--

11.02	Pumper – Se Energimærke 200041551 (af 22-11-2010)
-------	---

11.04	Varmefordeling – Se Energimærke 200041551 (af 22-11-2010)
-------	---

12 Afvanding/afløb

12.01 Tagrender

Tagrender bør renses 2 gange årligt.

Prioritet A Interval 1 Tilstand 3 Pris 7.500

12.02 Nedløbsrør

Ingen kommentarer, dog bør sandfang fra nedløbsrør spules/renses årligt.

Prioritet A Interval 1 Tilstand 1 Pris 3.500

12.03 Faldstammer

Faldstammer I kælder ses med tærring i bunden, se i tidligere skralderum mod vest samt i modsat ende mod øst.

Aut. VVS Installatør bør snarest tilse installationerne.

Evt. udbedring ligges i buget når pris er modtaget, husk at indhente 2-3 tilbud.

Prioritet	A	Interval	10	Tilstand	4	Pris	5.000
-----------	---	----------	----	----------	---	------	-------



13 Kloak og dræn

13.01 Kloaker/brønde

Det anbefales at kloaker tilhørende bygningen/ejerforeningen fotograferes og der laves en serviceaftale for fast fremadrettet vedligehold på baggrund af denne.

Prioritet A Interval 1 Tilstand Vælg. Pris 10.000

13.03 Dræn

Det anbefales der laves en serviceaftale vedrørende spuling af dræn minimum en gang årligt.

Prioritet A Interval 1 Tilstand Vælg. Pris 3.000

21	Energi
----	--------

21.09	Forsyningsanlæg – Se Energimærke 200041551 (af 22-11-2010)
-------	--

21.10	Energimærke – Se Energimærke 200041551 (af 22-11-2010)
-------	--

22 Brand

22.05 Flugtveje

Der er via lejligheder flugtvejsmuligheder til det fri på alle sider af ejendommen samt trappe mod vest.

Prioritet Vælg Interval Vælg Tilstand Vælg. Pris

10 års vedligeholdelsesplan

Omkostninger er fordelt pr. år og bygningsdel – Beløb er anført i x kr. 1.000 ekskl. moms

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Afrensning af tagflade for mos.	10.000										
Gennemgang af inddækninger på tagflade.		5.000									
Overfladebehandling af vindsceder og udhæng omkring tagkonstruktion.		15.000					15.000				
Oprensning af tagrender to gange årligt.	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Reparation af kælderydervægge med injicering af gamle sætningsskader.		20.000									
Spartling og overfladebehandling af gulvoverflader i fælles arealer i kælder.			80.000								
Reparation af skader på udvendig lyskasse mod syd.		10.000									
Reparation af løse/udfalde fuger i murværk, pris indhentes og lægges i budget.		0									
Skadedyrsbekæmpelse for evt. murbier.		5.000									
Maling af pladebeklædning på 3 sal mod nord.		20.000									
Udskiftning af elastiske fuger i pladebeklædning mod nord på alle etager.		15.000									15.000
Reparation af løs puds og revner i sokler bygning rundt.			5.000								
Reparationer og malerbehandling af betonelementer i facader samt udskiftning af elastiske fuger mellem disse.		75.000	75.000								
Maling af vinduer og lejlighedsdøre i fællesejet.		80.000					80.000				
Udskiftning af vinduer og døre i alle lejligheder samt kældervinduer, priser indhentes og lægges i budget skema efterfølgende, det bør overvejes om de skal udskiftes eller de gamle skal males først. Udskiftningen kan foretages i etaper.				0	0						

Maling af loft og vægge i trappeopgang.	19.000											19.000
Maling af lofter og vægge i kældere.		40.000	40.000									
Renovering af udvendig kældertrappe.	10.000						10.000					
Oprensning af sandfang fra nedløbsrør.	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Besigtigelse af faldstammer i kældere af aut. VVS Installatør og evt. pris på udskiftninger.	0											
Fotografering af kloaker samt fremadrettet serviceaftale, bør også omfatte kommende etablering af omfangsdræn. Fremadrettet lægges indhentet pris på serviceaftaler ind i budget skema.	10.000											
Samlet sum ekskl. Moms.	21.000	285.000	211.000	51.000	11.000	11.000	116.000	11.000	11.000	11.000	11.000	45.000
Omkostning inkl. Moms.	26.250	356.250	263.750	63.750	13.750	13.000	145.000	13.500	13.500	13.500	13.500	56.250

De priser der ikke er skrevet ind i vedligeholdelsesplanen, er variable alt efter hvor mange enheder/m² man ønsker at renovere af gangen, og har indhentet tilbud på.

De forskellige intervaller for vedligehold og overslagspriser kan læses i rapporten.

Vedligeholdelsesplanen bør opdateres årligt, samt når tilbud/priser er indhentet på de forskellige opgaver.