326 - Roskildegården **Vedligeholdelsesplan 2022-2031** maj 2022

Udarbejdet af: Søren Nielsen

UNIK akt.nr.	Aktivitet	Beløb inkl. moms	Finansiering	Udførelsesår
58	Istandsættelse af trappeopgange	kr. 2.453.268	100% vedligehold	2021-22
99	Ny belægning i gården	kr. 390.150	100% vedligehold	2021
89	Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt	kr. 41.108.151	100% vedligehold	2025

Stamdata

Oofart år	1935
Lejemål	209 boliger og 9 erhverv
Bruttoareal	12.596
Energimærke	D

Bilag 1 Beskrivelsen over ejendommens tilstand for Roskildegården (326)

Aktivitetnr.	Konto	Kontotekst	Vedl.kategori	Aktivitet	Beskrivelse
34	30121	Facader	Løbende	Facader	Tilstand: Alle bygningens facader er udført i gule teglsten med skrabfuger. Murværket fremstår generelt pænt, men er smudset af bilos mv. Der har løbende været foretaget små reparationer af sætningsrevner med lysere fugemørtel. Mørtelfuger virker generelt robuste, men især mod sokler er fugerne ikke i god stand. Ejendommen har løbende og senest i 2011 fået gennemgået bærejern i murværk på hjørneboliger, da flere af disse har været ramt af fugt. Sokler er udført med sokkelpuds. De fremstår generelt hele, men ser slidte ud. Der er konstateret beskadigelser flere steder på sokler i form af afskallet puds og revnedannelser. Sålbænkene er udført i skifferplade som er indmuret i false på murværk, formentlig i 1994 sammen med udskiftning af vinduer. Skifferne ser generelt pæne og hele ud. Indmuringer virker tætte. Aktivitet: Løbende vedligehold af facader. Herunder sokler, sålbænke, gesims mv.
52	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Trapper og trapperum	Tilstand:Trappeopgangene er udført med brunt linoleum på trappetrin fra stuetage og op. Nogle opgange har tegl-fliser som gulvbelægning i gadeniveau og kældre. Linoleumsbelægningen er slidt og slipper i underlaget på trin flere steder. Malingen på stødtrin er slidt flere steder. Vægge i trappeopgange fremstår med typisk nistret malerbehandling som er hullet og ridset flere steder, dog alligevel pænt. Ejendomsmester melder om at flere gelændere er løse ved balustrene. Kælderhalse fremstår i varieret stand og opbygning. De større nedgange har igennem tiderne fået ny belægning i form af SF-sten. De store kældernedgange med støttemure har rustne ankerjern (gårdside Roskildevej). De mindre kælderhalse udført i rå beton, fremstår med småskader og andet normal slitage. Kælderhalse er udstyret med stålrælsværk med trådgitter, som flere steder er udskiftet til nyt. Trådhegn på bagside af Roskildevej nr.84 og hen til Camilla Nielsens Vej nr. 2 er nedslidt og bør skiftes inden for et par år. Aktivitet:Løbende vedligehold og udskiftning af trapper og trapperum.
46	30126	Altaner	Løbende	Altaner	Tilstand: Ejendommen er stadig udstyret med de originale altaner på gård- og gadefacader. De er opbygget med armerede betonbunde og stålværn med trapez-tyndplade. Alle altaner er gennemgået indenfor de seneste år. Aktivitet: Løbende vedligehold af altaner.
47	30127	Tage	Løbende	Tag	Tilstand: Ejendommen fremstår med det oprindelige tegltag i røde understrøgne vingeteg. Taget er løbende blevet vedligeholdt med understrygning og nye bindere og holder ifølge ejendomsmester godt imod vind og vejr og oplever derfor ikke store problemer. Tagets tekniske levetid er dog overskredet. Skotrender er bagmidt at vise svagheds tegn og der er indtil videre udskiftet en. Resterende skotrender eftergås i 2016. Indtagskninger om vinduer er ligeledes begyndt at blive utætte. I 2011 blev der iværksat udskiftning af indtagskninger på tagvinduer i trappeopgange. Ejendommen er udstyret med tagrender og nedløb i zink af ældre dato. Tagrender er løbende efterglet, senest 2011, for korrekt funktionsdygtighed. Nederste del af nedløb er udført i støbejern og er meget rustet. Især ved samling til zinkrør er flere af støbejernsrørene rustet og utætte. Kraver til omslutning af overgang til regnvandsbrønde er ligeledes i dårlig stand. Tagrender og nedløb eftergås i 2016. Alle skotrender er udskiftet i 2016. Aktivitet: løbende vedligehold af tag samt tagrender og nedløb. Indtagskninger skal løbende tilses og efterglås. Tagbelægning tilses løbende med fokus på understrømme og bindere.
38	30131	Vinduer og døre udvendig	Løbende	Vinduer og døre udvendigt	Tilstand: Ejendommen er udstyret med indadgående trævinduesfag fra ca. 1994. Vinduerne blev sidst malet i 2006 og 2017. Vinduer fremstår generelt pæne og velholdte, men de har nogle svagheder. Bla. er glaslister udført med afslutning tæt på alubundlister, hvilket gør glaslister udsatte for fugt. Derudover ser det ud som om at de lodret stående udvendige karme ligeledes er udsatte for fugt i bunden. Yderdørene fremstår som trædøre med glas, og sparkplader i rustfrit stål. Træoverflader er løkbehandlet. Flere døre virker slidte i overfladen på nederste del af dørblad og karme. Låse er udskiftet løbende og giver ikke anledning til problemer. Alle trappesten til hoveddøre er udført i teglsten med rullesikfte, støbt i terræn. Mange af disse viser svaghedstegn i form af løse skifter, løse sten mv. Der har løbende været vedligehold af disse, hvor man har været nødsaget til at udskifte til andre typer sten, da de oprindelige sten ikke kan findes. Der er udskiftet 5-6 altandøre indenfor de seneste år. Altandørene i 4. sals lejlighederne er de mest udsatte, men disse er gennemgået formylig. Aktivitet: Løbende vedligehold af vinduer og døre udvendigt.
64	30132	Døre indvendig	Løbende	Indvendige døre	Løbende vedligehold af indvendige døre.
89	30142	Indvendige vægge og travværk	Løbende	Indvendige vægge og travværk	Løbende vedligehold af indvendige vægge og travværk.
81	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Løbende vedligehold og udskiftning af gulve.
82	30145	Lofter, alle lofter	Løbende	Alle lofter	Løbende vedligehold af lofter.
102	30148	Istandsættelse 5, 5, 2 lejemål genudlejn.	Løbende	Opgradering af 5 5stk2 lejempl	Denne konto er til opgradering af 5 5,2 lejemål, ved genudlejning, hvis fraflytter ikke kan pålægges den fulde udgift. Fraflyttende lejere,som er flyttet ind efter 1/7.2015 Pr. 1. april 2020 er der 70 stk. 5 5,2 lejemål med indflytning efter 1/7.2015
54	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer og afløb	Tilstand: Faldstammer er i forbindelse med lejlighedsrenoveringer i 2005-06 udskiftet i stort set samtlige boliger inkl. gulvafløb bad. Resterende udskiftes ifm. løbende lejlighedsmodernisieringer. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udskiftning af faldstammer og afløb.
94	30155	Sanitet og armaturer	Løbende	Sanitet og armaturer	Løbende vedligehold og udskiftning af sanitet og armaturer.
59	30156	Varmeanlæg	Løbende	Varmeanlæg	Tilstand: Ejendommen er tilsluttet en varmecentral, som er et CTS-styret varmeanlæg med fjernvarme. Højge ejendomsmester er fjernevarmevekslere udskiftet. Varmtvandsbeholder er fra 1988 og ekspansionsbeholder er fra 1987 (begge afløst på beholderne). Den erfaringsmæssige levetid for beholdere er ca. 30-35 år. Varmevekslet til brugsvand er fjernet og der i stedet indbygget spiral i varmebeholder i 2014 samtidig med en generel gennemgang af varmecentralen. Aktivitet: Løbende vedligehold af varmeanlæg.
93	30157	Stigstrenge for brugsvand	Løbende	Stigstrenge og grenrør	Tilstand: Stigestrenge til brugsvand er i forbindelse med lejlighedsrenoveringer i 2005-06 udskiftet i stort set samtlige boliger. Resterende udskiftes ifm. løbende lejlighedsmodernisieringer. Aktivitet: Løbende vedligehold og delvis udskiftning af stigstrenge og grenrør.
45	30158	Ventillationsanlæg	Løbende	Ventillationsanlæg	Tilstand:I2005-06 blev der udført mekanisk udsugning i boliger, hvor de oprindelige aftrækskanaler blev sløjfet. Aktivitet:Løbende vedligeholdelse og serviceringe af ventilationsanlæg.
65	30163	Elinstallationer	Løbende	Elinstallationer	Tilstand:Belysning i trappeopgange er af ældre dato, med stofledninger og columbus tryk. Elinstallationer på loftsrum er af ældre dato med en blanding af trykkontakter med stofledninger trukket i bygningsdele. Det anbefales at elinstallationer udskiftes til en moderne sikker standard og at lys tilsluttes fælere. Lamper ved opgangsdøre er nyere, men amaturerne på facaden i gården er ældre typer med gamle glødepærer. Ved trappeopgange til kældre sidder der også ældre lamper. I kld. gange er der også stofledninger og en blanding af trykkontakter (columbustryk) og konstant lys. Aktivitet:Løbende vedligeholdelse og modernisering af elinstallationer.
73	30165	Porttelefonanlæg	Løbende	Porttelefonanlæg	Tilstand:Ejendomsmester melder om mange defekte dørtelefoner. Dørtelefonerne er serieforbundet, hvilket medfører at et slugt telefonrør i en bolig, spærrer for opkald til alle andre boliger. Aktivitet:Løbende vedligehold og udskiftning af porttelefonanlæg.
101	30166	Elevator	Løbende	Skraldelifte	Løbende vedligeholdelse
70	30170	Terrænbygninger	Løbende	Terrænbygninger og belægninger	Tilstand: Materiale- og redskabsskuret er nybygget. Renovationsoverdækningerne fremstår i udmærket stand. Gårdarealet har en stor pergola med beplantning og nogle steder bølgetag i plast. Den tætte beplantning skaber dog meget fugt på træværket, hvilket tærrer på træværket. Kloaksystemet har fået foretaget en komplet tv-inspektion i 2001 og en delvis tv-inspektion i 2005. På begge inspektioner er der fundet K3 fejl som løbende er udbedret. Gårdareal er belagt med asfalteret kørevej, afgrænset af kantsten mod midten, som er belagt med græs og småsten ved legeplads. Der har været foretaget mindre reparationer i asfalt pga. kloakarbejder. Belægning ligger stort set uden lunker og har kun mindre revnedannelser. Stålport ved portgennemgang fra Hoffmeyersvej til gård er udført i blåt lakeret stål. Porten fremstår pæn og funktionsdygtig, dog med mindre slid i malerbehandling og med rustdannelser mod flisebelægning. Pumpen er udskiftet i 2015. Der er til ejendommen opført en nyere legeplads i træ. Legepladsen fremstår i pæn stand. Der er etableret nyt faldunderlag samt gennemført en sikkerhedsgennemgang i 2015. Langs Roskildevej er ejendommen udstyret med lyskasser til kælder, hvoraf de fleste er afluklet med glastegl. Flere af disse lyskasser er i dårlig stand. Aktivitet: Løbende vedligehold af terrænbygninger og belægninger. Herunder kloak, port, legeplads, grønne arealer mv.
74	30171	Vaskerianlæg	Løbende	Vaskeri	Tilstand: Ejendommen råder over to vaskerier i kælder. Hvert vaskeri er udstyret med hhv. to vaskemaskiner og én tørretumbler. Alle vaskemaskiner er relativt nye, mens den ene tørretumbler er ældre. Aktivitet: Løbende vedligehold af vaskerier.
84	30178	Fællesrum incl. inventar	Løbende	Fællesrum	Tilstand: Kælderydervægge er udført i tegl med hvidkalkede overflader indvendigt og berappede og tjæresmurte overflader udvendigt mod terræn. Kælderydervæggene fremstår generelt i god stand uden store revnedannelser. Gulvene er ubehandlede betongulve. Lofter fremstår med de typiske hvidkalkede murstensvægge, som enkelte steder er skadet/afskallet og træskeletvægge. På hems står teknik til mekanisk udsug. Etageadskillelse er i 2008 efterisoleret med granulat i ca. 100 mm tykkelse mod 4. sal. Aktivitet: Løbende vedligehold af fællesrum.
85	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Løbende vedligehold af kørende materiel.
86	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Løbende vedligehold af fællesmateriel.
58	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Trapper og trapperum	Tilstand:Trappeopgangene er udført med brunt linoleum på trappetrin fra stuetage og op. Nogle opgange har tegl-fliser som gulvbelægning i gadeniveau og kældre. Linoleumsbelægningen er slidt og slipper i underlaget på trin flere steder. Malingen på stødtrin er slidt flere steder. Vægge i trappeopgange fremstår med typisk nistret malerbehandling som er hullet og ridset flere steder, dog alligevel pænt. Ejendomsmester melder om at flere gelændere er løse ved balustrene. Kælderhalse fremstår i varieret stand og opbygning. De større nedgange har igennem tiderne fået ny belægning i form af SF-sten. De store kældernedgange med støttemure har rustne ankerjern (gårdside Roskildevej). De mindre kælderhalse udført i rå beton, fremstår med småskader og andet normal slitage. Kælderhalse er udstyret med stålrælsværk med trådgitter, som flere steder er udskiftet til nyt. De gamle trådhegn er meget rustne og kan være til fare for fodgængere. Aktivitet:Istandsættelse af trappeopgange.
39	30131	Vinduer og døre udvendig	Planlagt	Vinduer og døre udvendigt	Ejendommen er udstyret med indadgående trævinduesfag fra ca. 1994. Der skal overvejes at sætte nye vinduer i? Vinduerne blev sidst malet i 2006. Vinduer fremstår generelt pæne og velholdte, men de har nogle svagheder. Bla. er glaslister udført med afslutning tæt på alubundlister, hvilket gør glaslister udsatte for fugt. Derudover ser det ud som om at de lodret stående udvendige karme ligeledes er udsatte for fugt i bunden. Yderdørene fremstår som trædøre med glas, og sparkplader i rustfrit stål. Træoverflader er løkbehandlet. Flere døre virker slidte i overfladen på nederste del af dørblad og karme. Låse er udskiftet løbende og giver ikke anledning til problemer. Alle trappesten til hoveddøre er udført i teglsten med rullesikfte, støbt i terræn. Mange af disse viser svaghedstegn i form af løse skifter, løse sten mv. Der har løbende været vedligehold af disse, hvor man har været nødsaget til at udskifte til andre typer sten, da de oprindelige sten ikke kan findes. Der er udskiftet 5-6 altandøre indenfor de seneste år. Altandørene i 4. sals lejlighederne er de mest udsatte, men disse er gennemgået formylig. Vinduer og døre er malet i 2017. Aktivitet: Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt. Pris baseret på seneste malerbehandling i 2006.
95	30158	Ventillationsanlæg	Planlagt	Ventillationsanlæg	Tilstand:I2005-06 blev der udført mekanisk udsugning i boliger, hvor de oprindelige aftrækskanaler blev sløjfet. Aktivitet:Rensning af kanaler.
67	30163	Elinstallationer	Planlagt	Elinstallationer	Belysning i trappeopgange er af ældre dato, med stofledninger og columbus tryk. Elinstallationer på lofturum er af ældre dato med en blanding af trykkontakter med stofledninger trukket i bygningsdele. Det anbefales at elinstallationer udskiftes til en moderne sikker standard og at lys tilsluttes fælere. Lamperne ved opgangsdørene er ældre, men robuste og funktionsdygtige. Aktivitet:Udskiftning af belysning i kældre, lofter og alle opgange og udvendigt til LED-belysning. HUSK 10 års finansiering. Levetid under 20 år.
98	30165	Porttelefonanlæg	Planlagt	Nye dørtelefoner	Det gamle anlæg er slidt og der er mange fejl på anlæget, det er også dyrt i vedligeholdese. Et nyt anlæg med VIDIO skulle vænemuligt da der er flere ledninger gennem ejendommen. Man skal overveje at lave port samtidig, så man lukker gården af
96	30170	Terrænbygninger	Planlagt	Terrænbygninger og belægninger	Tilstand: Materiale- og redskabsskuret er nybygget. Renovationsoverdækningerne fremstår i udmærket stand. Gårdarealet har en stor pergola med beplantning og nogle steder bølgetag i plast. Den tætte beplantning skaber dog meget fugt på træværket, hvilket tærrer på træværket. Kloaksystemet har fået foretaget en komplet tv-inspektion i 2001 og en delvis tv-inspektion i 2005. På begge inspektioner er der fundet K3 fejl som løbende er udbedret. Gårdareal er belagt med asfalteret kørevej, afgrænset af kantsten mod midten, som er belagt med græs og småsten ved legeplads. Der har været foretaget mindre reparationer i asfalt pga. kloakarbejder. Belægning ligger stort set uden lunker og har kun mindre revnedannelser. Stålport ved portgennemgang fra Hoffmeyersvej til gård er udført i blåt lakeret stål. Porten fremstår pæn og funktionsdygtig, dog med mindre slid i malerbehandling og med rustdannelser mod flisebelægning. Pumpen er udskiftet i 2015. Der er til ejendommen opført en nyere legeplads i træ. Legepladsen fremstår i pæn stand. Der er etableret nyt faldunderlag samt gennemført en sikkerhedsgennemgang i 2015. Langs Roskildevej er ejendommen udstyret med lyskasser til kælder, hvoraf de fleste er afluklet med glastegl. Flere af disse lyskasser er i dårlig stand. Aktivitet: Renovering af pergola.
75	30171	Vaskerianlæg	Planlagt	Vaskeri	Ejendommen råder over to vaskerier i kælder. Hvert vaskeri er udstyret med hhv. to vaskemaskiner og én tørretumbler. Alle vaskemaskiner er relativt nye, mens den ene tørretumbler er ældre. Aktivitet: Udskiftning af maskiner.
99	30190	Gårdanlæg	Planlagt	Belægning i gården	Begyndende revnedannelser ved affalds containeren og svingene i asfalt Der skal et nyt slid lag på men det skal først undersøges om underlaget også skal udskiftes der hvor der er revner, det er vigtigt for prisen. Prisen er anslået og afhænger af hvor godt underlaget er.