

Afdeling 17

Skolevænget 8-18;22-30, Svebølle

Havnegade 4, 1. sal
4300 Holbæk
Telefon 72 20 70 44
www.sb-arkitekter.dk
CVR 34 71 63 58

Dato: 2019-05-20
Sag: 18065
Sign.: MP

Markvandring



Bygningssyn udført 30. oktober 2018 af:

MICHAEL PEDERSEN

Afdelingschef · Konstruktionsingeniør M.IDA
Mobil 27 57 85 60 · michael@sb-arkitekter.dk

SCHOU • BIRKENDORF

Medlem af



Danske
Arkitekt
Virksomheder



Foreningen af
Rådgivende
Ingeniører
FRI

Indholdsfortegnelse:

Indledning:	3
Generelt:	4
Konklusion:.....	5
Afsluttende konklusion:	9
Registreringer:	10
Lokation: 1 Niveau: Udvendige Overflader.....	10
Lokation: 2 Niveau: 0	19

Indledning:

Formålet med markvandringen er at registrere eventuelle svigt/skader inden de udvikler sig til problemer, for således at give afdelingsbestyrelsen samt inspektøren mulighed for at planlægge fremtidig drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Eftersynet er baseret på en gennemgang af ejendommens bygningsdele, med henblik på at registrere vedligeholdelsesstanden, og udarbejde en rapport for den fremtidige vedligeholdelse.

I rapporten beskrives hvilke tiltag som skal gøres på ejendommen.

Der er ikke foretaget indgreb i bygningens konstruktioner for at afdække eventuelle skjulte defekter (bygningssynet er kun visuelt)

Til nummerering af bygningsdele i rapporteringen er anvendt Forvaltnings klassifikation med dertil hørende koder.

I rapporten vil evt. behov for nye aktiviteter blive registreret og prissat for brug til afdelingens langtidsplanlægning.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet der for at opnå en ensartet prissætning er brugt Sigma (V&S-prisdata). Alle priser er inkl. moms og omkostninger.

Bygningsdele	Kode	Hvad vurderes
Terræn, konstruktion		
Belægninger	tk.bel	Faste Belægninger
Opfyld	tk.opf	Terræn niveau
Hegn	tk.heg	Tilstand af fælles hegn
Mure	tk.mur	Tilstand af læmure
Bygning, Klimaskærm		
Fundament	bk.fun	Fundament/sokkelpuds
Ydervægge	bk.væg	Facader
Overflader	bk.ovf	Malede overflader
Tagkonstruktion	bk.tak	Spær, isolering og afslutninger
Tagdækning	bk.tad	Tegl, Bølgeplader og tagpap mm.
Vinduer	bk.vin	Fuger og tilstand
Døre	bk.dør	Fuger og tilstand
Trapper	bt.tra	Overflader
Bygning, Indvendig		
Gulve	bk.gul	Badeværelsesgulve og fuger
Vægge	bk.væg	Badeværelsesvægge og fuger
Lofter	bk.lof	Lofter i baderum, fugt
Bygning, tekniske installationer		
Afløb og sanitet	bt.afl	gulvafløb, faldstammer og sanitet
Vand	bt.van	Tapsteder og vandvarmer
Varme	bt.var	Varmekilde og Installationer
El	bt.elf	El-tavle mm.

Generelt:

Ved gennemgang af bygningsdele er der givet karakter for vigtigheden af hvornår udførelsen skal/bør igangsættes.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionens stand:

Vurdering	Udførelse	Bygningsdel/Beskrivelse
0	Ok	Bygningsdelen fungerer fuldt tilfredsstillende (der kan her planlægges fremtidige vedligehold).
1	5-10 år	Der findes synlige potentielle skader – evt. dele af bygningsdelen bør holdes under observation, eller der bør iværksættes forebyggende vedligehold. (vedligeholdsaktiviteten er forebyggende).
2	0-5 år	Bygningsdelen fungerer ikke tilfredsstillende og reparation eller vedligehold er umiddelbart nødvendig. (vedligeholdsaktiviteten er hovedsagelig afhjælpende).
3	Nu	Bygningsdelen bør renoveres eller udskiftes snarest.
Ø	Ønskes	Bygningsdelen ønskes medtaget i D&V-planen, og dermed indregnes i fremtidige budgetter. (Vedligeholdsaktiviteten er ønskelig).

Økonomi:

Omfang: Vurdering af skaden eller fejlen, tager udgangspunkt i om den enkelte registrering er enkeltstående **1 Skade/fejl observeret**, om der er flere fejl **2-8 Skader/fejl observeret** eller om skaden fejlen anses for at være **Generelt forekommende skade/fejl**. Fejl hvis omfang ikke kan fastlægges for betegnelsen **Forholdet skal undersøges nærmere**

Mængde: Beskriver den mængde der er medtaget i anslået økonomi.

Økonomi anslået: Der er her alene vurderet på registreringens omfang og mængde, inkl. Moms og opstarts omkostninger. Konklusionen kan godt have et andet beløb, idet der her er taget hensyn til at flere fejl udføres samtidig.

Konklusion:

Ved gennemgang af afdeling 17 Skolevænget 8-18; 22-30 , 4470 Svebølle kunne følgende generelle bygningsmæssige tilstand konstateres.

Bygningsdele	Generel vurdering/tilstand
Terræn, konstruktion	
Belægninger	Vindskeder trænger til maling. Carporte trænger til ny tagpap og opretning. Flisebelægninger er flere steder skredet, bør omlægges.
Opfyld	Ingen bemærkninger
Hegn	Ingen bemærkninger
Mure	Ingen bemærkninger
Bygning, Klimaskærm	
Fundamenter	Sokkelpuds er få steder revnet. Det anbefales at afhugge og reparere puds til under terræn.
Ydervægge	Der forefindes revner i ydervægge, hvor læ mure er tilsluttet. Mange mursten har kalkspringere, sten bør udskiftes. Beplantning op af murstensvægge kan medføre løse/eroderede fuger.
Overflader	
Tagkonstruktion	Tagkonstruktionen er efterisoleret.
Tagdækning	Tagnedløb og tagrender fungerer fint. Ældre B6 tagbeklædning med begrænset levetid. Rygningerne har revner og bør udskiftes. Der er blevet skiftet tagplader enkelte steder som faktisk er i dårligere stand end de oprindelige.
Vinduer	Vinduer er af plast, der er fundet problemer med kuldebro ved en lysning i en lejlighed.
Døre	Døre er af plast
Trapper	Ingen bemærkninger
Bygning, Indvendig	
Gulve	Fuger er i fin stand.
Vægge	Fuger er i fin stand
Lofter	Ingen bemærkninger.
Bygning, tekniske installationer	
Afløb og sanitet	Ingen bemærkninger.
Vand	Ingen bemærkninger.
Varme	Serviceeftersyn tilsyneladende ikke overholdt/Mærkat mangler.
El	Ingen bemærkninger.

For at sikre, at den bygningstekniske tilstand kan opretholdes, er det nødvendigt at sørge for en forsvarlig vedligeholdelse.

3. Bygningsdele der bør renoveres eller udskiftes snarest:

Kode:	Bygningsdel:	Forslag til udbedring:	Pris:
bk.gul, bk.væg	En knækket flise i vådzone Arbejdet er sat i gang på rekv. 10170414	Udskiftes	1.500 kr.

2. Bygningsdele der ikke fungerer tilfredsstillende og reparation eller vedligehold er umiddelbart nødvendig.

Kode:	Bygningsdel:	Forslag til udbedring:	Pris:
bk.ovf	Sætningsrevner i murværk. Arbejdet er sat i gang på rekv. 10170415	Udskiftning af fuger	8.185 kr.
bk.vin	Kuldebro ved plastvinduer. Man bør lave en energirenovring hvor døre og vinduer udskiftes sammen med taget. Efterisolering på loft. Er oplyst til BR/2021. Der er 11stk. hoveddøre og 3 stk. bryggersdøre.	Isolering af lysninger	1.500 kr.

1. Bygningsdele der bør holdes under observation eller iværksættes forebyggende vedligehold.

Kode:	Bygningsdel:	Forslag til udbedring:	Pris:
bk.fun	Revner i sokkelpuds Holdes under observation/tages løbende.	Udbedring	3.000 kr.
bk.væg	Flere mursten med kalkspringere. Det er kun kosmetisk. Holdes under observation.	Udskiftning	10.000 kr.

Bk.væg	Læ mure støder op mod facade og giver revner i tilstødende murværk. Holdes under observation/tages løbende.	Udskiftning af fuger. Evt. Friskæring af læmure og lægning af dilatationsfuge	12.000 kr.
bk.tad	Tagbeklædning B6 med forvittringer. Man bør lave en energirenovering hvor døre og vinduer udskiftes sammen med taget. Efterisolering på loft. Er oplyst til BR/2021.	Udskiftning	798.200 kr.
bk.tag	Tag på carporte Man bør lave en energirenovering hvor døre og vinduer udskiftes sammen med taget. Efterisolering på loft. Er oplyst til BR/2021.	Udskiftning af tagpap	319.676 kr.

0. Bygningsdele der fungerer fuldt tilfredsstillende, og der kan planlægges fremtidig vedligehold.

Kode:	Bygningsdel:	Forslag til udbedring:	Pris:
bk. gul, bk.lof	Badeværelser i fin stand		
Bt.afl, bt.van, bt.var, bt.elf	Tekniske installationer ok		
Bk.tad	Tagrender og nedløb ok		

Ø. Bygningsdele der ønskes medtaget i drift- og vedligeholdelsesplanen, og dermed indregnet i fremtidige budgetter.

Kode:	Bygningsdel:	Forslag til udbedring:	Pris:
I alt			



SCHOU
BIRKENDORF

Afsluttende konklusion:

På mødet med Teknisk Direktør / Økonomichef blev følgende aftalt:

VAB godkendelse

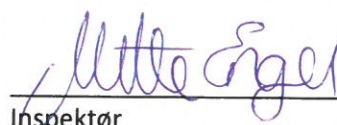
Dato: 26/11-2019



Teknisk Direktør



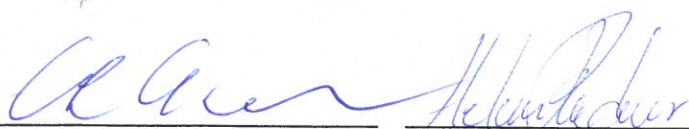
Økonomichef

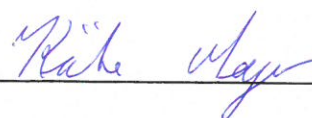


Inspektør

Afdelingsbestyrelsens godkendelse

Dato: 10/1 2020





Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **27**

Oprettet d.: **30.10.2018 09:48**

Lokation: **1**

Niveau: **Udvendige Overflader**

Facade: **Øst**

Bolig nr.: **Skolevænget nr. 8**

Rum: **Tag**

Bygningsdel:: **23 Bygning Klimaskærm, Tagdækning (bk.tad)**

Vurdering: **1 - 5-10 år - Der findes synlige potentielle skader**

Beskrivelse : **Rygninger forvitret/revnet**

Forslag til udbedring: **Udskiftning af rygning ca 10 meter**

Omfang: **-**

Mængde: **-**

Økonomi anslået: **12.534**



Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **28**

Oprettet d.: **30.10.2018 09:57**

Lokation: **1**

Niveau: **Udvendige Overflader**

Facade:

Bolig nr.: **Skolevænget nr. 14**

Rum: **Tag**

Bygningsdel:: **23 Bygning Klimaskærm, Tagdækning (bk.tad)**

Vurdering: **1 - 5-10 år - Der findes synlige potentielle skader**

Beskrivelse : **Slidt tagpap og underlag med forkert fald - dog ikke utæt.**

Forslag til udbedring: **Udskifte tagpaptag med to lag tagpap og træunderlag**

Omfang: **-**

Mængde: **ca. 200 m2.**

Økonomi anslået: **319.676**



Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **29**

Oprettet d.: **30.10.2018 09:57**

Lokation: **1**

Niveau: **Udvendige Overflader**

Facade: **Øst**

Bolig nr.: **Skolevænget nr. 10**

Rum: **Tag**

Bygningsdel:: **23 Bygning Klimaskærm, Tagdækning (bk.tad)**

Vurdering: **1 - 5-10 år - Der findes synlige potentielle skader**

Beskrivelse : **Ældre tagbeklædning B6**

Forslag til udbedring: **Udskifte tagbelægning af bølgeplader B6**

Omfang: **-**

Mængde: **ca. 1000 m2.**

Økonomi anslået: **798.200**



Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **30**

Oprettet d.: **30.10.2018 09:57**

Lokation: **1**

Niveau: **Udvendige Overflader**

Facade: **Nord**

Bolig nr.: **Skolevænget nr. 10**

Rum: **-**

Bygningsdel:: **21 Bygning Klimaskærm, Fundment/sokkel (bk.fun)**

Vurdering: **0 - OK - Bygningdelen fungerer fuldt tilfredsstillende**

Beskrivelse : **Puds ikke ført til under terræn**

Forslag til udbedring: **Udelukkende æstetisk - ingen konstruktionsmæssige betydning**

Omfang: **-**

Mængde: **-**

Økonomi anslået: **0**



Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **31**

Oprettet d.: **30.10.2018 09:57**

Lokation: **1**

Niveau: **Udvendige Overflader**

Facade: **Nord**

Bolig nr.: **Skolevænget nr. 10**

Rum: **-**

Bygningsdel: **22 Bygning Klimaskærm, Ydervægge (bk.væg)**

Vurdering: **2 - 0-5 år - Bygningsdelene fungerer ikke tilfredsstillende**

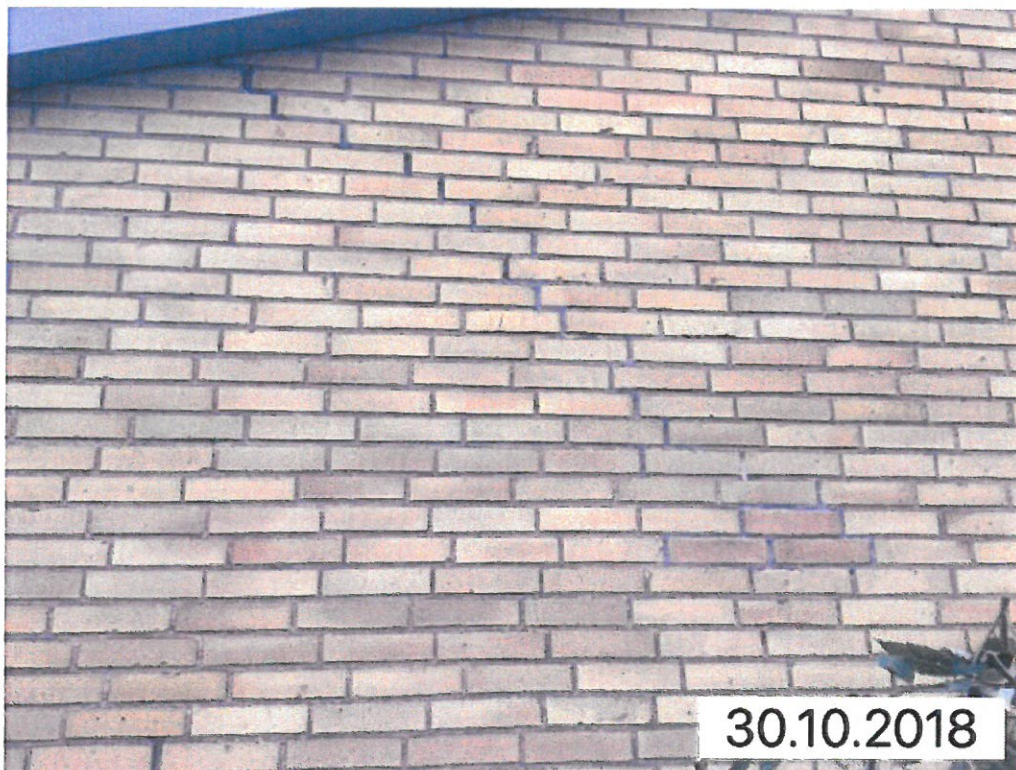
Beskrivelse: **Sætnings revne**

Forslag til udbedring: **Udskiftning af fuger i ydervæg af tegl ca. 3 kvm**

Omfang: **-**

Mængde: **ca. 3 kvm**

Økonomi anslået: **6.435**



Registreringsdata

Afdeling: 17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle

ID: 32

Oprettet d.: 30.10.2018 10:02

Lokation: 1

Niveau: Udvendige Overflader

Facade: Øst

Bolig nr.: Skolevænget nr. 12

Rum: -

Bygningsdel:: 22 Bygning Klimaskærm, Ydervægge (bk.væg)

Vurdering: 2 - 0-5 år - Bygningsdelene fungerer ikke tilfredsstillende

Beskrivelse : Sætningsrevner

Forslag til udbedring: Udskiftning af fuger i ydervæg af tegl Ca. 1 kvm

Omfang: -

Mængde: ca. 1 kvm

Økonomi anslået: 1.750



Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **36**

Oprettet d.: **30.10.2018 13:06**

Lokation: **1**

Niveau: **Udvendige Overflader**

Facade: **Øst**

Bolig nr.: **Skolevænget nr. 18**

Rum: **-**

Bygningsdel:: **23 Bygning Klimaskærm, Tagdækning (bk.tad)**

Vurdering: **1 - 5-10 år - Der findes synlige potentielle skader**

Beskrivelse : **Forvittringer i tagplader som er skiftet**

Forslag til udbedring: **indregnet under tagudskiftning**

Omfang: **-**

Mængde: **-**

Økonomi anslået: **0**



Registreringsdata

Afdeling: 17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle

ID: 37

Oprettet d.: 30.10.2018 13:06

Lokation: 1

Niveau: Udvendige Overflader

Facade: Øst

Bolig nr.: Skolevænget nr. 18

Rum: -

Bygningsdel:: 22 Bygning Klimaskærm, Ydervægge (bk.væg)

Vurdering: 1 - 5-10 år - Der findes synlige potentielle skader

Beskrivelse : Revnede fuger

Forslag til udbedring: Omfugning

Omfang: -

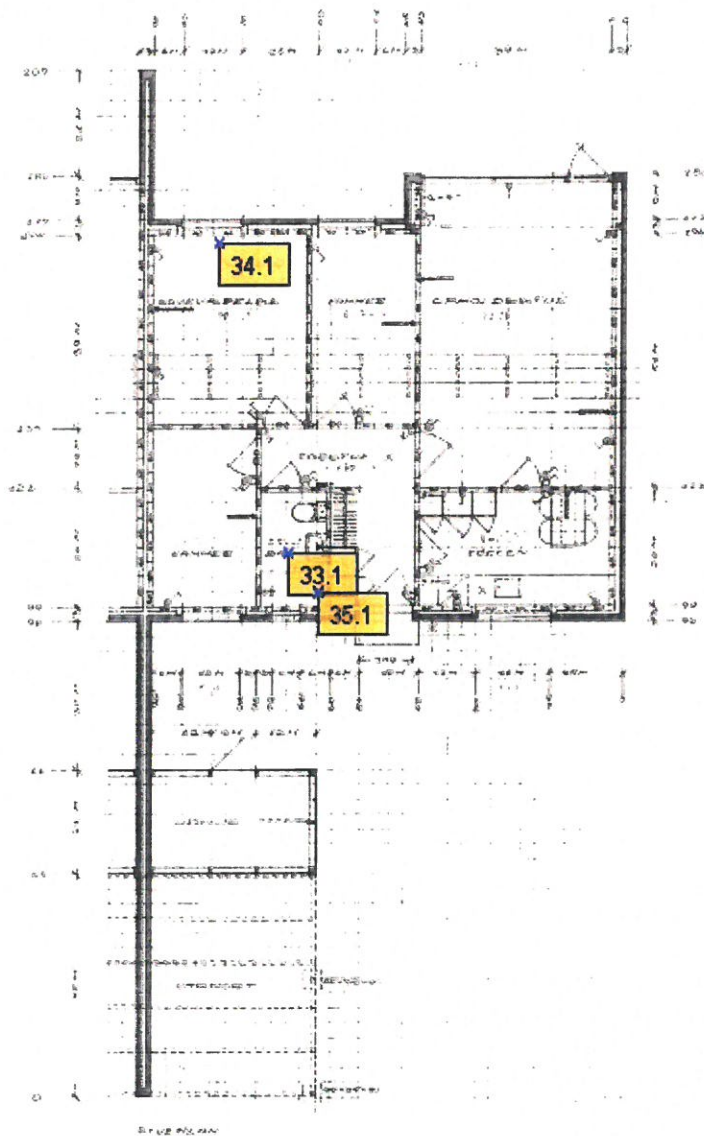
Mængde: -

Økonomi anslået: 2.200



Afdeling: 17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle

Lokation: 2 Niveau: 0



390.01 1:200 2011	
01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **33**

Oprettet d.: **30.10.2018 10:29**

Lokation: **2**

Niveau: **0**

Facade: **-**

Bolig nr.: **-**

Rum: **Badeværelse**

Bygningsdel:: **21 Bygning Konstruktion, Gulve**

(bk.gul)

Vurdering: **0 – OK – Bygningdelen fungerer fuldt tilfredsstillende**

Beskrivelse : **Toilet og bad**

Forslag til udbedring: **-**

Omfang: **-**

Mængde: **-**

Økonomi anslået: **0**



Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **34**

Oprettet d.: **30.10.2018 11:11**

Lokation: **2**

Niveau: **0**

Facade: **-**

Bolig nr.: **-**

Rum: **Soveværelse nr. 16**

Bygningsdel:: **26 Bygning Klimaskærm, Vinduer (bk.vin)**

Vurdering: **2 - 0-5 år - Bygningsdelene fungerer ikke tilfredsstillende**

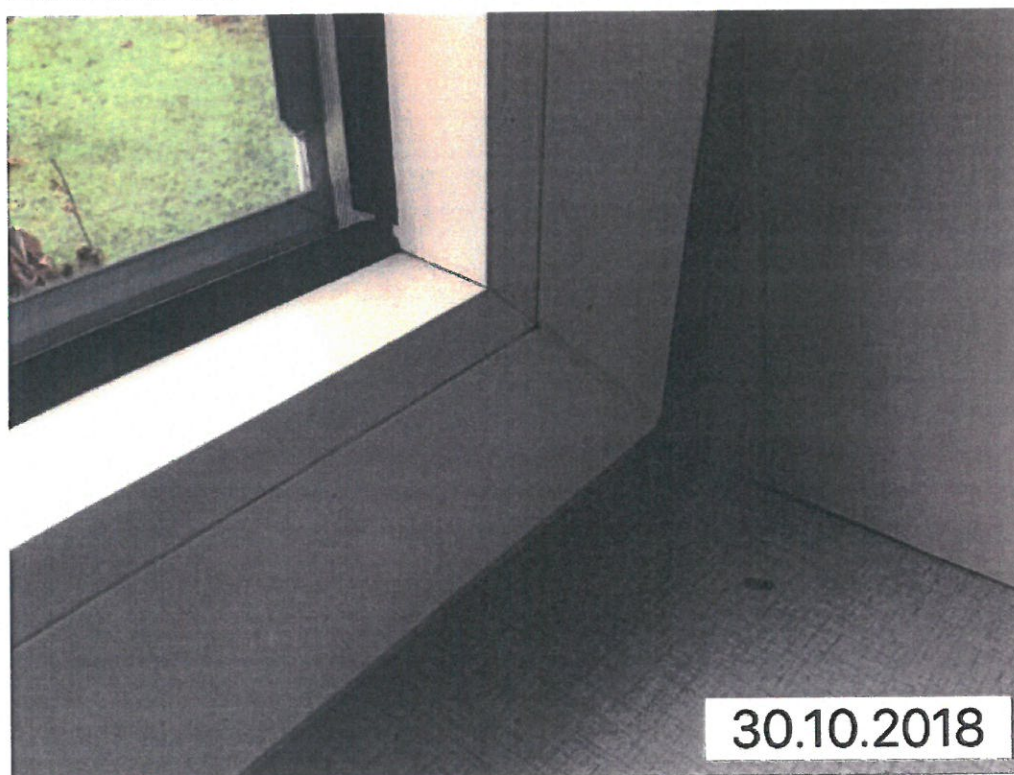
Beskrivelse : **Kuldebro ved plastvinduer generelt problem**

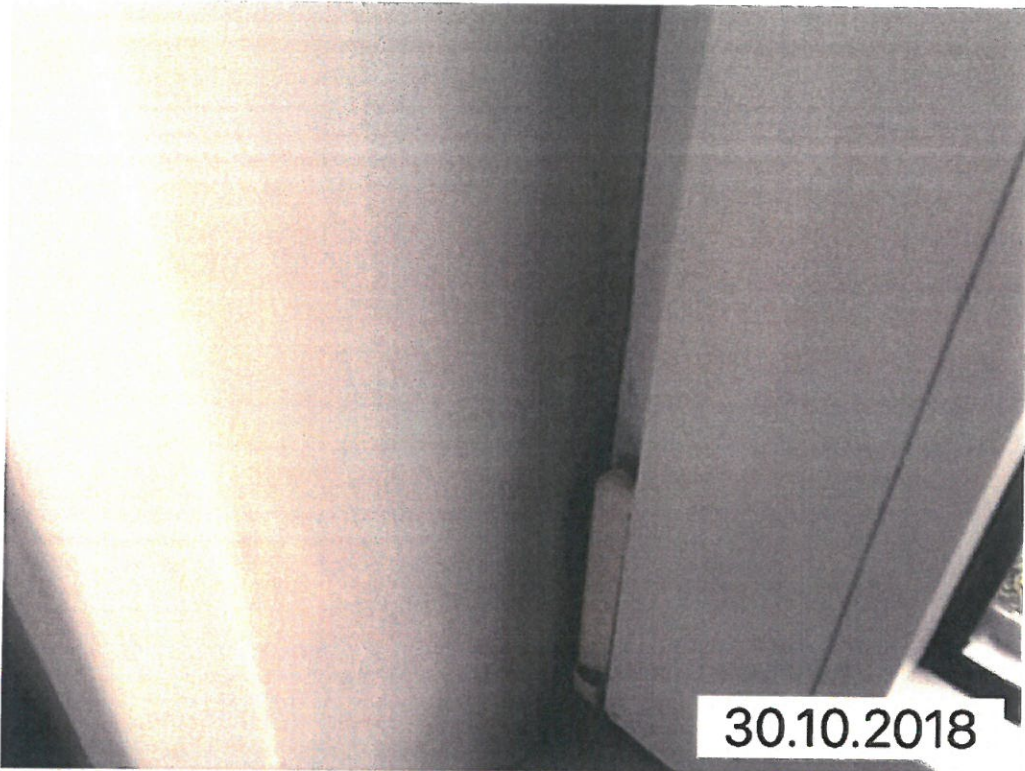
Forslag til udbedring: **Efterisolering af lysninger**

Omfang: **-**

Mængde: **-**

Økonomi anslået: **1.500**





Registreringsdata

Afdeling: **17 Skolevænget 8-18 + 22-30, Svebølle**

ID: **35**

Oprettet d.: **30.10.2018 11:11**

Lokation: **2**

Niveau: **0**

Facade: **-**

Bolig nr.: **-**

Rum: **Badeværelse**

Bygningsdel: **21 Bygning Konstruktion, Gulve**

(bk.gul)

Vurdering: **3 - Nu - Bygningsdelene bør renoveres
eller udskiftes**

Beskrivelse: **Knækket flise**

Forslag til udbedring: **Udskiftning**

Omfang: **-**

Mængde:

Økonomi anslået: **1.500**

