

Tilstandsrapport samt vedligeholdelsesplan



Forening:
E/F Engelsborghus

Sagsnummer:
12980-03

Udført af:
Jesper Jespersen
jjes@kubenman.dk

Besigtiget:
d. 26. oktober 2017

Indhold

1	Opgaveformulering og forudsætninger	3
2	Generelt for tilstandsvurderingen	3
3	Klassifikation af fejl og mangler	4
4	Klassifikation af prioritet	4
5	Ejendomsoplysninger	5
6	Klimaskærm	6
6.1	Tage	6
6.2	Fundamenter og kældere	8
6.3	Facader og sokkel	9
6.4	Vinduer	11
6.5	Udvendige døre	14
6.6	Trapper	16
6.7	Udvendige belægninger	18
7	VVS-installationer	19
7.1	WC og bad	19
7.2	Køkken	20
7.3	Varmeanlæg	21
7.4	Afløb	22
7.5	Kloak	23
7.6	Vandinstallation	24
7.7	Gasinstallation	25
7.8	Ventilation	26
8	El og svagstrøm	27
9	Teknisk rådgivning	29
10	Aktivitetsplan samt udbedrings- og vedligeholdelsesbudget	30
11	Samlet udgiftsoversigt for de næste 10 år	43

1 Opgaveformulering og forudsætninger

Rapporten indeholder en tilstandsvurdering af ejendommens bygningskonstruktioner og installationer med en drifts- og vedligeholdelsesplan. Rapporten er udfærdiget på baggrund af en visuel gennemgang af ejendommen og er opdateret i forhold til den tidligere udarbejdede rapport fra 2012.

BEMÆRK:

Priser i nærværende rapport skal betragtes som overslagspriser, normalt med en usikkerhed på højst 25 %. Priser kan yderligere variere afhængig af den kvalitet, der ønskes.

Priser på udbedring og vedligeholdelse er beregnet efter erfaringspriser og er excl. moms.

Alle delpriser er ekskl. teknisk rådgivning, administration og evt. byggepladsetablering samt stillads. Dog er teknisk rådgivning, evt. byggepladsetablering samt stillads afslutningsvis medtaget i drifts- og vedligeholdelsesplanen opgjort pr. år.

Udgifter til byggepladsetablering samt stillads er afhængig af omfang og varighed af den enkelte entreprise. Det kan med fordel vælges at slå flere arbejder sammen i en entreprise.

2 Generelt for tilstandsvurderingen

Alle konstruktioner, installationer og bygningsdele er vurderet ud fra bygningens alder.

Der ikke foretaget hultagning eller nogen form for destruktive indgreb i forbindelse med registrering, hvorfor ingen skjulte installationer og bygningsdele er besigtiget.

Denne tilstandsvurdering omfatter ikke fugt skjult i etageadskillelser eller råd- og svampeskader i trækonstruktioner, der er placeret i eller på opfugtet murværk, som ikke er synligt eller tilgængeligt.

Anmærkninger i forhold til nugældende bygningsreglement (BR 15 / 18) og normer angår kun forhold som skal afhjælpes, såfremt dette specifikt er anført.

Der er i denne rapport ikke skelnet imellem vedligeholdelse som påhviler ejer, og vedligeholdelse som påhviler ejerlejlighedsforeningen. Det er generelt forudsat, at al indvendig vedligeholdelse påhviler beboer, og dette er derfor ikke medtaget i denne rapport.

I vedligeholdelsesplanen er de anbefalede aktivitetstidspunkter foreslået uden hensyntagen til ejendommens økonomiske forhold etc. og skal betragtes som et oplæg til den videre debat om ejendommens vedligeholdelse. Det er dog anført, hvis arbejder skal udføres snarest muligt af hensyn til person- og materielskade.

Inden der træffes beslutning om igangsætning af større opgaver, anbefaler vi, at der udarbejdes et detaljeret budget for at reducere usikkerheden på det økonomiske besluthedsgrundlag. Det detaljerede budget udarbejdes på baggrund af den ønskede kvalitet og omfang af arbejdets art.

3 Klassifikation af fejl og mangler

Karakterskala

Til beskrivelse af bygningsdelens tilstand benyttes følgende karakterskala opdelt i 3 klassificeringer.

1 – God

Bygningsdelen fremstår uden væsentlige fejl eller mangler

2 – Middel

Begrænsede følgeskader og forebyggende vedligehold

3 – Dårlig

Væsentlige følgeskader og/eller højt energiforbrug.

Sikkerheds-, sundheds- og myndighedskrav.

Såfremt en bygningsdel får tildelt karakteren "dårlig", bør der straks sættes ind med vedligeholdelse / udskiftning af den pågældende bygningsdel i henhold til aktivitetsteksten. Foruden karakterskalaen er der til hver bygningsdel tilknyttet en tilstandsvurdering, der i tekst beskriver pågældende bygningsdels tilstand.

4 Klassifikation af prioritet

Prioriteten i eftersynskortet, skal betragtes som en samlet vurdering af aktiviteterne for den pågældende bygningsdel i forhold til at kunne opretholde en fortsat sikker, og acceptabel funktionalitet af bygningen. De er defineret følgende:

- **A** - Meget vigtig for bygningen.
- **B** - Vigtig for bygningen.
- **C** - Mindre vigtig for bygningen.

5 Ejendomsoplysninger

Ejendommens beliggenhed:

Ejendommen er beliggende: Engelsborgvej 20A-20H, 22-26 og 28A-28F, 2800 Kgs. Lyngby

Ejendommens data:

Matrikelnummer: 22ni

BBR-ejendomsnummer: 19270

Opførelses år: 1946

Antal etager: 3

Antal boliger med eget køkken: 102

Kort beskrivelse af ejendommen:

Ejendommen er udført i blankt murværk i røde sten, altaner er af beton og trukket halvt tilbage i facaden. Taget er en saddeltagskonstruktion med hanebåndsspær og valmet gavle samt nye røde tagsten og undertag. Nye tagrender og nedløb er udført i zink.

Vinduer og altandøre er af plast med termoruder, kældervinduerne er de oprindelige trævinduer med 1 lags glas. Hoved- og kælderdøre vurderes som de oprindelige.

Varmeforsyningen er fjernvarme, idet der er konverteret fra naturgas. Varmeanlægget er et-strengt med øvre fordeling med delvist gamle søjleradiator og nye regulerings ventiler i kælder, radiatorerne er placeret ude ved facaderne.

Badeværelser og køkkener er forsynet med gamle faldstammer af støbejern som bortset fra enkelte, der er udskiftet, er fra bygningens opførelse. Brugsvandsanlægget er primært udført i galvaniske stålrør. Varmtvandsforsyningen er med øvre fordeling, men med nyere termostatiske reguleringsventiler i kælderen.

6 Klimaskærm

6.1 Tage

6.1.1 Tagdækning

Beskrivelse:

Tagkonstruktionen er den oprindelige sadeltagskonstruktion. Der er udført ny tagbeklædning med røde teglsten, og der er udført nyt fast undertag. Spær er i samme forbindelse forstærket. Tagkonstruktionen er med afvalmning mod gavle og skotrender ved knæk.

Tagdækningen er generelt gennembrudt af flere murede skorstene og zinktaghætter, og der er udført tætninger og inddækninger.

Tilstand:

Tagbelægning og diverse inddækninger er nyt og fremtræder i god stand.

Forslag til udbedring:

Tagets levetid vurderes til + 30 år, og der skal ikke afsættes midler til reparation eller udskiftning.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Nyt undertag og forstærkning af spær.



Her ses undertag indvendig ved hjørne.

6.1.2 Tagrender og tagedløb

Beskrivelse:

Tagrender og nedløb er udført i zink, og for nylig udskiftet. Dette i forbindelse med udskiftning af tagbeklædning.

Tilstand:

- Tagrender og nedløb tilstand er ok.

Forslag til udbedring:

Tagrender og nedløb er nye, og der er ikke forslag til udbedring.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: C



Ny tagbeklædning og nye tagrender og tagedløb.

6.2 Fundamenter og kælder

6.2.1 Kælder

Beskrivelse:

Kælder er med støbte ydervægge, lofter og gulve. Indvendige vægge er murede.

Tilstand:

Kælderydervægge fremstår generelt i ok stand, men fremstår dog flere steder med mindre afskalninger. Det skønnes, at afskalninger forekommer pga. der ikke er nogen udvendig fugtsikring af kældervægge – det vurderes dog ikke at skader er af sådan karakter at en egentlig udvendig fugtsikring er påkrævet.

Indvendige kældervægge er murede og fremstår flere steder med porøse fuger og defekte sten. Det vurderes, at afskalninger forekommer pga. opstigende grundfugt som følge af manglende fugtspærre.

Der blev observeret en del større revner i indvendige kældervægge i nr. 22-26. Det anbefales, at man til at starte med holder vægge under observation for at registrere om det er en aktiv revne eller ej.

Kældergulve fremstår generelt i ok stand, men er partielt med mindre afskalninger i overflader. Det skønnes ikke at afskalninger er af konstruktiv betydning.

Forslag til udbedring:

Det anbefales, at porøse fuger i indvendige kældervægge omfuges og at defekte sten udskiftes.

Revner i kælderindervægge holdes under observation, hvorefter der tages stilling til videre forløb.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



Kælderydervæg

6.6.2 Kælderhalse

Beskrivelse:

Kælderhalse er med støbte vægge og henholdsvis med murede brystninger og stålrækværk. Trapper er støbte med klinker. Gulve er støbte og med afløb.

Tilstand:

Kælderhalse fremstår i sin helhed i dårlig stand. Det vurderes at 2 kælderhalse er i så medtaget stand, at de bør udskiftes inden for kortere tid. De resterende kælderhalse er generelt med nedbrydning i vægge og bundplader og murede brystninger er med udvaskede fuger og nedslidte topplader.

Det anbefales, at der udføres afvanding fra terræn til faskine eller lignede. Dette da der løber overflade vand fra det skrående terræn til kælderhals.

Forslag til udbedring:

Det vurderes, at ca. 2 kælderhalse har behov for udskiftning, da skader er meget omfattende og at de resterende 3 kælderhalse får en omfattende betonrenovering.

Skader vil hurtigt komme igen og på sigt må det forventes at de resterende kælderhalse ligeledes skal udskiftes.

Vurdering:

Karakter: Dårlig

Prioritet: A



Her ses eksempel på kældernedgang. Pga. indtrængende vand / nedbør, er både kælderør og dele af de indvendige træadskillelser mellem depotrum beskadiget.



Trappetrin er i dårlig stand.

6.3 Facader og sokkel

6.3.1 Facader

Beskrivelse:

Ejendommen er med blankt murværk i røde sten, pudset sokkel, støbte og nye sålbænke udført i eternit. Der er i ejendommen tegn på indblæst hulmursisolering.

Tilstand:

Murværk fremstår i rimelig god stand, idet der er foretaget efterreparation af fuger mv.

Da flere sålbænke tidligere var med revner og store skader, er disse udskiftet til nye.

Sokkel er flere steder med afskallende puds, og generelt er pudset overflade med forvittringer.

Forslag til udbedring:

Det anbefales, at man omfuger de områder på facader som er med porøse fuger samt manglende studs-fuger.

Det anbefales, at sætningsrevner udbedres med armeringsjern.

Det anbefales, at løs sokkelpuds nedbankes og pudses og at hele soklen svummes.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Her ses eksempel på murværk og sokkel.



Her ses eksempel på ny sølbænk.



6.3.2 Altaner

Beskrivelse:

Altaner er udført i armeret beton og er af varierende typer, der er i alt 102 altaner ejendommen rundt. Altaner er udkragende og delvist indeliggende i større eller mindre grad.

Tilstand:

Der er udført en efterreparation af altaner, der generelt fremstår i god stand.

Forslag til udbedring:

Der er ingen umiddelbare udbedringsforslag.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Her ses eksempel på altan.

6.4 Vinduer

6.4.1 Vinduer i lejligheder

Beskrivelse:

I 1991 har alle lejligheder fået isat nye vinduer og altandøre med dreje-kip funktion. Vinduer er plastvinduer med termoruder og vinduer er fuget med elastisk fuge.

Tilstand:

Vinduer og altandøre fremstår i god stand og har lang restlevetid ved den rette løbende vedligeholdelse.

Forslag til udbedring:

Generelt om vedligeholdelse:

Alle vinduer og yderdøre - uanset materiale - skal vedligeholdes med jævne mellemrum. Dette omfatter rengøring og smøring samt kontrol af tætningslister og glasbånd.

Rengøring:

Afhængigt af vinduets placering og orientering vil de udvendige ramme- og karmflader blive tilsmudset, og de bør derfor rengøres med jævne mellemrum.

Rengøringen foretages normalt i forbindelse med rudepudsning, hvor ramme- og karmflader afvaskes med vand tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Efterfølgende aftørres flader og kanter.

Smøring:

En gang om året bør alle bevægelige dele ved hængsler og lukke- og låsebeslag smøres. Det er specielt vigtigt, at bevægelige nittforbindelser ved f.eks. vendebeslag renholdes og smøres mindst en gang om året.

Rene metalforbindelser smøres med syrefri olie, der kan påføres med oliekande, injektionssprøjte eller spraydåse med tyndt rør.

Bevægelige forbindelser mellem metal og kunststof smøres med stearin eller et særligt glidemiddel efter leverandørens anvisning. Sådanne forbindelser ses ved glideskinner af forskellige typer, og det er vigtigt for funktionen, at også skinnernes glideflader m.v. renholdes.

Tætningslister og glasbånd:

I forbindelse med den årlige smøring, bør vinduets tætningslister og glasbånd kontrolleres.

Tætningslisters position og fastholdelse skal være i orden, ligesom deres tætningsfunktion fortsat skal være opfyldt. Ved de fleste elementtyper er det en enkel operation at af- og genmontere tætningslisterne, og det bør så vidt muligt ske i forbindelse med vedligehold af en evt. overfladebehandling. Tætningslister må aldrig overmales!

Glasbåndenes position og komprimering skal fortsat give sikkerhed for tæthed, ligesom hjørnesamlinger skal være helt tætte. Glasbåndenes komprimering kontrolleres nemmest med et tyndt søgerblad - evt. et barberblad der skal møde modstand ved indføring mellem glasfladen og glasbåndet.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Her ses eksempel på vindue.



6.5.2 Kælderdøre

Beskrivelse:

Kælderdøre er ældre trædøre.

Tilstand:

Kælderdøre fremstår i dårlig malermæssig stand og er af meget ringe isoleringsmæssig værdi.

Forslag til udbedring:

Det anbefales, at kælderdøre udskiftes med nye og bedre isolerende døre.

Vurdering:

Karakter: Dårlig

Prioritet: A



Kælderyderdør.

6.6 Trapper

6.6.1 Hovedtrapper

Beskrivelse:

Hovedtrappe er med linoleum på trin og reposer og malerbehandlede vægoverflader/lister samt stødtrin, vanger og balustre.

Tilstand:

Hovedtrapper herunder trapperum i sin helhed fremstår i god malermæssig stand.

Forslag til udbedring:

Det anbefales normalt at trapperum malerbehandles ca. hvert 10. år.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: C



Her ses eksempel på trapperum.

6.7 Udvendige belægninger

6.7.1 Belægninger

Beskrivelse:

Udvendige belægninger mod hus er en blanding af jord, græs, fliser mm. Der er foretaget opretning af flisebelægninger.

Tilstand:

Belægningers tilstand er i en udmærket standard.

Forslag til udbedring:

Der foreslås ingen umiddelbare udbedringer.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: B



"Gårdsplads" / haveanlæg og legeplads



Skrånende terræn mod vej, hvor der senere skal etableres køreanlæg for letbane. Vær opmærksom på foranstaltninger for dette (reetablering af terræn, støj, lys mv.)

7 VVS-installationer

7.1 WC og bad

Beskrivelse:

Badeværelser fremstår generelt med forskellige indretning og design samt vedligeholdelsesmæssigt niveau.

Tilstand:

Generelt fremstår badeværelser i dårlig stand og der blev ved gennemgangen observeret synlige fejl i form af tæring og forkerte sammensatte materialer

Forslag til udbedring:

Det anbefales jævnligt at kontrollere om toilet, håndvaskbatteri samt brusebatteri holder tæt, for derved at sikre at der ikke sker uhensigtsmæssigt vandspild samt skader på ejendommen. Ydermere skal fuger mellem vægge, gulve og gulvafløb kontrolleres ca. hvert halve år for at sikre at fugerne holder tæt, så der ikke sker vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner med skader til følge.

Vurdering:

Karakter: Dårlig

Prioritet: A



Rørtilslutninger for koldt og varmt vand samt afløb til håndvask i badeværelse.

7.2 Køkken

Beskrivelse:

Besigtigede køkkener fremstår generelt med forskellig indretning og design samt vedligeholdsmæssigt niveau.

Tilstand:

Besigtigede køkkener fremstår i forskellige vedligeholdsmæssig stand.

Forslag til udbedring:

Vedligeholdelse af køkkener er beboers eget ansvar at sørge for. Det er vigtigt at den enkelte beboer jævnligt kontrollerer installationerne under køkkenvask samt eventuelle tilslutninger til opvaskemaskiner m.m. Dette for at sikre at eventuelle utætheder opdages så hurtigt som muligt og derved undgå skader på indbo og bygning. Ydermere bør det jævnligt kontrolleres om blandingsbatterier holder tæt for derved at undgå unødigt vandspild samt skader.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B

7.3 Varmeanlæg

Beskrivelse:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Varmecentraler, der er placeret i teknikrum i kælderen, er nyligt konverteret fra naturgas fyret kedelanlæg til fjernvarme med varmeveksler for adskillelse af fjernvarme- og centralvarmesiden.

Varmeanlægget er udført som 1-strengs anlæg i sorte stålrør. Samtlige registrerede radiatorer er ældre radiatorer.

Tilstand:

Varmecentral fremstår generelt i pæn vedligeholdsmæssig stand.

Selve varmeanlægget fremstår generelt i god vedligeholdsmæssig stand og der er ingen bemærkninger til dette.

I forbindelse med gennemgangen af ejendommen blev det oplyst at der umiddelbart ikke er problemer med at holde varmen om vinteren. Varmeanlægget i kælderen er forsynet med reguleringsventiler.

Forslag til udbedring:

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: B



Fjernvarmeunit for opvarmning.

7.5 Kloak

Beskrivelse:

Kloakken blev ved gennemgangen ikke registreret. For med sikkerhed at kunne klarlægge kloaksystemets tilstand anbefales det, at der udarbejdes en TV-inspektion af kloakken.

Tilstand:

Kloakkens tilstand kendes umiddelbart ikke, men i forbindelse med gennemgangen blev der ikke konstateret synlige skader eller fejl på kloaksystemet i form af indsivende spildevand gennem kælderdek og/eller fundamenter, ej heller ikke sætninger i terræn.

Forslag til udbedring:

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B

7.7 Gasinstallation

Beskrivelse:

Lejlighederne er forsynet med gaskomfur, gasinstallation er primært udført i galvaniske rør

Tilstand:

Ejendommens gasinstallation fremstår i god vedligeholdsmæssig stand og der blev ved gennemgangen ikke konstateret fejl eller mangler på installationen.

Forslag til udbedring:

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: C



Her ses et eksempel på et gaskomfur med tilslutning til gasinstallation.

7.8 Ventilation

Beskrivelse:

Ejendommen ventileres via kanaler i henholdsvis køkken og bad. Udsugningen sker via naturlig ventilation, i enkelte køkkener dog via emhætte (mekanisk udsugning).

Tilstand:

Til ejendommens ventilation skal det bemærkes at ventilatorer, kontrolventiler, m.v. jævnligt skal renholdes og at kanaler bør renses ca. hvert 10 år. Dette for at sikre at anlæggene og den naturlige ventilation virker tilfredsstillende og i henhold til bygningsreglementet krav til udluftning.

Forslag til udbedring:

Drift, vedligehold samt renholdelse af emhætter og kontrolventiler i de enkelte lejligheder henhører til den enkelte beboer at sørge for.

Bygningsmæssige udluftningskanaler bør renses ca. hvert 10 år

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: C



Her ses et eksempel af en emhætte i køkken.



Aftræk fra tørretumbler ført til det fri. Ved udskiftning af tørretumblere anbefales det at nye bliver med kondensstørre.

8 El og svagstrøm

Beskrivelse:

El-installationer i besigtigede lejligheder er generelt af ældre dato og der blev ved gennemgangen ikke fundet synlige fejl på installationerne. Det blev oplyst, at samtlige lejligheder er forsynet med lovpligtigt HFI- eller HPFI-relæ.

Tilstand:

El-installationer i fællesarealer er generelt fundet i orden. Der blev ikke observeret synlige fejl eller mangler på installationerne.

Forslag til udbedring:

Det anbefales at el-installationer gennemgås af autoriseret el-installatør for derved at sikre, at installationerne er lovlige.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



El-måler og gruppetafle i kælder. Der er korrekt relæ.



Dørtelefonanlæg er af ældre dato, men fuldt funktionsdygtigt.



Belysningsarmaturer i kældergange er med indbygget PIR-føler, som tænder og slukker for lyset automatisk.

9 Teknisk rådgivning

Det anbefales, at der medvirker et rådgivende ingeniørfirma som Kuben Management i forbindelse med udførelse af de foreslåede arbejder, således at de optimale løsninger vælges.

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte:

- Registrering af eksisterende forhold samt fastlæggelse af arbejdernes omfang
- Udarbejdelse af budget
- Myndighedsbehandling, herunder indhentning af nødvendige tilladelser
- Udarbejdelse af udbudsmateriale herunder arbejdsbeskrivelser, evt. tegningsmateriale etc.
- Indhentning af tilbud samt kontrahering med entreprenør
- Fagtilsyn med arbejdernes udførelse samt afholdelse af ugentlige byggemøder
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Økonomistyring herunder gennemgang af entreprenørens faktura/aconto samt opstilling af byggepagt efter færdiggørelsen af arbejderne
- Afholdelse af 1-års gennemgang

København d. 07. nov. 2017 / Jesper Jespersen, jjes@kubenman.dk

Bilag: økonomioversigt

10 Aktivitetsplan samt udbedrings- og vedligeholdelsesbudget

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	07-11-2017	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03		
Emne:	Aktivitetsplan		

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpri	Prisoverslag	Aktionsår
3.1		TAGVÆRK						
	01	Tagdækning						
		Tagbelægning er udskiftet, punktet udgår.	Ingen				0	

I alt tagværk

0

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	07-11-2017	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03		
Emne:	Aktivitetsplan		

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

3.2 FUNDAMENTER & KJELDER

01

Kjelder

Kældervæggene fremstår generelt i ok stand, men fremstår dog flere steder med mindre afskalninger. Det skønnes, at afskalninger forekommer pga. der ikke er nogen udvendig fugtsikring af kældervægge – det vurderes dog ikke at skader er af sådan karakter at en egentlig udvendig fugtsikring er påkrævet. Indvendige kældervægge er murede og fremstår flere steder med porøse fuger og defekte sten. Det vurderes, at afskalninger forekommer pga. opstigende grundluft som følge af manglende fugtspærre. Det anbefales, at man til at starte med holder vægge under observation for at registrere om det er en aktiv revne eller ej. Kældergulve fremstår generelt i ok stand, men er partielt med mindre afskalninger i overflader. Det skønnes ikke at afskalninger er af konstruktiv betydning.

Det anbefales, at porøse fuger i indvendige kældervægge omfuges og at defekte sten udskiftes.
 Revner i kældervæggene holdes under observation, hvorefter der tages stilling til videre forløb.

skøn

40.000

2018

I alt fundamenter og kelder
40.000

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	07-11-2017	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03		
Emne:	Aktivitetsplan		

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

3.3 FACADER & SOKKEL
01 Facader

Murværk fremstår i varierende stand ejendommen rundt.

Sokkel er flere steder med afskallende puds og generelt er pudset overflade med forvittringer.

Det anbefales, at løs sokkelpuds nedbankes og pudses og at hele soklen svømmes.

skøn

60.000

2018

02 Altaner

Reparationer er udført

Ingen

0

I alt facader og sokkel
60.000

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	07-11-2017	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03		
Emne:	Aktivitetsplan		

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpri	Prisoverslag	Aktionsår
3.4		VINDUER						
	01	Vinduer i lejligheder						
		Vinduer og altandere fremstår i god stand og har lang restlevetid ved den rette løbende vedligeholdelse.	Årlig vedligeholdelse af vinduer ved smøring af bevægelige dele samt tætningslister og glasbånd.	skøn			30.000	2018
	02	Kældervinduer						
		Vinduer fremstår generelt varierende stand men fælles for dem alle er den meget ringe isoleringsmæssige evne.	Det anbefales, at alle kældervinduer udskiftes med nye energivinduer med integreret friskluftventil.	skøn			160.000	2018
			I alt vinduer				190.000	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	07-11-2017	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03		
Emne:	Aktivitetsplan		

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.5		UDVENDIGE DØRE						
	01	Hoveddøre						
		Døre fremstår i dårlig malermæssig vedligeholdelse og er med meget ringe isoleringsmæssig evne.	Det anbefales, at hoveddøre udskiftes med nye døre som har god isoleringsmæssig værdi.		skøn		250.000	2018
	02	Kælderdøre						
		Kælderdøre fremstår i dårlig malermæssig stand og er af meget ringe isoleringsmæssig værdi.	Det anbefales, at kælderdøre udskiftes med nye og bedre isolerende døre.		skøn		50.000	2018
			I alt udvendige døre				300.000	

Beskrivelse af alle arbejder

 Dato: 07-11-2017
 Sag: EF Engelsborghus
 Sagsnr.: 12980-03
 Emne: Aktivitetsplan

 Dokumentkode KMS 244
 Versionsnr. 7.0

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.6		TRAPPER						
	01	Kælderhalse						
		Kælderhalse fremstår i sin helhed i dårlig stand. Det vurderes at 2 kælderhalse er i så dårlig stand, at de bør udskiftes inden for kortere tid. Afledning af overfladevand.	Renovering af kælderhalse samt afledning af overfladevand.		skøn		300.000	2018
			Udskiftning af de resterende 3 kælderhalse. Skønnet restlevetid 5 år.		skøn		250.000	2022
			I alt trapper				550.000	

Dato: 07-11-2017		Beskrivelse af alle arbejder		Dokumentkode KMS 244	
Sag: EF Engelsborghus				Versionsnr. 7.0	
Sagsnr.: 12980-03					
Emne: Aktivitetsplan					

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.7 PORTE & GENNEMGANGE								
	01	Ingen bøm.						
I alt porte og gennemgange							0	
3.8 UDVENDIGE BELÆGNINGER								
	01	Belægninger Flisebelægninger er oprettet. Flisebelægninger generelt fremstår meget nedslidte.	Ingen.				0	
I alt belægninger							0	

Beskrivelse af alle arbejder			
Dato:	07-11-2017	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03		
Emne:	Aktivitetsplan		

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

4.1		WC & BAD						
-----	--	----------	--	--	--	--	--	--

01		Generelt vedr. baderum og wc-rum						
----	--	----------------------------------	--	--	--	--	--	--

Det er vigtigt, at den enkelte bruger holder øje med installationerne, især hvor disse går gennem etagedækket. Samtidig er det vigtigt, at afløb renses jævnligt. Når der tages brusebad, skal vandet forsvinde ned i afløbet i samme hastighed, som det løber ud af bruseren. Især ved nyere afløb med indbygget vandlås er det vigtigt at tilse og rense vandlåsen hyppigt.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte bruger

En årsag til skader i forbindelse med baderum er desuden defekte fuger i hjørner og ved overgang mellem væg og gulv/bassin. Det er meget vigtigt, at disse fuger er tætte og udført i elastisk/godkendt materiale. Enten silikonefuge eller elastisk fugemørtel. Fugen skal være korrekt i forhold til vægmateriale og underlag. Fuger skal tilses 1/2-årligt, gerne ved brug af spids kniv for kontrol af vedhæftning.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte bruger

Endelig bør man 1/2-årligt kontrollere, at der ikke sker utilsigtet vandspild fra toilet. Dette gøres ved at tørre kummen ren/tør og placere toilet-papir hele vejen rundt. Bliver det synligt vådt, skal cisternen og dens lukkemekanisme renses eller udskiftes.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte bruger

WC & bad i alt

0

Dato:	07-11-2017	Beskrivelse af alle arbejder	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	EF Engelsborghus		Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12980-03			
Emne:	Aktivitetsplan			

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpri	Prisoverslag	Aktionsår
4.2		KØKKEN						
	01	Generelt vedr. køkkener	Det er vigtigt, at den enkelte bruger holder øje med installationerne under køkkenvask samt holder øje med evt. opvaskemaskiner og vand/afløb til disse for at forebygge skader. Der blev i de inspicerede køkkener ikke konstateret skader på konstruktionerne eller fejl på installationerne	Kontrol og udbedring varetages af den enkelte bruger				
			Køkken i alt				0	
4.3		VARMEANLÆG						
	01	Varmecentral konverteret til fjernvarme	Der er umiddelbart ikke behov for udbedring, dog anbefales 1 årligt serviceeftersyn				5.000	2018
			Varmeanlæg i alt				5.000	