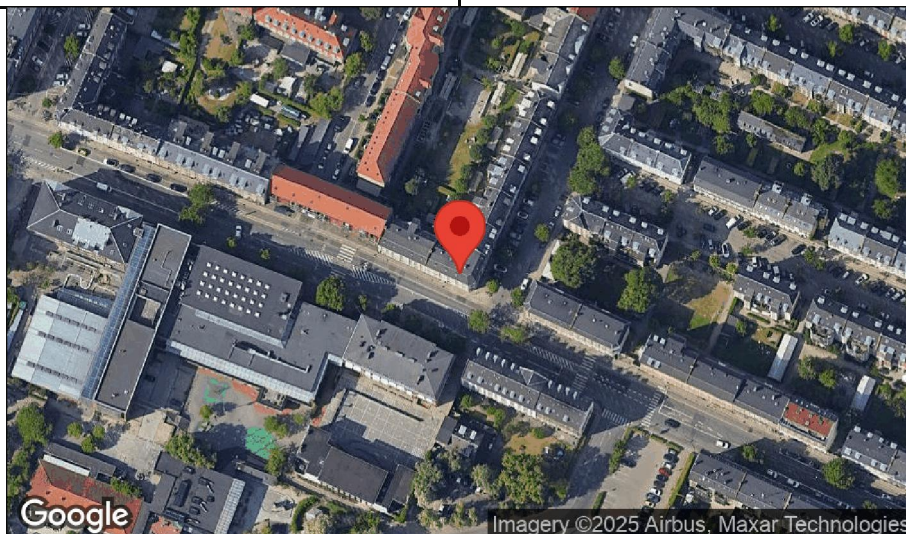


Vedligeholdelsesplan

A/B Nyelandsvej 22-24



17.01.2025

Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
Upsite	4
Konklusion på ejendommens tilstand	5
Prioritering af vedligeholdelsesudgifter	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelene	8
Tilstandsoversigt	9
Tagværk	10
Kælder / Fundering	14
Facader / Sokkel	18
Vinduer	24
Udvendige døre	26
Trapper	29
Porte / Gennemgang	33
Etageadskillelse	36
Wc / Bad	38
Køkkener	39
Varmeanlæg	40
Afløb	42
Kloak	44
Vandinstallation	46
Ventilation	49
El / Svagstrøm	52
Private friarealer	54
Opdatering af vedligeholdelsesplan	56
10-års budget	57

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Nylandsvej 22-24.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

Nærværende vedligeholdelsesplanen har en simpel pædagogisk opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligehold.

For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, er den opbygget således, at du ikke behøver at læse de enkelte bygningsdele. I planens indledende afsnit får du det nødvendige overblik til at forstå det vigtigste i vedligeholdelsesplanen, og du kan ud fra dette tage stilling til, hvad der skal gøres nu og her, og hvordan du kommer videre.

Vedligeholdelsesplanen præsenterer dig først for konklusionen på ejendommens tilstand. Du bliver dernæst præsenteret for en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt. Herefter præsenteres du for alle bygningsdelene, som er fundamentet i vedligeholdelsesplanen.

Til sidst er der udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdeleene. I forlængelse af budgettet finder du en oversigt over evt. ekstra byggesagsudgifter.

Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

Du kan også tilgå vedligeholdelsesplanen digitalt på platformen Upsite og få overblik over ejendommens tilstand og planlagte vedligehold i realtid. I Upsite kan du løbende holde vedligeholdelsesplanen opdateret, og der er derudover også mulighed for at se flere ejendomsdata.

Se mere på upsiteapp.com

Upsite

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet i Upsite. Det betyder, at du også kan tilgå den via din computer eller tablet og få glæde af alle de digitale fordele allerede i dag.

Hvorfor bruge Upsite

01

Opgavestyring

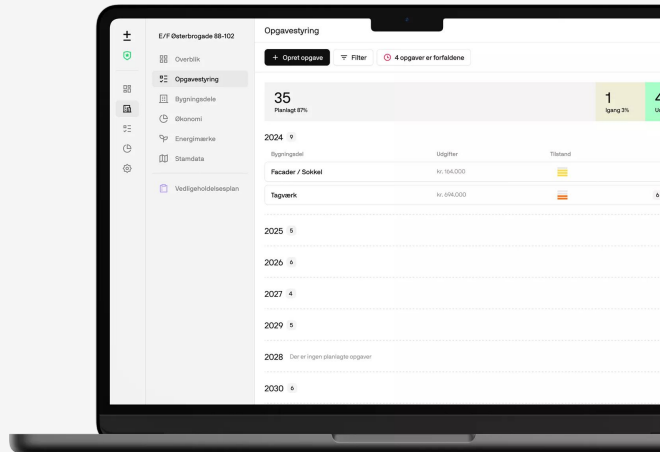
Hold vedligeholdelsesplanen opdateret og dokumentér løbende udførsel med bilag og aktivitetslog.

02

Økonomisk overblik

Få økonomisk overblik over ejendommens vedligeholdelsesaktiviteter, historik og se data på tværs af ejendomme.

... og meget mere. Læs mere på upsiteapp.com



Prøv det gratis og uforpligtende

Prøv Upsite Pro helt gratis og uforpligtende i 30 dage. Vi kontakter dig efter din prøveperiodes udløb for at høre, om du ønsker at fortsætte. Hvis ikke, kan du fortsat logge ind i Upsite Starter gratis.

Læs mere om vores priser på upsiteapp.com/priser.

Sådan kommer du i gang

Har du modtaget en invitation fra din vedligeholdelsesplan-leverandør via Upsite, skal du blot følge aktiveringslinket i mailen. Så er du i gang. Har du ikke modtaget en invitation, kan du kontakte Upsite for adgang.

Kontakt

Vi sidder altid klar til at besvare eventuelle spørgsmål og hjælpe dig i gang med Upsite.

Tlf. 2799 9000

hello@upsiteapp.com

Lersø Parkallé 44, 3.

2100 København Ø

CVR nr. 29853045

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen A/B Nylandsvej 22-24, konkluderes det, at ejendommen generelt er i acceptabel-rimelig stand. Der er en enkel akut opgave, der kræver snarest opmærksomhed. Derudover er der behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode for at opretholde den gode stand.

Der er i nedenstående konklusion oplistet de opgaver, der er hhv. nødvendige og hensigtsmæssige at få udført.

Akutte opgaver:

- Reparation af større skade på nedre facade.
- Reparation af gavl.

Nødvendige opgaver:

- Brandtjek.
- Eftergang af tagrender
- Større vedligeholdelse af taget, inkl. taggennemgang.
- Løbende murer gennemgang af kældervægge.
- Reparation af udvendig kældertrappe.
- Renovering af gadefacade.
- Løbende ny facadepuds på nedre facade.
- Vedligeholdelse af udvendige fuger omkring vinduer.
- Maling af kældervinduer.
- Istandsættelse af udvendige døre.
- Afrensning af skimmeldannelse i bagtrapperum
- Løbende mindre reparationer på vægge i portgennemgang.
- Undersøgelse af jernbjælker i portgennemgang,
- Puds reparation på undersiden af hovedtrapper.
- Istandsættelse af trappetrin ved hoveddøre.

Hensigtsmæssige opgaver:

- Smøring og justering af vinduer.
- Istandsættelse af trapperum.
- Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold af varme- og vandinstallation.
- TV-inspektion af faldstammer.
- Serviceeftersyn af ventilationsanlæg.
- Rensning af ventilationskanaler.
- El-eftersyn af fælles installationer.

Eventuelt stilladskrævende arbejder bør placeres i samme årstal, for på den måde at spare unødvendige udgifter.

Prioritering af vedligeholdelsesudgifter

Nedenfor vises vedligeholdelsesudgifter for de næste 10 år inddelt i tre perioder. Det er et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

■ Vedligehold ■ Drift ■ Forbedring ■ Øvrige

2025 - 2027

Periode 01

kr. 1.187.928



Bygningsdele:

Facader / Sokkel
Porte / Gennemgang
Vinduer
Kælder / Fundering
Vandinstallation
Private friarealer
Udvendige døre
Tagværk
Afløb
Varmeanlæg
Etageadskillelse
Trapper
Ventilation
El / Svagstrøm

2028 - 2031

Periode 02

kr. 2.603.554



Bygningsdele:

Tagværk
Facader / Sokkel
Kælder / Fundering
Varmeanlæg
Vandinstallation
Ventilation
Udvendige døre
Opdatering af vedligeholdelsesplan
Porte / Gennemgang
El / Svagstrøm

2032 - 2034

Periode 03

kr. 469.000



Bygningsdele:

Trapper
Facader / Sokkel
Kælder / Fundering
Varmeanlæg
Vandinstallation
Vinduer
Ventilation
Porte / Gennemgang

Beskrivelse af ejendommen

Journalnr. - 1323

Ejendommen tilhørende A/B Nyelandsvej 22-24, 2000 Frederiksberg, er en etageejendom med 5 etager samt tagetage og fuld kælder fra år 1888. Ejendommen anvendes til beboelse.

Ejendommen har en bevaringsværdi 3 (høj værdi).

Ejendommen er med fuld kælder, som er anvendt til opbevaring, varmecentral og øvrige installationer.

Tagkonstruktionen er opført som københavnertag, med tagpap på den flade del og skiferbelægning på de skrå sider. Tagetagen benyttes til loftsrum.

Gadefacaden fremstår med indfarvet pudset facader, med udsmykninger og gesimsbånd i beton. Gårdfacaden med gavlen, fremstår ligeledes med indfarvet puds.

Vinduer er i træ/alu og skønnes udskiftet i forbindelse med byfornyelsen i 1990'erne. Yderdøre er i træ.

Ejendommen har et bebygget areal på 360 m² og med et samlet boligareal på 1770 m².

Stamdata

Kommunenavn	Frederiksberg
Ejendomsnavn	A/B Nyelandsvej 22-24
Matrikelnummer	11er
Opførselsår	1888
Om-/tilbygningsår	1994
Bygningsareal	1800 m ²
Bebygget areal	360 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Beboelsesareal	1770 m ²
Kælderareal	360 m ²
Antal etager	5
Energimærke gyldigt til	2031.03.17

Vejledning til bygningsdelene

I det kommende afsnit vil vi gennemgå tilstanden på de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved gennemgangen af jeres ejendom. Konkrete observationer står i *Beskrivelse*, mens det anbefalede løbende vedligehold står i *Vedligehold*. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger dernæst en opgaveoversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelene finder I fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter *Drift*, *Vedligehold* og *Forbedring*.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

-  Vedligehold Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.
-  Drift Drift omfatter eftersyn, inspektion og tjek, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varme anlæg, ventilation og lignende.
-  Forbedring Forbedring omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total forbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.

 Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god

 Bygningsdelens tilstand vurderes som acceptabel

 Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god

 Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første aktivitet
Tagværk	 Acceptabel	2025
Kælder / Fundering	 Mindre god	2025
Facader / Sokkel	 Kritisk	2025
Vinduer	 Acceptabel	2025
Udvendige døre	 Acceptabel	2026
Trapper	 Acceptabel	2025
Porte / Gennemgang	 Mindre god	2026
Etageadskillelse	 Acceptabel	2025
Wc / Bad	 Meget god	-
Køkkener	 Meget god	-
Varmeanlæg	 Meget god	2025
Afløb	 Acceptabel	2026
Kloak	 Acceptabel	-
Vandinstallation	 Acceptabel	2025
Ventilation	 Acceptabel	2025
El / Svagstrøm	 Acceptabel	2025
Private friarealer	 Acceptabel	2027
Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2030

Tagværk

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Ejendommens tagkonstruktion er et klassisk københavnertag, beklædt med eternitskifer på de skrå sider og afsluttet med et næsten fladt tag beklædt med tagpap. Inddækninger er i zink.

Tagbelægningen oplyses jf. byggesagsarkivet, udskiftet i år 1992. Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige spær. Tagrummet ses fint ventileret via tagfod og kip.

Tagbelægning vurderes i acceptabel stand. Tagpap har generelt en teknisk levetid på 20-30 år, hvorfor det må forventes at dette skal udskiftes inden for en årrække. Eternitskifferen har en teknisk levetid på 50 år og deraf en teoretisk restlevetid på ca. 20 år. I forbindelse med udskiftning af tagpap eller totalrenovering af taget, anbefales det at etablere faldsikring på tagets flade del, således at fremtidig vedligeholdelse kan foretages herfra.

Det skønnes at der kan foretages levetidsforlængende tiltag ved tagpapbelægningen. Det anbefales derfor at der foretages rens af eksisterende og at der herefter lægges nyt overpap, med efterfølgende løbende gennemgange af samlinger ved tagpap o.l. således en fuld udskiftning evt. kan foretages ifbm. skiferbelægning for at opnå nogle byggetekniske løsninger.

Tagrender og nedløb er udført i zink og fremtræder i acceptabel stand. Det er oplyst at der ved nylig rensning af tagrender, kunne konstateres utætheder, både mod gade og gård. Der er derfor afsat et estimeret beløb for udbedring af utætheder, for at undgå risiko for skadesudvikling ved tilstødende konstruktioner.

Brandkamme er murede, pudsede og afsluttet med afdækningstegl. Brandkamme registreres med pudsafskalninger og mindre begyndende revner. Det anbefales at istandsætte brandkamme, så det sikres at deres funktion er intakt.

Der er ved gennemgangen ikke oplyst udført et lovpligtigt årligt eftersyn af ejendommens passive brandsikring. Det anbefales at foreningen får udført eftersynet af egnet firma første gang og får udarbejdet en protokol, så foreningen fremadrettet selv kan gennemgå og udfylde protokollen.

Vedligehold

Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig.

Inddækninger og belægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

Tagrender og inddækninger, samt samling af tagflader renses for skidt og blade.

Tagkonstruktionen gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for tegn på fugtophobninger, råd, svamp eller insektangreb.

Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres med en skruetrækker og en fugtmåler. I tvivlstilfælde må forhold undersøges nærmere.

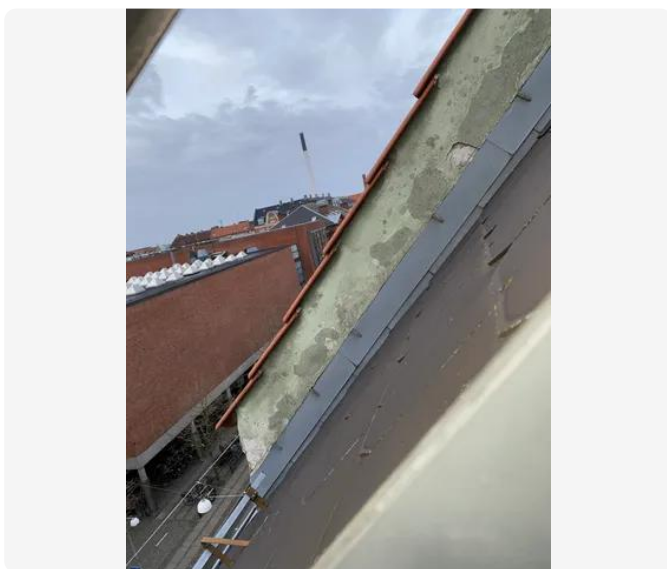
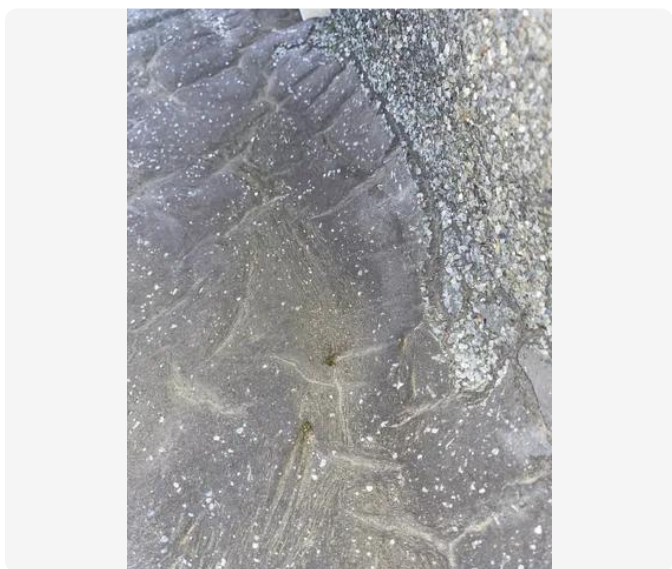
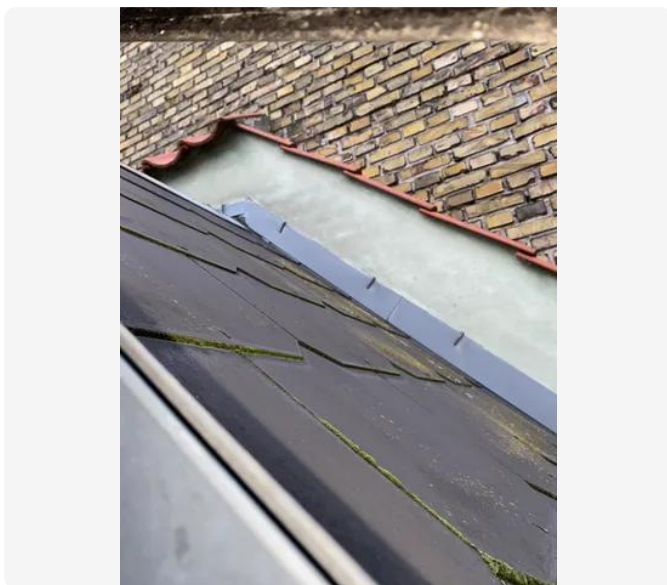
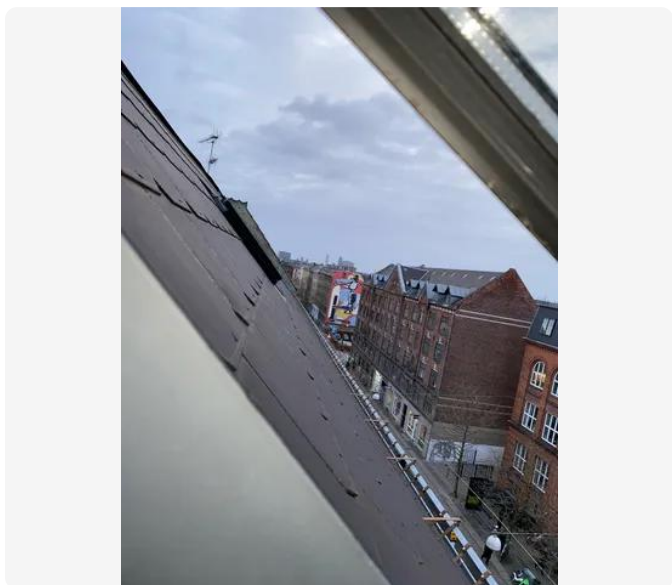
Det sikres, at installationer, anlæg og rør i tagrummet, der ligger på den kolde side af isoleringen er isoleret, så frostsprængninger og kondensering på undgås.

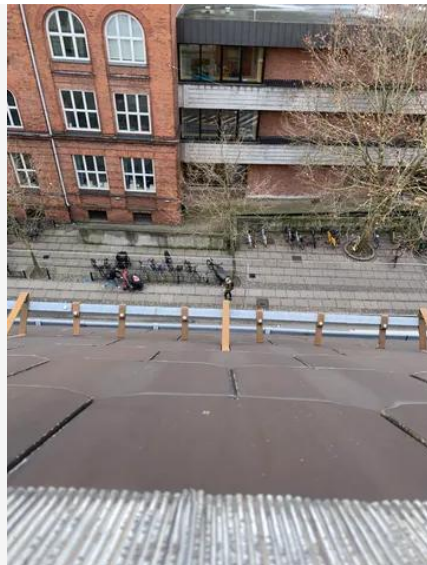
Det sikres, at loftrummet og tagkonstruktionen er tilstrækkeligt ventileret. Det kan være ved kip, tagfod, taghætter, tudsten og ventilationsstudser.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Brandtjek		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2025		Eftergang af tagrender og nedløb, fra mindre stillads - skønnet omfang		16	timer	kr. 1.150	kr. 18.400
2028		Større vedligeholdelse af taget, inkl. taggennemgang (1.986.650 kr.)					
		Afrensning af tagpapbelægning + nyt overpap		190	m2	kr. 3.600	kr. 684.000
		Omfugning og reparation af brandkamme		8	sider	kr. 14.500	kr. 116.000
		Taggennemgang (ifbm. øvrige arbejder på taget)		1	skøn	kr. 40.000	kr. 40.000
		Etablering af faldsikring		1	skøn	kr. 45.000	kr. 45.000
		Stillads op/ned		1.370	m ²	kr. 325	kr. 445.250
		Stillads dagleje pr. m ²		60	dag	kr. 5.480	kr. 328.800
		Stilladsoverdækning, etablering		360	m ²	kr. 550	kr. 198.000
		Stilladsoverdækning dagleje pr. m ²		60	m ²	kr. 2.160	kr. 129.600
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 2.013.050

Fotoregistrering





Kælder / Fundering

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Bygningen er med grundmuret støbt fundament. Skillevægge er murede. Der er observeret opstigende grundfugt på de nederste dele af kældervægge. De øvre dele af kældervægge registreres også fugtpåvirkede, dette kommer evt. fra terræn.

Det har ikke været muligt at klarlægge om der er etableret omfangsdræn omkring ejendommen.

Kælderen er oprindelig med naturlig ventilation, og i år 1992 er der etableret ventilationsriste i kældervægge. Dette har dog ikke været tilstrækkeligt, hvorfor der inden for de sidste par år også er etableret ventilation med genveks i kældervægge. Det anbefales at foreningen går i dialog med firmaet, der har monteret ventilationen for at høre om de har fugtmålinger liggende fra inden disse blev monteret. Dette for at se om der har været forbedringer i forholdene og bør klarlægges før evt. andre tiltag udføres. Såfremt at fugtniveauet ikke har forandret sig, må det forventes at en del af fugtpåvirkningen kommer fra terræn, enten som højt grundfugt niveau eller afledning af overflade vand ind mod ejendommen.

Kældergulvet er i fin stand og ses med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter.

Kælderen registreres generelt meget fugtpåvirket. Det anbefales at der foretages fuld murer gennemgang af kældervægge, hvor løst puds nedbankes, forvitrede fuger udbedres og ødelagte mursten udskiftes. Kælderen ses generelt acceptabel ventileret. Det skønnes at dele af kældervæggene er så opfugtede, at fugten har bevæget sig længere op i facaderne.

Det anbefales løbende at foretage reparationer af kældervægge, hvor fuger er med større afslag eller er porøse.

Udvendige kældertrapper er i beton. Der registreres mindre revner, som bør udbedres af hensyn til forværring. Udvendige kældertrapper vurderes generelt i acceptabel stand. Udvendig kældertrapper er udført med afløb i bund. Kældertrapper skal løbende oprensnes for blade og skrald, således at der er fri passage til gulvafløb i trappebunde.

Vedligehold

Kældervægge og fundamenter eftergås for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker fugtigt og se ligeledes efter, om træværk virker opfugtet. Evt. ved brug af en fugtmåler.

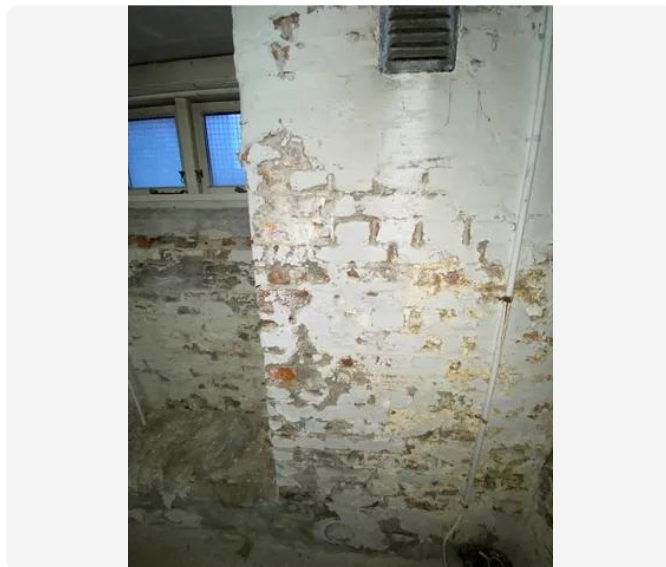
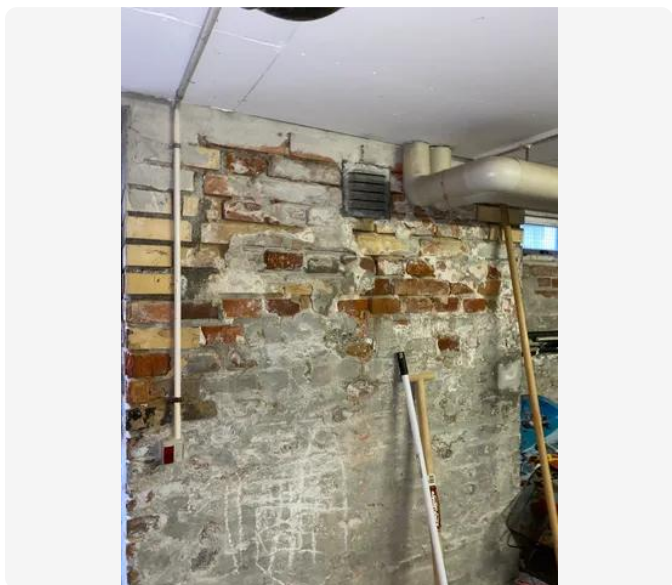
Det bør kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation.

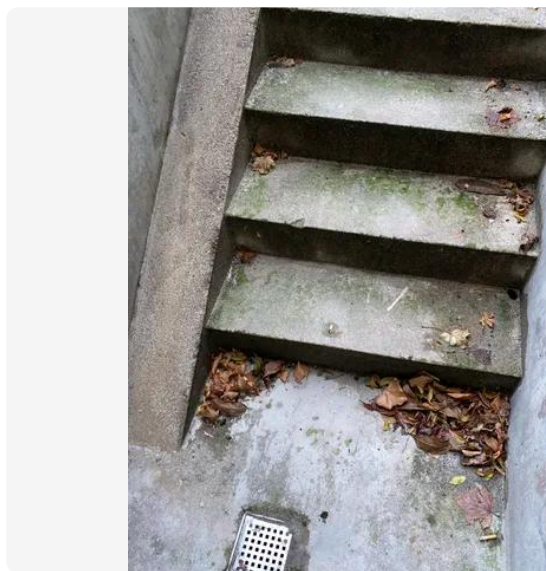
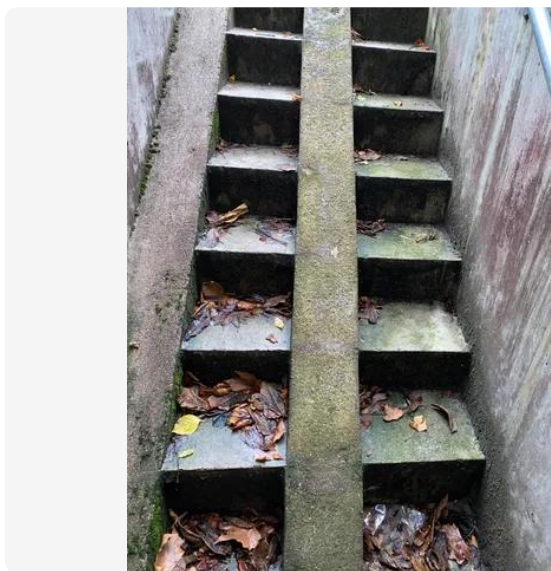
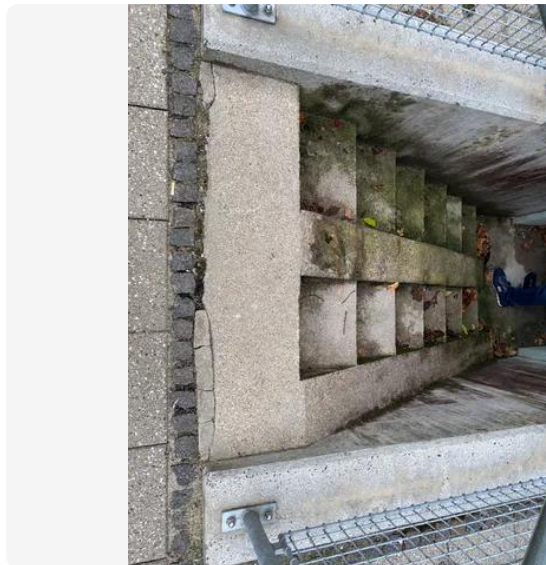
Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Muregennemgang af kældervægge (26.500 kr.)					
		Muregennemgang af kældervægge		20	m2	kr. 1.050	kr. 21.000
		Udskiftning af mursten (estimeret omfang)		20	stk.	kr. 275	kr. 5.500
2026		Reparation af udvendig trappe		1	skøn	kr. 10.000	kr. 10.000
2027		Muregennemgang af kældervægge (26.500 kr.)					
		Muregennemgang af kældervægge		20	m2	kr. 1.050	kr. 21.000
		Udskiftning af mursten (estimeret omfang)		20	stk.	kr. 275	kr. 5.500
2029		Muregennemgang af kældervægge (26.500 kr.)					
		Muregennemgang af kældervægge		20	m2	kr. 1.050	kr. 21.000
		Udskiftning af mursten (estimeret omfang)		20	stk.	kr. 275	kr. 5.500
2031		Muregennemgang af kældervægge (26.500 kr.)					
		Muregennemgang af kældervægge		20	m2	kr. 1.050	kr. 21.000
		Udskiftning af mursten (estimeret omfang)		20	stk.	kr. 275	kr. 5.500
2033		Muregennemgang af kældervægge (26.500 kr.)					
		Muregennemgang af kældervægge		20	m2	kr. 1.050	kr. 21.000
		Udskiftning af mursten (estimeret omfang)		20	stk.	kr. 275	kr. 5.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 142.500

Fotoregistrering





Facader / Sokkel

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Facade mod gade og gård er med indfarvet pudset murværk. Facaden vurderes senest at være renoveret i år 1992, i forbindelse med byfornyelsesprojekt.

Gadefacaden er med gesimsbånd mellem flere etager og sålbænke, udført i beton. Gesimsbånd og sålbænke er besigtiget fra terræn niveau og ud af et antal vinduer. De to nederste gesimsbånd registreres generelt med løst puds, afslag i beton og med en del gennemgående revner fra overliggende vinduer. Det øverste gesimsbånd er besigtiget i begrænset omfang. Gesimsbåndet registreres med en del snavs og tegn på fugt, hvorfor det må formodes at der også på denne, er løst puds og afslag i betonen. De registrerede sålbænke er ligeledes observeret med en del løst puds og større revner.

Ved nr. 22 registreres der ved det nederste gesimsbånd en stor åbning/skade, med nedbanket beton og fjernet mursten og fuger. Det skønnes at dele af dette er fjernet mekanisk, da der registreres skåret åbninger i murværket. I den tilstødende lejlighed, registreres der indvendigt fugtpåvirkning på store dele af ydervæggen og det oplyses, at der tidligere har været skimmeldannelse på samme væg, samt at dette blev udbedret dengang. Muren registreres indvendigt med bobler i maling og løst puds.

Gårdfacaden registreres generelt i bedre stand end gadefacaden, dog registreres der også revnedannelse og sætningsrevner på facaden mod gården. Disse ses på brystninger under vinduer og der ses en enkelt i toppen af bagtrappetårnet ved nr. 24. Ved bagtrappetårn registreres på den nederste del af facaden, fugtpåvirkning og inde i trapperummet ved nr. 24, ses tegn på skimmeldannelse.

Ved portgennemgangen registreres et mindre areal med manglende puds og udfaldne/manglende fuger.

Facader mod gade vurderes generelt i mindre god - kritisk stand og facader mod gård vurderes generelt i acceptabel - mindre god stand. Det anbefales at foretage renovering af facaderne, med særlig fokus på udbedring af sætningsrevner og skader på gesimsbånd for at undgå yderligere udvikling og mindske risiko for vandindtrængning.

Der er ud fra billeddokumentation foretaget registrering af skader på facaderne. Det anbefales at der som minimum udføres udbedring af revnedannelser og sætningsrevner, samt partiel reparation af gesimsbånd, partiel reparation af sålbænke, partiel ny facadepuds på den nedre facade. Her med særlig fokus omkring gennemføringer i facaden og udbedring af skade på nedre facade ved nr. 22. I forbindelse med udbedring af skaden ved nr. 22, vil der være behov for udbedring af følgeskader i den tilstødende lejlighed. Der er behov for yderligere klarlægning af disse, for at definere omfanget heraf.

I denne rapport er der medtaget udgifter og arbejdsopgaver for det, som anbefales at udføre som minimum. Dog vurderes det totaløkonomisk fordelagtigt at foretage en fuld renovering af facaden mod gaden. Det skønnes at et groft estimat for udførsel af en større facaderenovering vil stå i kr. 1.400.000,- ekskl. moms, samt ekskl. stilladskostninger. Der bør foretages nærmere gennemgang og beregning for at klarlægge det præcise omfang.

På gårdfacaderne, anbefales det at udbedre revnedannelse og sætningsrevner under vinduer og på trappetårn, samt udføre partiel omfugning og ny puds, af et mindre område ved portgennemgange. Ligeledes bør der udføres partiel ny puds, på den nedre facade omkring trappetårnet og omkring gennemføringer i facaden.

Gavl mod vest er pudset og malet. Gavl registreres med fugtpåvirkning i områder, som ses med krakeleret maling og manglende/udfaldne fuger. Omkring 1. sals højde registreres et muranker blotlagt og omkringliggende ødelagte mursten. Grundet at området ses så fugtpåvirket, må det formodes at murankeret i et uvist omfang er opfugtet. I forbindelse med at der udføres destruktiv undersøgelse af portgennemgangen, bør murankeret hvis muligt efterses samtidigt, for om det stadig er fastmonteret til etageadskillelsen. Det anbefales at udbedre området på gavlen, ved at udføre omfugning af området, samt udskifte ødelagte mursten, evt. foretage rustbeskyttelse af muranker, samt udføre ny pudset overflade. Dette bør udføres af hensyn til vandindtrængen.

Sokkel er i pudset beton. Sokkel registreres med afskallet puds og tegn på fugtpåvirkning. Puds på sokkel fungerer som offerlag for bl.a. fugt- og vejrlig påvirkning, hvorfor det anbefales løbende at vedligeholde denne. Der medtages i denne plan, til løbende ny partiel sokkelpuds.

I forbindelse med istandsættelse/reparation/vedligeholdelse af den nedre facade, gøres der opmærksom på at dele af skaderne er sammenhængene med fugtproblematikkerne i kælderen, hvorfor der også bør være opmærksomhed på at udbedre/løse fugtproblemerne i kælderen, for at mindske vedligeholdelse og omkostninger hertil.

Vedligehold

Pudsede facade gennemgås for pudsafskalninger, revner og fugtskjolder. Murede facader gennemgås for revnedannelser, manglende og defekte mørtelfuger, opfugtning og algebegroninger.

Der holdes øje med mindre revner ikke udvikler sig. Findes større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales det at klarlægge årsag og metode til udbedring, da der kan være tale om sætningsrevner.

Malede facader må ikke boble op, da det kan være tegn på diffusionstæt behandling. Det anbefales altid at benytte diffusionsåbne behandlinger på facaden.

Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnligt udbedres for, at underliggende facade ikke bliver fugtig, idet fugt i muren bl.a. kan medføre frostsprængninger.

Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utætheder i tagrender, nedløbsrør, defekte sålbænke eller andet.

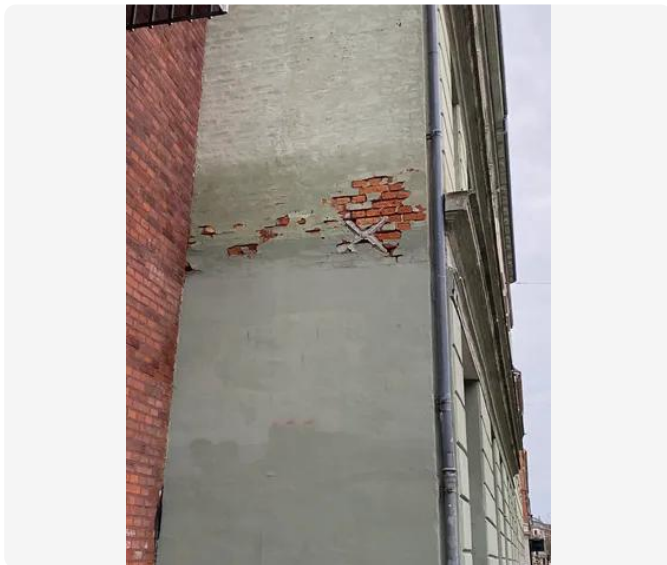
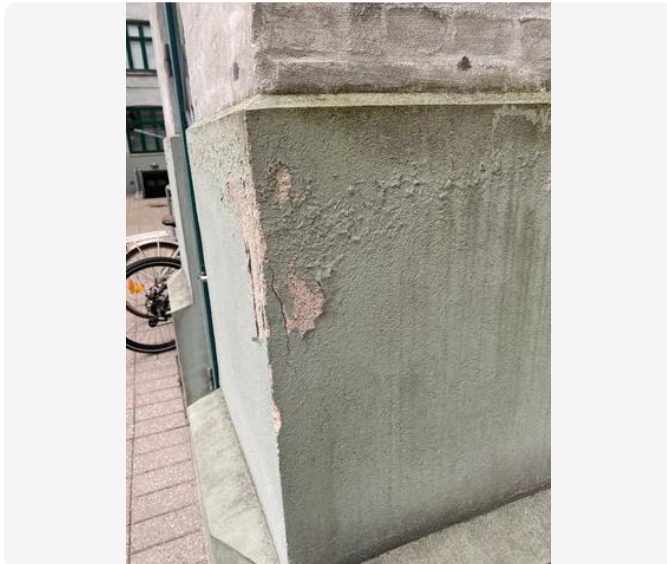
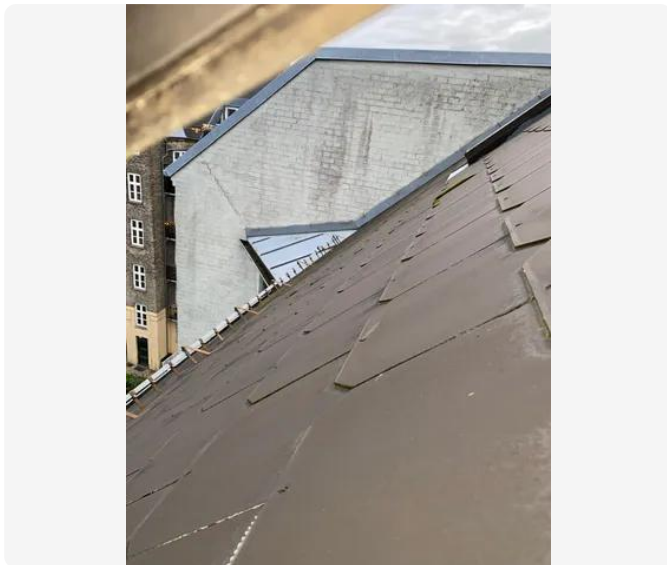
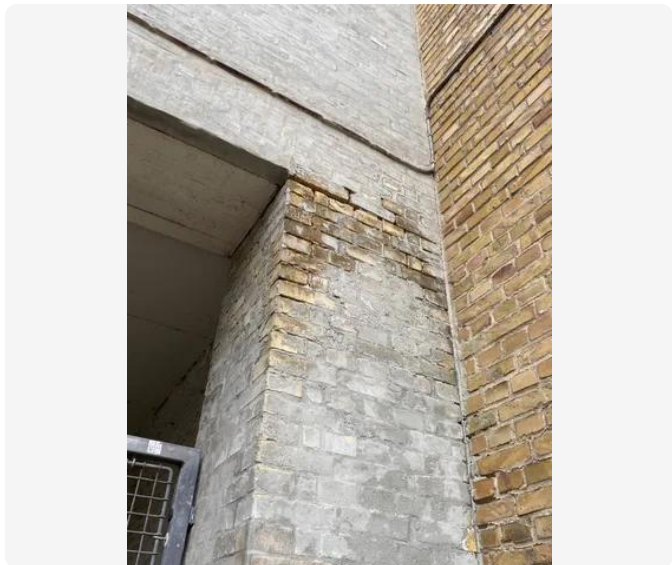
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Reparation af større skade på nedre facade		1	skøn	kr. 25.000	kr. 25.000
2025		Reparation af gavl (26.475 kr.)					
		Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skrabefuge på gavl		5	m ²	kr. 1.050	kr. 5.250
		Ny facadepuds ved raparation		5	m ²	kr. 1.050	kr. 5.250
		Udskiftning af mursten (estimat)		5	stk.	kr. 275	kr. 1.375
		Rustbeskyttelse af muranker		4	time	kr. 550	kr. 2.200
		Liftleje/platform/mindre stillads dagleje		2	dag	kr. 6.200	kr. 12.400
2026		Renovering af gadefacade - estimat (589.950 kr.)					
		Partiel udbedring af sætningsrevne inkl. armering		45	lb.m.	kr. 2.000	kr. 90.000
		Partiel reparation af gesims (ikke nyoptrækning)		110	lb.m.	kr. 2.250	kr. 247.500
		Partiel ny facadepuds (nedre facade)		35	m ²	kr. 950	kr. 33.250
		Partiel udbedring af revnedannelse		18	m ²	kr. 950	kr. 17.100
		Partiel udskiftning af støbt betonsålbænk (estimeret omfang)		10	lb.m.	kr. 2.850	kr. 28.500
		Leje af lift/mindre stillads		28	dage	kr. 6.200	kr. 173.600
2028		Løbende ny facadepuds på nedre facade		35	m ²	kr. 950	kr. 33.250
2030		Løbende ny facadepuds på nedre facade		35	m ²	kr. 950	kr. 33.250
2032		Løbende ny facadepuds på nedre facade		35	m ²	kr. 950	kr. 33.250
2034		Løbende ny facadepuds på nedre facade		35	m ²	kr. 950	kr. 33.250
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 774.425

Fotoregistrering







Vinduer

Sidst opdateret 17-01-2025



- Beskrivelse

Ejendommen har vinduer i træ/alu med termoruder. Vinduer er jf. byggesagsarkivet udskiftet i år 1992. Kældervinduer er ligeledes i træ/alu og formodes også skiftet i år 1992.

Glaslister er i malet aluminium.

Fuger omkring vinduer er udført som fugebånd og skønnes fra monteringen i år 1992. Disse ses i blandet stand, hvor en stor del har sluppet eller er faldet ud. For at undgå risiko for fugtindtrængen i konstruktionen, anbefales det at efterse samtlige udvendige fuger og udskifte disse efter behov.

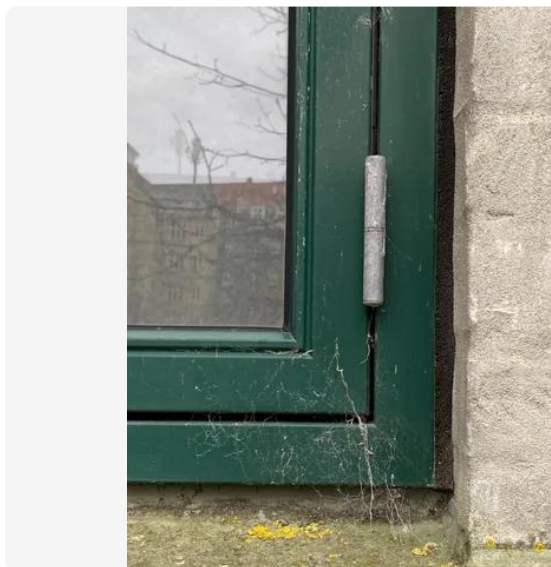
Vinduer vurderes generelt i acceptabel stand. Vinduer af træ/alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumoverflade, men det anbefales at udføre løbende service af disse, for at opretholde den tekniske levetid. Med løbende smøring og justering vurderes vinduerne at have en restlevetid på +10 år.
- Vedligehold

Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energoipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Vedligeholdelse af udvendige fuger (48.400 kr.)					
		Formodet udskiftning fuger (elastisk og mørtel) (skønnet omfang)		50	stk.	kr. 500	kr. 25.000
		Eftersyn/gennemgang af udvendige fuger omkring vinduer		1	stk.	kr. 11.000	kr. 11.000
		Leje af lift/mindre stillads		2	dag	kr. 6.200	kr. 12.400
2026		Smøring og justering af vinduer (22.000 kr.)					
		Smøring og justering af vinduer		18	lejlighed	kr. 1.000	kr. 18.000
		Smøring og justering af kældervinduer		5	stk.	kr. 800	kr. 4.000
2032		Smøring og justering af vinduer (22.000 kr.)					
		Smøring og justering af vinduer		18	lejlighed	kr. 1.000	kr. 18.000
		Smøring og justering af kældervinduer		5	stk.	kr. 800	kr. 4.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 92.400

Fotoregistrering



Udvendige døre

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse Hoved-, bagtrappe- og kælderdøre er i træ og er i blandet stand og er alle jf. byggesagsarkivet, udskiftet i år 1992. Generelt ses døre mod gaden, med en del mindre afslag i træet og med manglende malerbehandling. Det anbefales at udføre snedkergennemgang og ny malerbehandling af udvendige døre, inden for de næste 1-3 år og herefter hvert 6-8 år.

Udvendige fuger er udført som fugebånd. Det registreres at fugebånd ved flere døre, har sluppet og det anbefales derfor at udskifte disse, for at undgå risiko for vandindtrængen.

Yderdøre trænger til lettere vedligeholdelse, med mindre snedker- og malerbehandling. Døre vurderes generelt at være i acceptabel stand og med en restlevetid på 10-20 år, ved løbende vedligehold.

Vedligehold Døre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og om det er nedbrudt af råd.

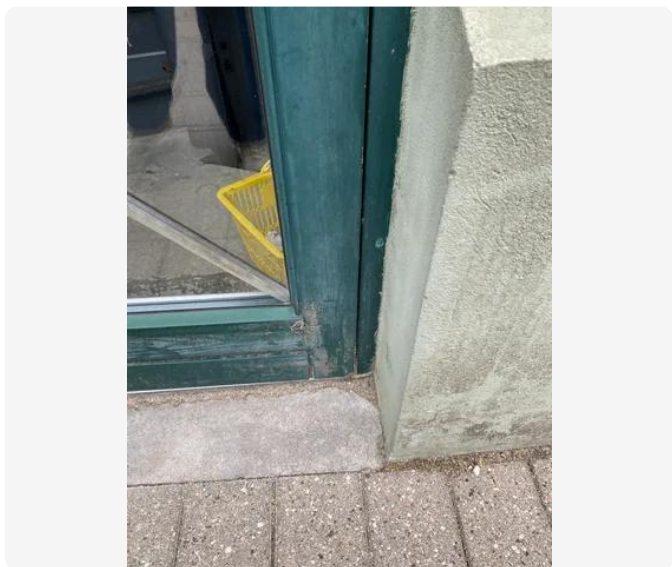
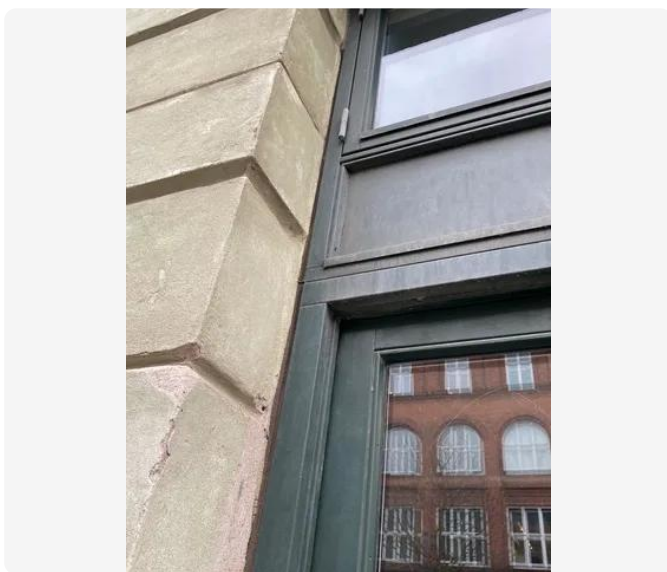
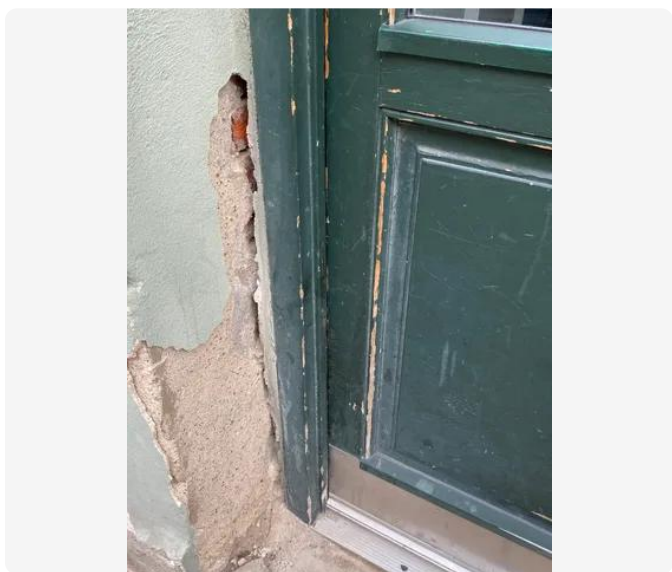
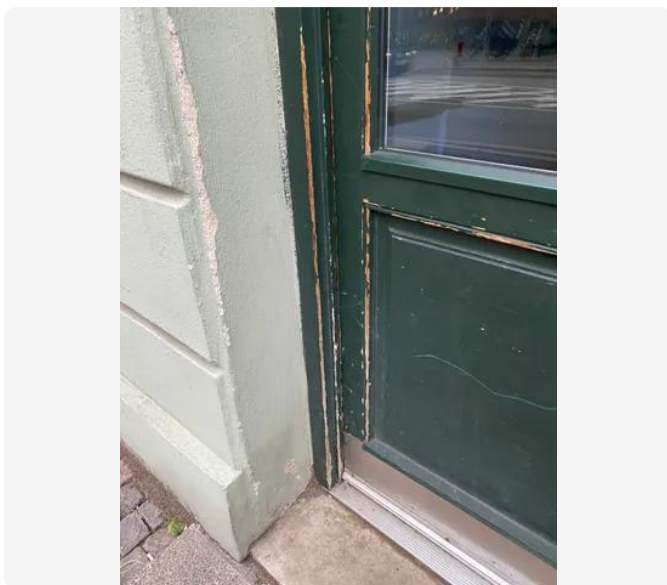
Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.

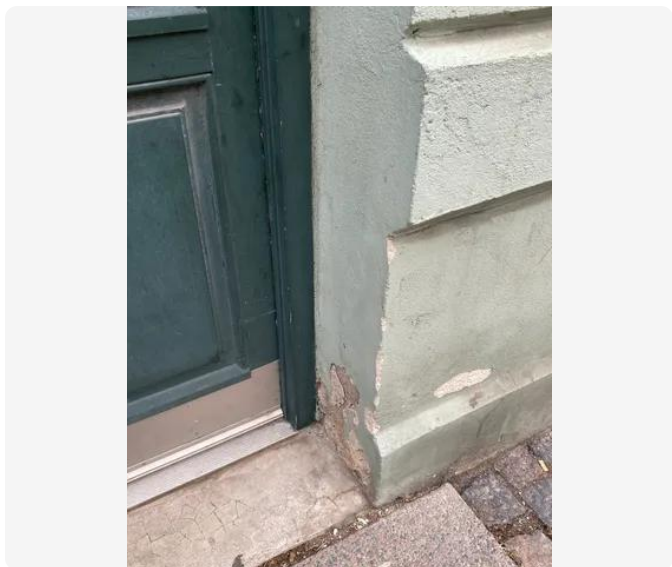
Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiøkt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026		Istandsættelse af udvendige døre (27.200 kr.)					
		Istandsættelse af yderdøre (maler og snedker) mod gade		2	stk.	kr. 5.500	kr. 11.000
		Maling af bagtrappe- og kælderdøre		4	stk.	kr. 3.000	kr. 12.000
		Ny fuge omkring yderdøre		6	stk.	kr. 700	kr. 4.200
2030		Maling af udvendige døre		6	stk.	kr. 3.000	kr. 18.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 45.200

Fotoregistrering





Trapper

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Hoved- og bagtrapperum ser ikke ud til være malermæssig istandsat, inden for den seneste tid. Indgangsreposer er belagt med linoleum. Trin er oprettet og belagt med linoleum, med forkanter af aluminiumslister. Dette er jf. byggesagsarkivet udført i år 1992, ifbm. byfornyelsessagen.

Det kan være en idé evt. ifbm. trappevask, at foretage en polish behandling på linoleumsbelægning, da dette vil sikre at belægning ikke udtørre og deraf undgå risiko for åbninger ved revner.

Ved hoveddøre registreres fugtphobning, som ses i form af udposninger i malingen og pudsskader. Ligeledes ses på bagtrapper tegn på fugtpåvirkning, i form af bobler i malingen i nr. 22 og skimmeldannelse i nr. 24. For at komme problemet til livs, er det nødvendigt at arbejde med fugtpåvirkningen fra kælder og facader. Dog anbefales det at nedbanke løst puds og evt. rense vægge for plastmaling. I bagtrappen med skimmel anbefales det at afrense dette, således at det ikke spreder sig yderligere.

På bagtrapper registreres der ved tagetagen revnedannelser, som skal holdes under observation for yderligere udvikling.

Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader er i god stand.

Døre til lejligheder er primært ældre trædøre. Det kan være en idé at foretage udskiftning til nye sikkerhedsdøre, som kan forbedre i forhold til lyd, brand og sikkerhed. Det estimeres at levering og montering af nye lejlighedsdøre vil stå i kr. 390.000.- ekskl. moms.

Trapperum vurderes generelt i acceptabel stand. For at opretholde/forbedre trapperummenes stand, anbefales det løbende at foretage partiel udbedring, når der kommer skader på træ eller pudsede vægge, samt skader i linoleum. Der budgetteres med maleristandsættelse af trapperum og partiel ny linoleum i slutningen af perioden.

Vedligehold

Trappeopgange gennemses for revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge, lofter og undersider af trappeløb. Skjolder på vægge og lofter kan skyldes fugt og utætheder.

Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for stabilitet og fastgørelse, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

Det kontrolleres, om nederste trappeløb mod kælder er opfugtet. Trappeløbet i kælder er særlig udsat for fugtpåvirkning. Er der et aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det for tilstrækkelig ventilation.

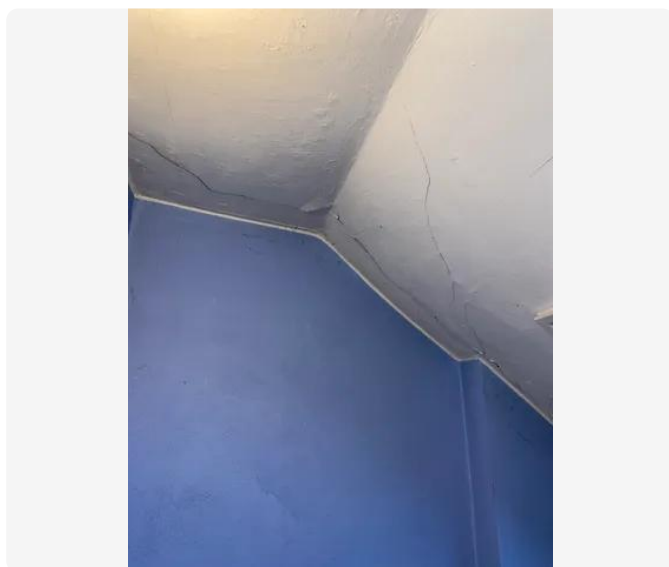
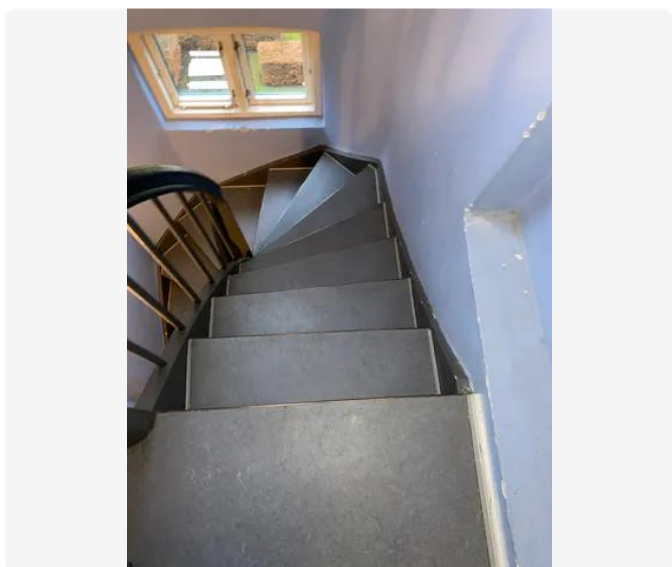
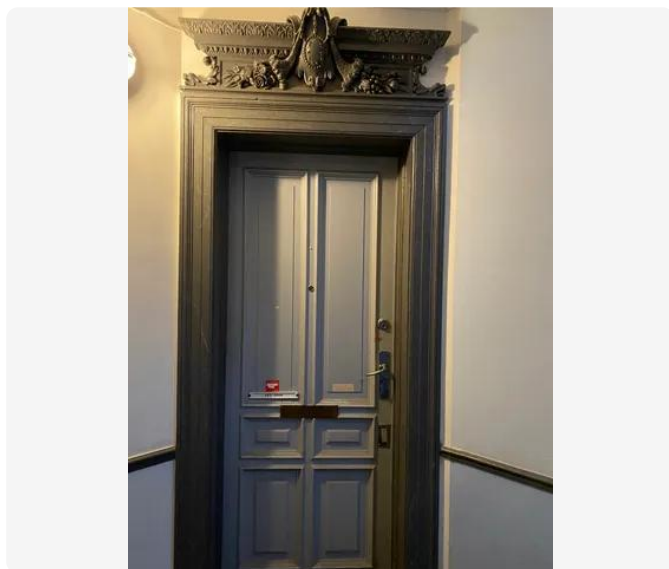
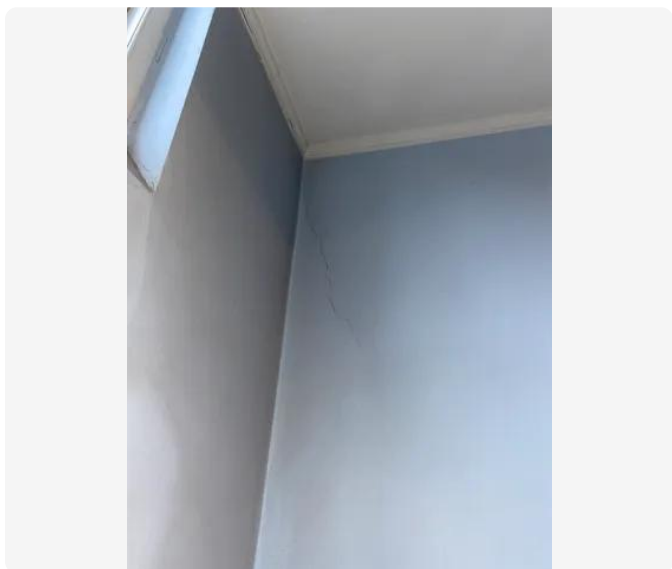
Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da det kan udgøre en sikkerhedsrisiko, da de skal fungere som flugtveje i tilfælde af brand.

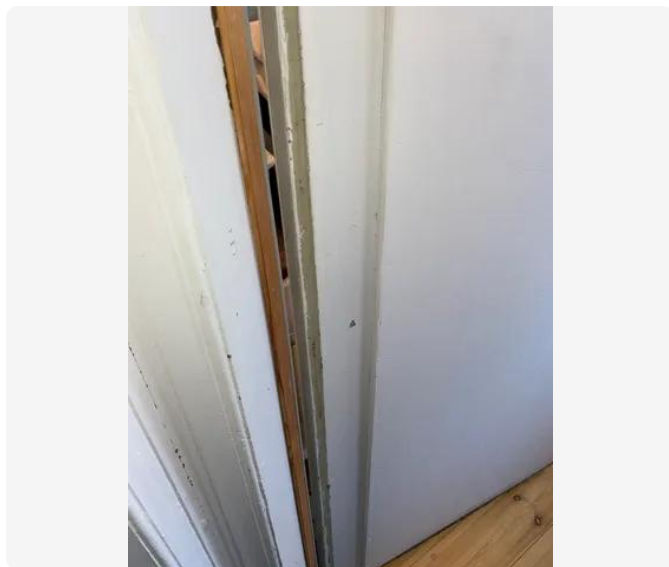
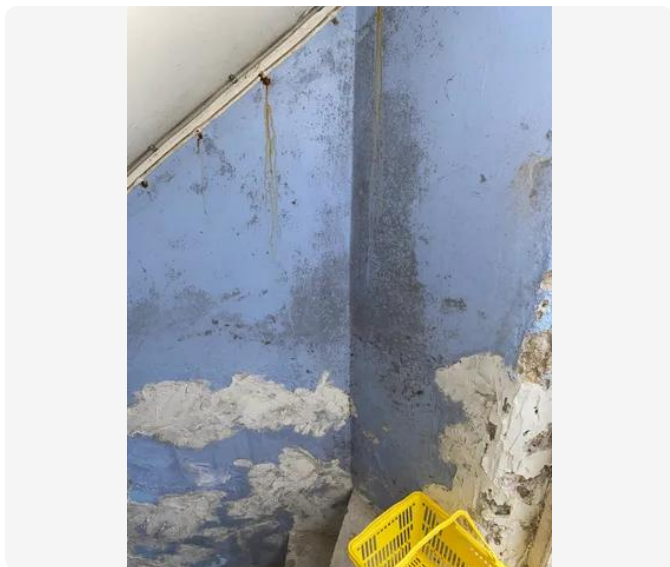
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Afrensning af skimmeldannelse i bagtrapperum		1	skøn	kr. 10.000	kr. 10.000
2032		Istandsættelse af bagtrapperum (174.000 kr.)					
	V	Malerbehandling af vægge, lofter og underløb		2	opgang	kr. 70.000	kr. 140.000
	V	Partiel udskiftning af linoleumsbelægning på trin		20	stk.	kr. 1.700	kr. 34.000
2033		Istandsættelse af hovedtrapperum (119.000 kr.)					
	V	Malerbehandling af vægge, lofter og underløb		1	opgang	kr. 85.000	kr. 85.000
	V	Partiel udskiftning af linoleumsbelægning på trin		20	stk.	kr. 1.700	kr. 34.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 303.000

Fotoregistrering







Porte / Gennemgang

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Portgennemgang er med betongulv, pudsede vægge, og skønnet isoleret loft. Der registreres mindre områder med afskalninger på vægge, som skønnes at komme af fugtpåvirkninger. Det anbefales løbende at foretage reparation af skader på fuger og puds.

Mod gaden er der ilagt stålbjælker, som ligger af på de to mure ved gennemgangen. Disse ses med rustdannelse gennem den malede overflade. Det formodes at der her er svækket bæreevne, grundet sætningsrevner hvor stålbjælkerne lægger af. På den overliggende facade er der ligeledes sætningsrevner mellem vinduer og gennem gesimsbånd, som også kan være en indikation på at der er bevægelser fra portgennemgangen. Der bør foretages rustbeskyttelse af stålbjælker eller evt. udskiftning, samt udføres destruktiv undersøgelse, for at klarlægge murværkets tilstand og undersøge om der er behov for nye vederlag, hvor bjælkerne ligger af - Samtidig bør der udføres udbedring af sætningsrevner i området.

Portgennemgang vurderes generelt i acceptabel stand.

Adgange til portgennemgangen foregår via. to portdøre i metal, som ses i god stand. Disse åbnes med nøgle. Det anbefales løbende at smøre og justerede gående dele.

Vedligehold

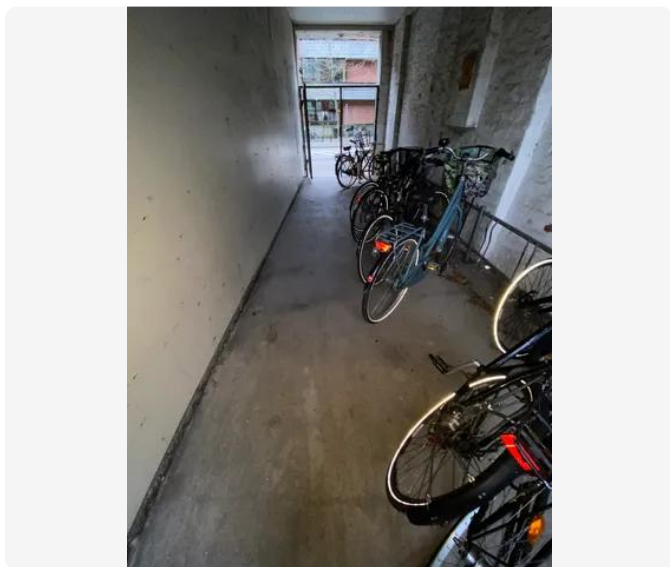
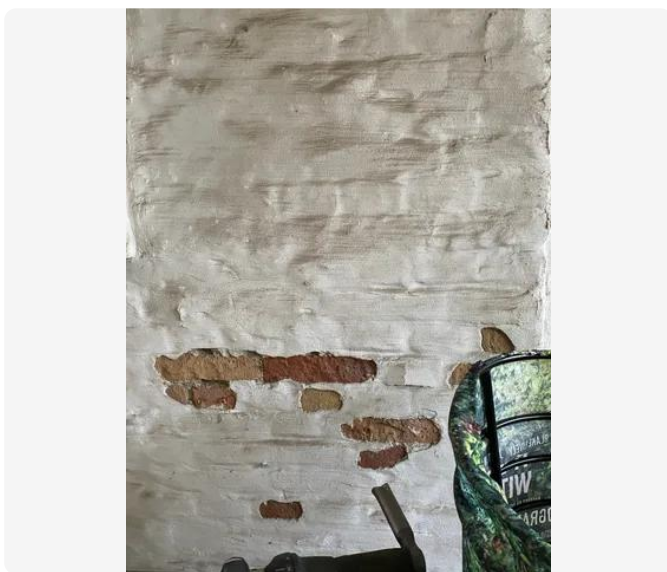
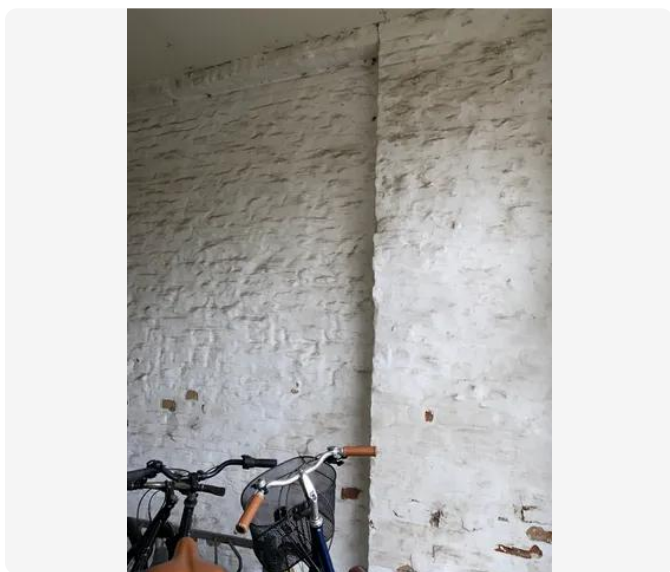
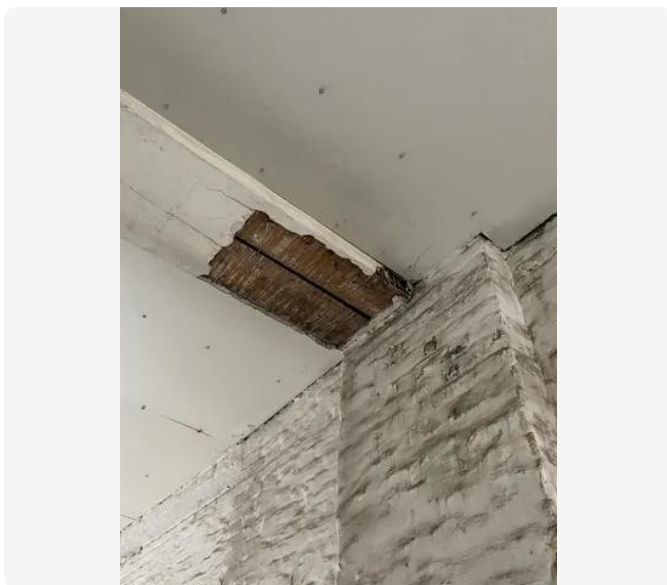
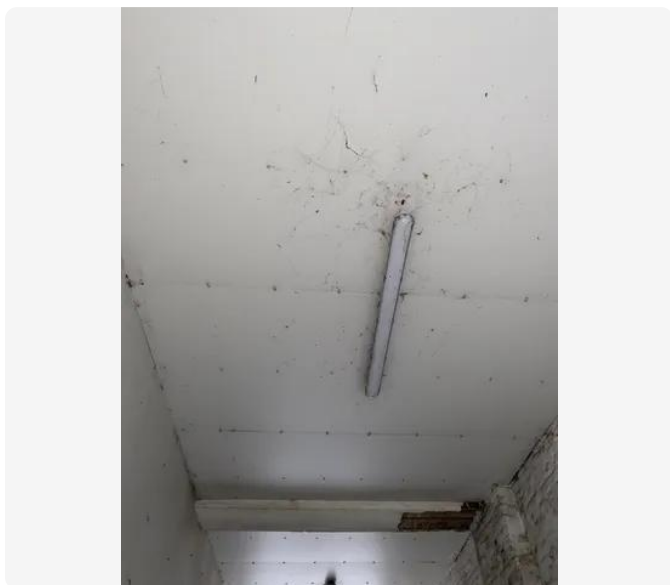
Porte eftergås for råd og rust. Fastgørelser, lukkefunktion, pumpe og hængsler eftergås. Revner, huller og afskalninger i belægninger, vægge og lofter udbedres løbende.

Opmagasiner i portgennemgange, herunder henstilling af cykler, frarådes da portgennemgange kan fungere som flugtvej.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energoipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026		Undersøgelse af jernbjælke i portgennemgang, samt udbedring af skader (70.200 kr.)					
		Destruktiv undersøgelse af bæreevne i portgennemgang inkl. større udbedringer af skader		1	skøn	kr. 55.000	kr. 55.000
		Afrensning og rustbeskyttelse af jern		18	time	kr. 500	kr. 9.000
		Leje af lift/mindre stillads		1	dag	kr. 6.200	kr. 6.200
2026		Mindre reparationer på vægge		1	dag	kr. 5.500	kr. 5.500
2029		Mindre reparationer på vægge		1	dag	kr. 5.500	kr. 5.500
2032		Mindre reparationer på vægge		1	dag	kr. 5.500	kr. 5.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 86.700

Fotoregistrering





Etageadskillelse

Sidst opdateret 17-01-2025



- Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage skønnes udført i traditionel bjælkelagskonstruktion med pudset loft på rørvæv.

Etageadskillelsen er generelt isoleret nedefra og op mod pudset loft. Pudset loft over isolering kunne ikke besigtiges. Puds under hovedtrapper registreres med afskalninger, som bør udbedres af hensyn til brandsikkerheden.

Der blev ved gennemgangen ikke konstateret øvrige skader i pudsens og ikke konstateret manglende tætning omkring rørgennemføringer i etageadskillelsen.

Etageadskillelse vurderes generelt i acceptabel stand.
- Vedligehold

Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter, huller, manglende puds eller gips og gennembrydninger ved rørgennemføringer.

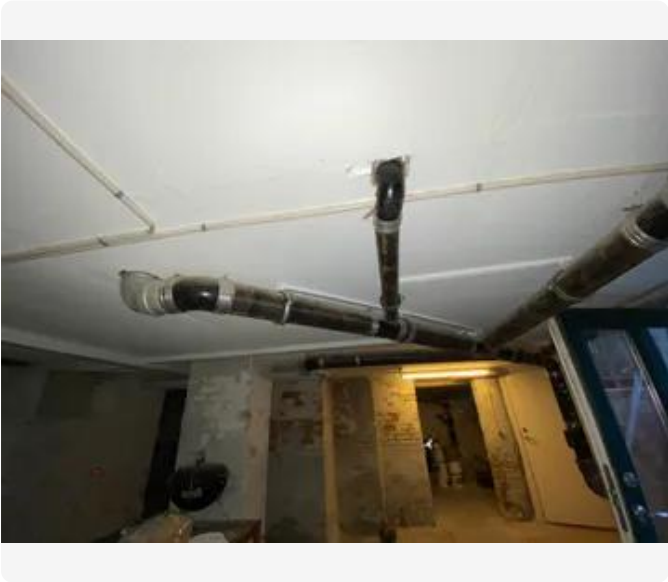
Revner eller huller i puds på underside lukkes. Rørgennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt.

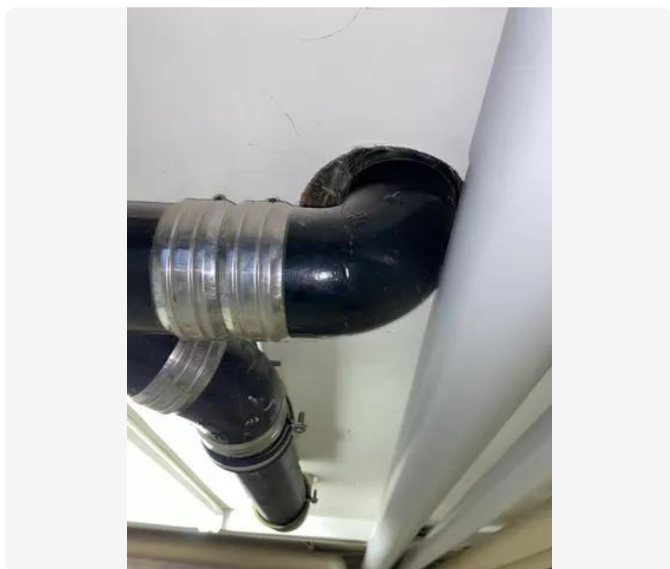
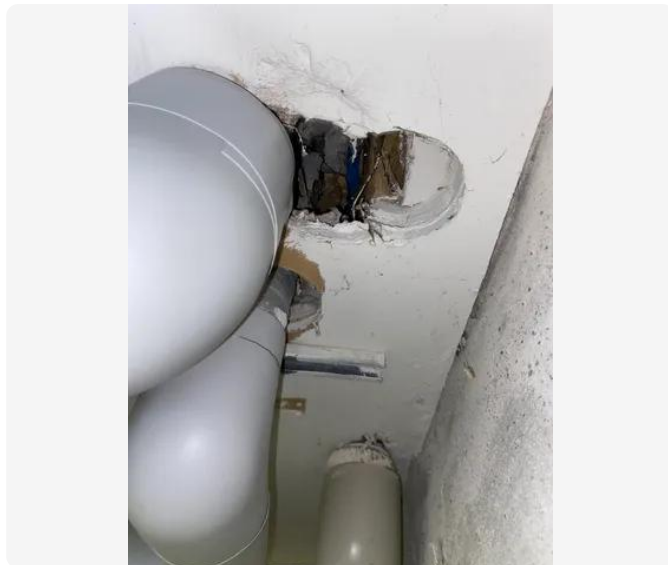
Træværk eftergås for fugt, råd og svamp. Bærende jern efterses for rust.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Puds reparation på undersiden af hovedtrapper		2	dag	kr. 5.500	kr. 11.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 11.000

Fotoregistrering





Wc / Bad

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Alle lejligheder er forsynet med toilet- og bad forhold. Ikke alle badeværelser er besigtigede på gennemgangen, men de forventes at være i blandet stand, med både ældre og nyistandsatte badeværelser.

Toilet og badefaciliteter bør være udført således at gulve er udført med belægning i fliser, samt ved vægge i bruseområde. Øvrige vægflader er med vådrumsmaling. Fuger ved fliser er udført som mørtelfuge, og ved øvrige samlinger med fuge i silikone. Loft kan være nedhængt med indbygningsspot eller loft med vådrumsmaling.

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

Toilet og badefaciliteter vurderes generelt i god stand.

Det er den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde sit badeværelse, i form af vedligeholdelse af bl.a. fuger i badeområde, samt sørge for at installationerne er tætte og funktionsdygtige.

Ved ombygning eller etablering af badeværelser, er det den på ombygningstidspunktet gældende SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende.

Vedligehold

Fuger skal løbende rengøres, hvis der er tegn på mug på overflader, skyldes dette utilstrækkelig ventilation. Områder rengøres med et alkalisk rengøringsmiddel efterfulgt af rengøring med klorholdigt middel. der skylles efter. Fuger bør tjekkes årligt for revner og udbedres med det samme.

Blandingsbatteri i bruser og håndvask anbefales vedligeholdes efter behov, ved at luftblanderens renses for kalk. Dette gøres ved at lade den stå i blød i husholdningseddike, indtil kalken er opløst. Kontroller alle dele, rens med, udskift dem evt. Og smør dem med specielt armaturfedt.

Gulvafløb bør rengøres jævnligt. Det sikrer at afløbssystemet holder længe, fungerer optimalt og at gulvafløbet bliver ved med at se flot ud. Vandlåsen skal altid holdes vandfyldt og ren. Risten demonteres med jævne mellemrum for rengøring. Vandlåsens funktion er at holde lugt fra kloaksystemet ude. Derfor skal vandlåsen altid være vandfyldt. Vandlåsen kan også give lugtgener på grund af belægninger/tilstopninger, som typisk fremkommer ved brug.

Ved cisterne tilkaldes fagmand ved problemer ellers tilses cisterne 1 gang om året om den skyller korrekt.

Gulv- og vægfliser rengøres regelmæssigt, men afhænger af vandets hårdhedsgrad og brugen af rummet. Fliser bør ligeledes tjekkes 1 gang årligt om de er skrukke eller revnet.

Vægge med vådrumsmaling males over, når det er nødvendigt. Malede vægge der udsættes for gentagne vandpåvirkning, anbefales aftørring straks. Dette gælder specielt malede vægge omkring bruseområde.

Køkkener

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse	Alle lejligheder er forsynet med køkkener. Ikke alle køkkener er besigtigede på gennemgangen, men de forventes at være i blandet stand, med både ældre og nyistandsatte køkkener. Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand. Da det er en andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde sit køkken.
Vedligehold	Ved blandingsbatteri i rustfri stål, anbefales det at udføre daglig rengøring ved at tørre armaturet af med en fugtig blød klud evt. med neutralt rengøringsmiddel. Vægflader over køkkenborde er i beton og kan vedligeholdes ved malerbehandling efter behov og belastning. Renhold er en vigtig del af vedligeholdet for overfladernes levetid, udseende og brugsegenskaber, men også for indeklimaet.

Varmeanlæg

Sidst opdateret 17-01-2025



- Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et to-strengsanlæg med nedre fordeling. Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter.

Varmecentral og varmerør i kælder er udskiftet i år 2024. Installationen ejes af Frederiksberg forsyning. Foreningen deler anlæg med naboejendommen på Yrsavej 3.

Der føres årligt tilsyn og service på varmeanlægget.
- Vedligehold

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

Varmeanlægget skal efterses med regelmæssige mellemrum.

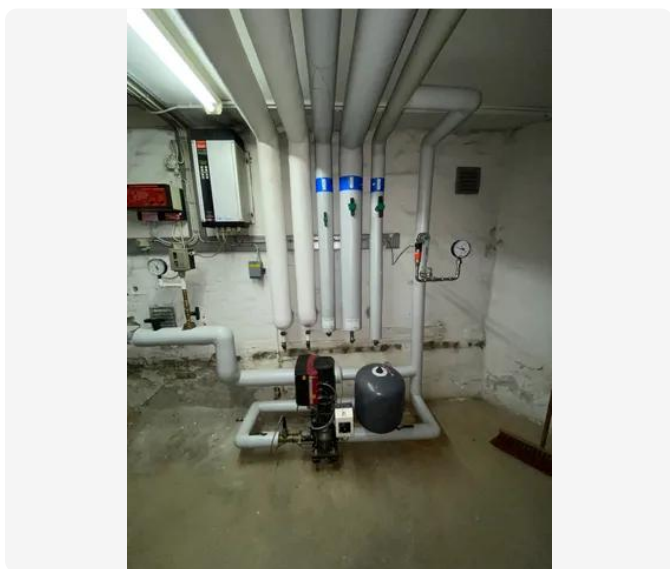
Det anbefales at have en fast årlig serviceaftale med en autoriseret VVS-installatør kombineret med årligt tilsyn af vandforsyningen.

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2026		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2027		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2028		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2029		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2030		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2031		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2032		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2033		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2034		Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 80.000

Fotoregistrering



Afløb

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis. De besigtigede faldstammer er udskiftet i år 1992, i forbindelse med byfornyelsesprojekt og ses i god stand. Ved overgange til gamle støbejernsfaldstammer, bør disse holdes under løbende observation for eventuelle utætheder. Det må forventes at afløb i etageadskillelser er i blandet stand.

Der ses ved gennemgangen ingen tæring eller tegn på utætheder på afløbsrør.

For at få en præcis klarlægning af faldstammernes tilstand, anbefales det at få udført en TV-inspektion, som kan fastlægge om faldstammer har behov for vedligehold i form af rensning, om der er behov for istandsættelse i form af strømpeforing/relining eller om faldstammerne er ved at have udtjent sin tekniske levetid. Der er dog ikke oplyst problemer med faldstammerne.

Faldstammer og afløb skønnes generelt i acceptabel stand.

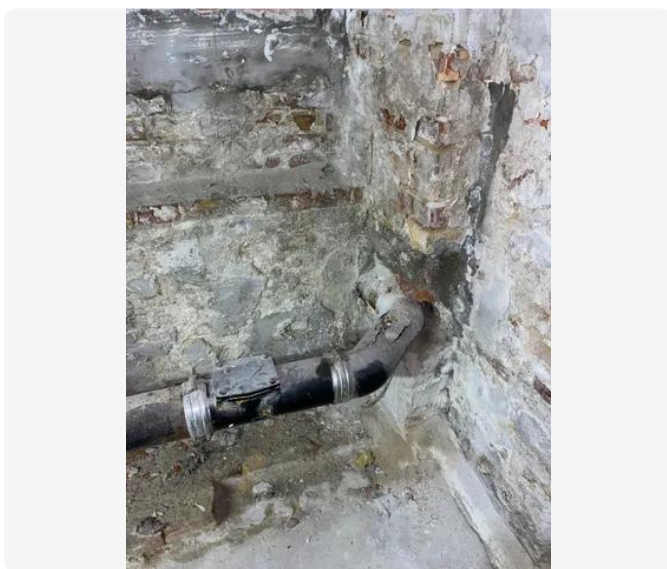
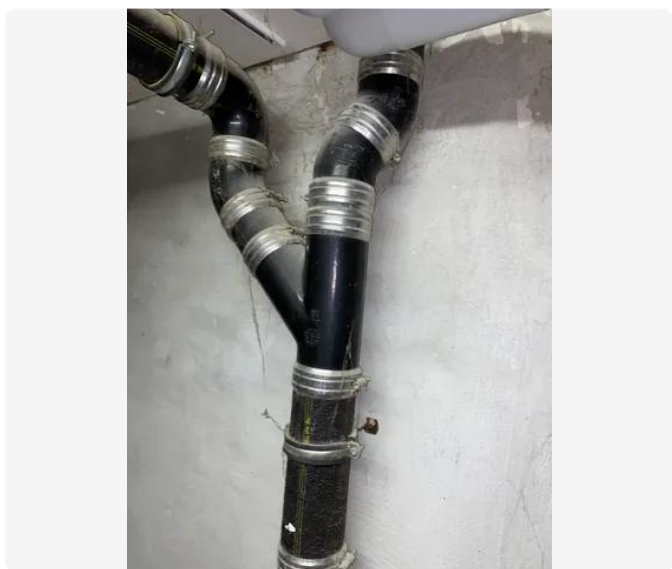
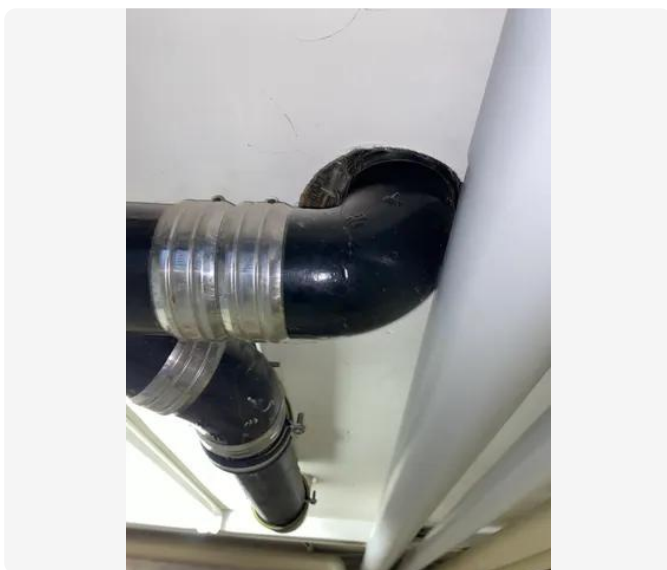
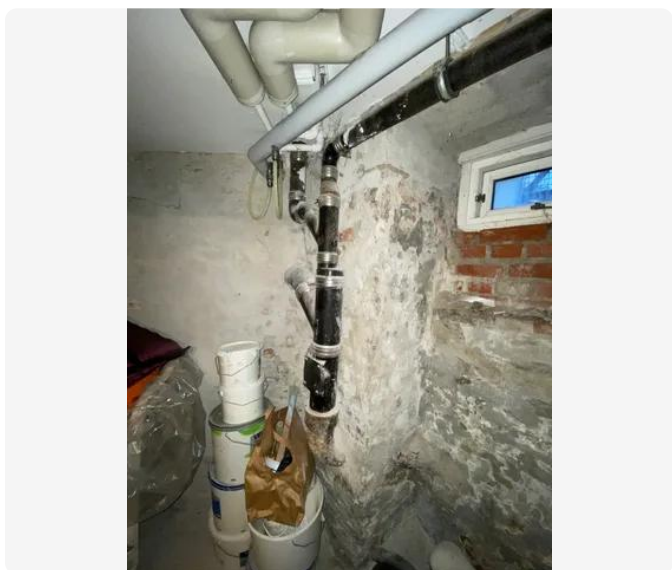
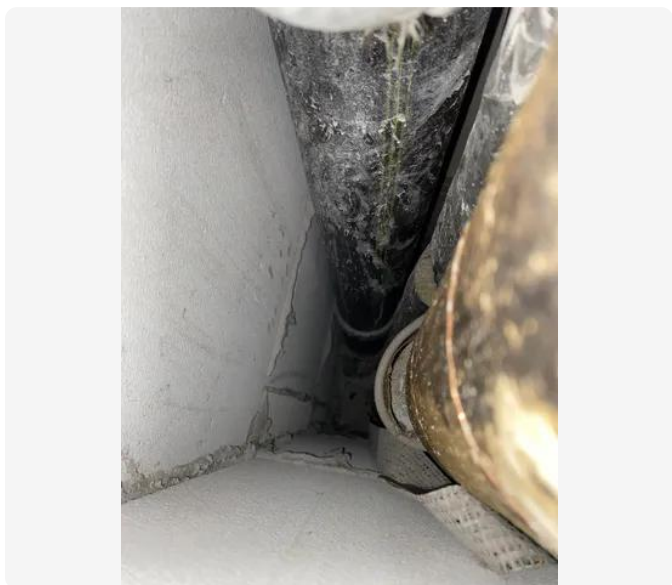
Vedligehold Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Afløbsskål og rist skal ligge i niveau eller under med omkringliggende gulv. Gulvafløb oprenses efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Udvendige rustudslag og tæring er tegn på utætheder. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne jævnligt for, at den ikke har sat sig fast.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	V	TV-inspektion af afløbsledninger (1 opgang, 4 stammer, 5 etager)		2	opgang	kr. 12.500	kr. 25.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 25.000

Fotoregistrering



Kloak

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Kloak er besigtiget visuelt via belægninger og brønddæksler i gårdrummet. Generelt anbefales det, at kloakker renses årligt, og at der udføres en TV-inspektion af kloakken ca. hvert 5. år. Det formodes at kloak generelt vedligeholdes af gårdlauget, hvorfor udgifter hertil ikke medtages.

Det har ikke været muligt at klarlægge om der er etableret omfangsdræn omkring ejendommen.

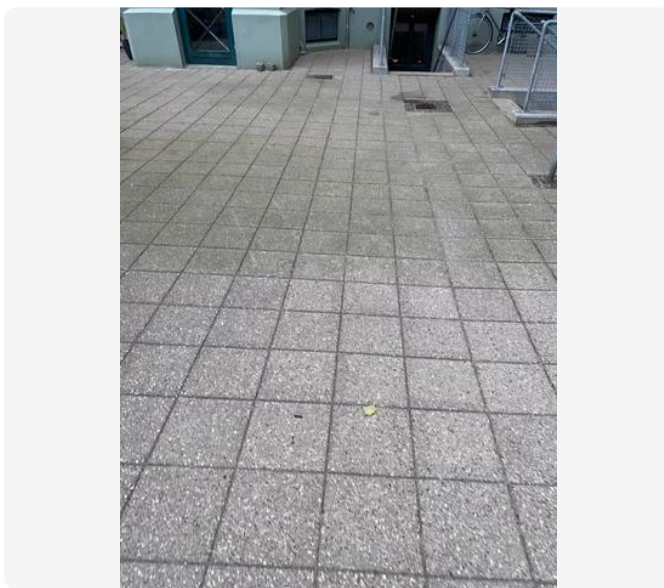
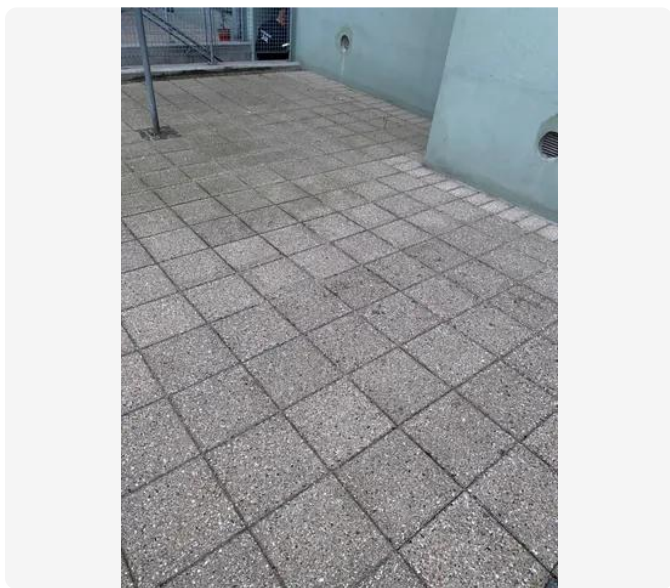
Det skønnes, at grundvandspumpen i den dybe del af kælderen virker og løbende bliver serviceret.

Vedligehold

Der bør udføres regelmæssige eftersyn og vedligehold på ejendommens kloaksystem for at sikre optimal funktion og forebygge problemer. Dette indebærer inspektion af afløb, rør og kloakforbindelser for evt. tilstopninger, korrosion eller strukturelle skader.

Der anbefales regelmæssig rensning af afløb. Brug af egnede rengøringsmidler kan bidrage til at forhindre blokeringer. Hvis der opleves fejl eller mistanke om fejl, f.eks. ved dårlig dræning eller kloaklugt, bør en autoriseret tekniker kontaktes straks.

Fotoregistrering





Vandinstallation

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Jf. byggesagsarkivet er det oplyst at brugsvandsinstallationen er udskiftet i år 1992. Det vurderes, at fordelingsledninger generelt er udført i galvaniseret stålør. Det skønnes at der er udført partielle udskiftninger sidenhen.

Vandinstallationen er enkelte steder udført med forskellige materialer, og der ses enkelte steder ionvandring. Dette kan give problemer med korrosion. Der er registreret tegn på mindre tæring ved føring til gulvvarme i lejlighed, samt lodrette rørføringer. Udbedring af lodrette vandør og samlinger hører under foreningens vedligeholdelsespligt.

Vandrør er efterisoleret mod varmetab. Vandrør vurderes korrekt isoleret, dog mangler enkelte strækninger og ventiler isolering.

Der føres årligt tilsyn og service på installationen i varmecentralen.

Installationen skal holdes under observation for konstatering af tærede rør, som herved kan udskiftes under almindeligt vedligehold af bygningen.

Vandinstallationen vurderes generelt acceptabel stand.

Vedligehold

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.

Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldtandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet, f.eks. jern og kobber, kan forårsage korrosion.

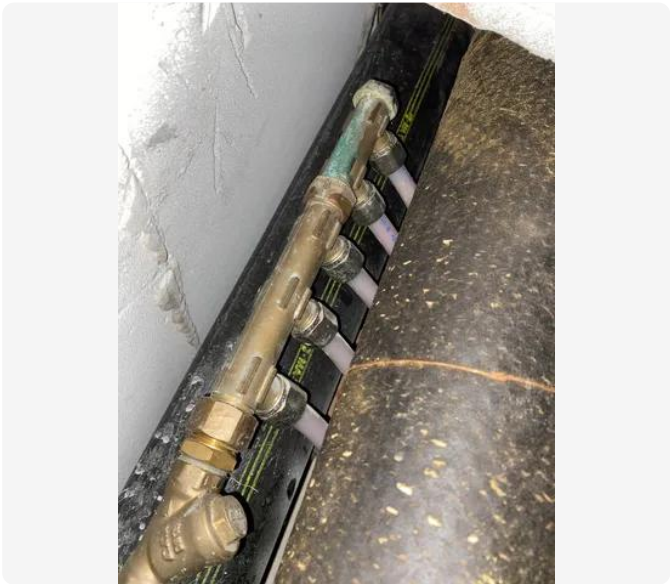
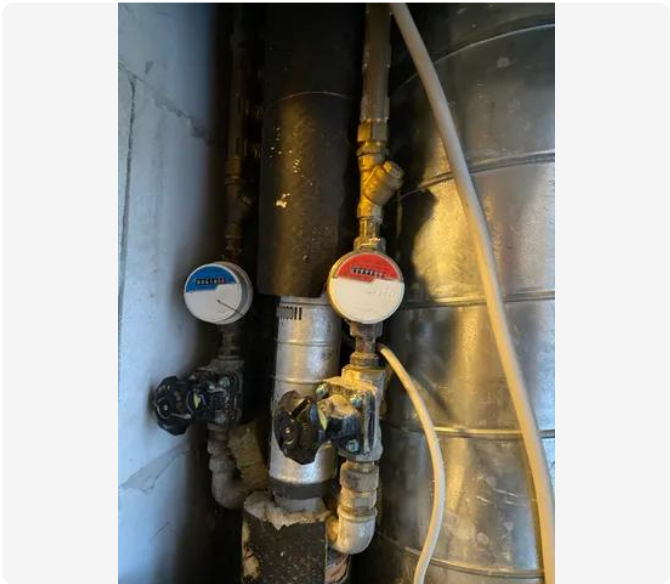
Varmtvandsbeholder anbefales renses, afkalket og udslammet en gang om året.

Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøkt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 18.000	kr. 18.000
2026	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2027	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2028	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2029	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2031	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2032	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2034	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation		1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 90.000

Fotoregistrering





Ventilation

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse

Der er installeret mekanisk ventilation ved udsugning i ejendommen. Der er opført flere anlæg, som er placeret på de flade tage og foretager udsugning via emhætter og fra kontrolventiler i badeværelser.

Ventilationshætter på tage og aggregater blev ikke gennemgået rent teknisk, men konstateres visuelt at være ældre. Det skønnes at der er etableret mekanisk ventilation i ejendommen i forbindelse med byfornyelsesprojektet i år 1992. Anlæggene ses flere steder tætnet ved samlinger, hvor det anbefales at disse holdes under observation for nedbrud på tætningsfugen.

Årligt skal der foretages gennemgang af aggregaterne, div. test af funktioner som f.eks. motorventil/pumpe til varmeplade, bypass spjæld, tryktransmitter. Ligeledes skal filter skiftes minimum 1 gang årligt eller iht. alarm via displayet.

Det er ikke oplyst om der udføres fast service og eftersyn på anlægget. Såfremt der ikke allerede udføres fast service og eftersyn af anlæg, anbefales det at indgå i en fast serviceaftale.

Kælderen er opført med naturlig ventilation med riste i kældervægge, dog er der i nyere tid etableret ventilation med genveks i kældervægge også, for at imødekomme fugtproblemer.

Ventilation vurderes i acceptabel stand.

Vedligehold

Ventilationsanlæg skal jævnligt efterses, indreguleres, kanaler renses og filtre skiftes. Afkast skal føres over tag.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation fra lejligheder kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende ved aftrækket, når ventilationen er tændt.

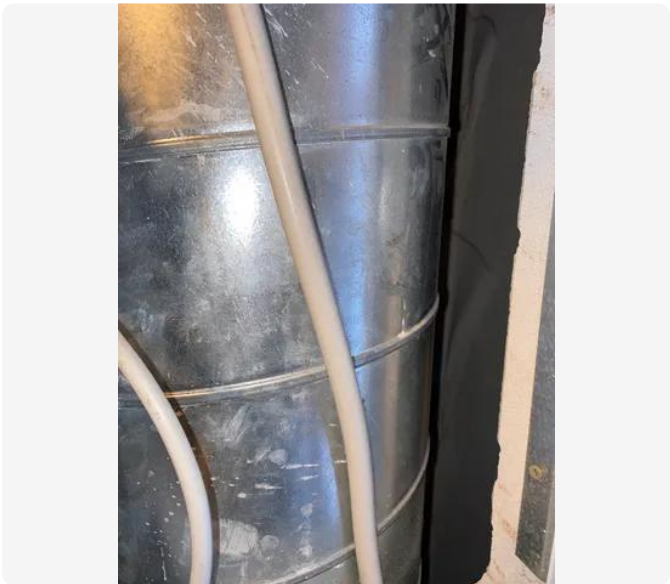
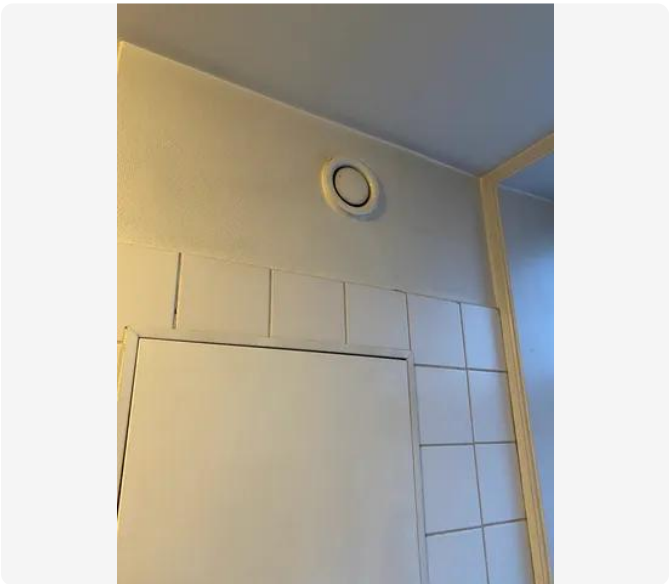
Det anbefales at have en fast årlig serviceaftale med et ventilationsfirma og jævnligt gennemgå ventilationsanlæg med henblik på en energimæssig optimering af driften.

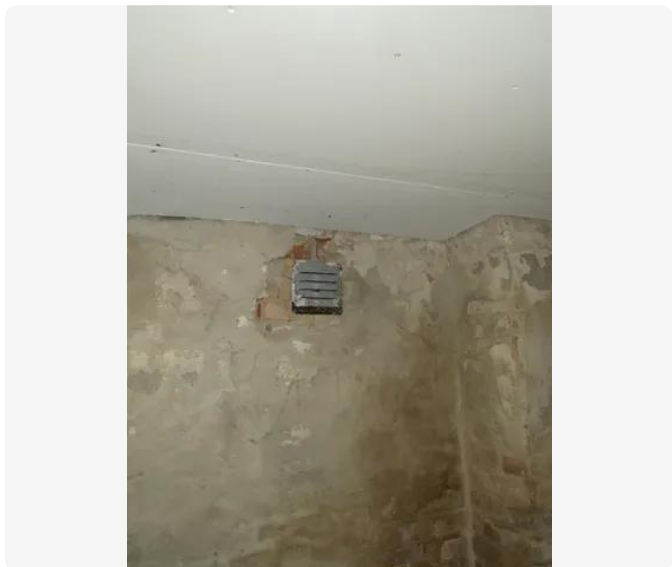
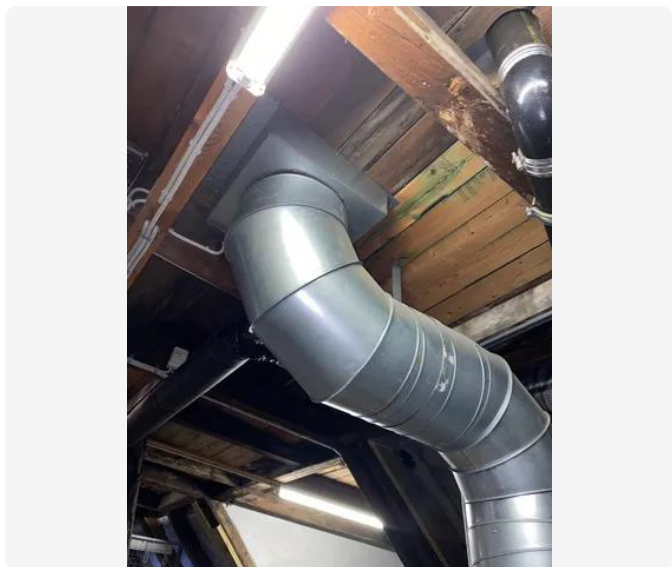
Der ophober sig skidt i ventilationskanaler, som nedsætter luftgennemstrømningen. Det anbefales derfor, at ventilationskanaler efterses jævnligt og renses efter behov.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2026	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2027	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2028	V	Rensning af ventilationskanaler		18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2028	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2029	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2030	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2031	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2032	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2033	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
2034	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg		1	skøn	kr. 2.500	kr. 2.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 39.400

Fotoregistrering





El / Svagstrøm

Sidst opdateret 17-01-2025

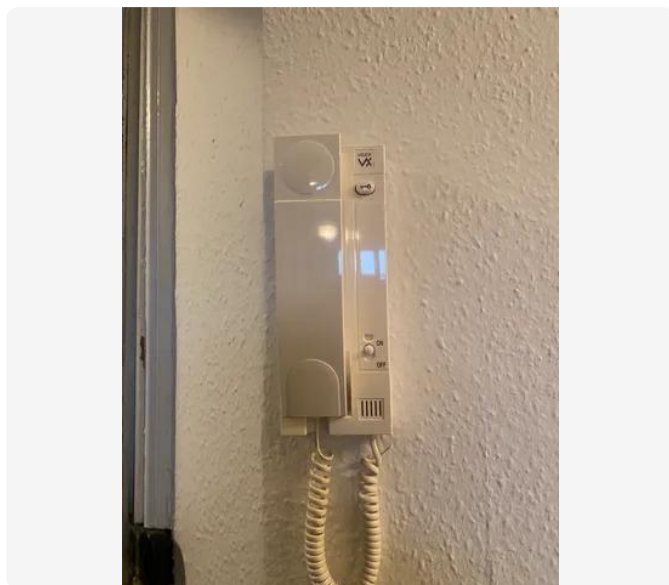


Beskrivelse	El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Belysning på trapper er udført med manuel tænd/sluk og i kælderen er belysning med bevægelsessensorer. Telefonanlæg ved hoveddøre er ældre, men fremstår i god stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen.
Vedligehold	HFI/HPFI relæer testes 2 gange årligt. HFI/HPFI-afbryderen testes ved at trykke på prøveknappen, som ofte er mærket med et "T". Kobler afbryderen ikke ud første gang, når der trykkes på prøveknappen, kontaktes en autoriseret elektriker. Tavler, dåser og kabler eftergås visuelt for skader og manglende fastgørelse. Defekte lyskilder udskiftes til energisparende lyskilder. Arbejder på den faste el-installation, montering af ny installation, arbejder i tavlen, kraftinstallationer over 230V samt alle udvendige stikkontakter og installationer skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiøkt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	El-eftersyn af fælles installationer		1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
2030	D	El-eftersyn af fælles installationer		1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 8.000

Fotoregistrering



Private friarealer

Sidst opdateret 17-01-2025

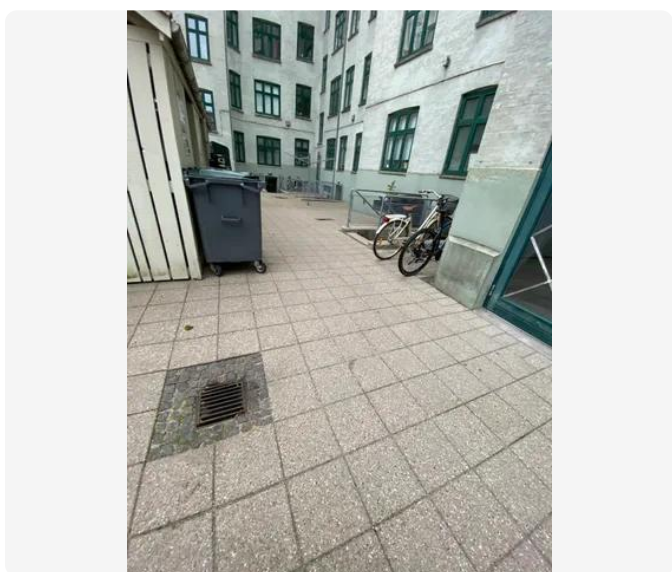
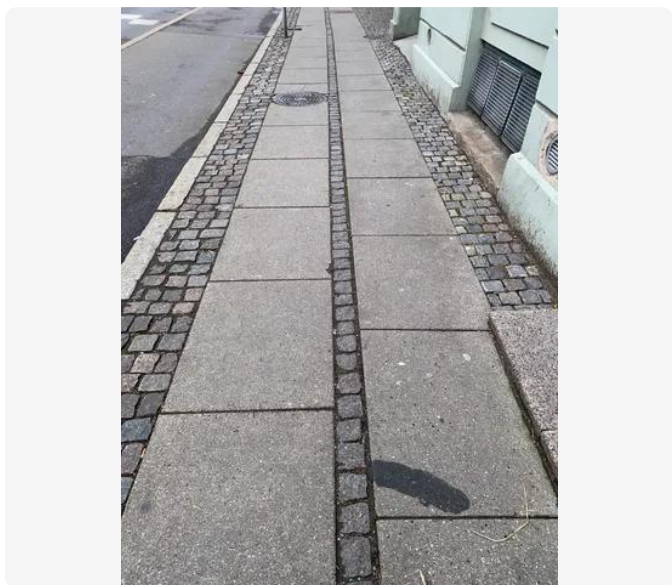


Beskrivelse	Belægningen på gadesiden er udført med fortovsbelægning af betonfliser, udført med bånd af chaussesten imellem fortovsbelægningen. Gårdarealer er belagt med bondefliser. Generelt ligger belægningen i acceptabel stand. Ejendommen er en del af et gårdlaug, hvorfor der ikke medtages omkostninger til reparationer og opretning af belægning i gården. Foran hoveddøre er to trappetrin i granitsten og et støbt betonlag. Der registreres mindre revner i betonlaget, som skønnes at ville udvikle sig i takt med vandpåvirkning og svingende temperaturer. Det anbefales derfor at istandsætte disse.
Vedligehold	Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt ved belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf. Eventuelle afløbsriste og tilhørende sandfangs brønde skal jævnligt efterses og oprenses. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og sten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis. Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027		Istandsættelse af trappetrin ved hoveddøre		2	stk.	kr. 15.000	kr. 30.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 30.000

Fotoregistrering



Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 17-01-2025



Beskrivelse	Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af jeres ejendom. Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres ca. hvert 5. år. Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssigt i byggeteknisk forstand. Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.
Vedligehold	Jeres vedligeholdelsesplan kan også ses i Upsite, hvor I kan styre vedligeholdelsesplanen løbende. Her kan I blandt andet: - markere vedligeholdelsesopgaver som udført med upload af faktura, noter og billeder - flytte og evt. udskyde opgaver - se vedligeholdelseshistorik - oprette egne opgaver Se mere på upsiteapp.com eller ring på telefon 2799 9000 og få en gratis introduktion.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2030		Opdatering af vedligeholdelsesplan		1	stk.	kr. 12.000	kr. 12.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 12.000

10-års budget for A/B Nyelandsvej 22-24

Bygningsdele	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Tagværk	26.400	0	0	1.986.650	0	0	0	0	0	0	2.013.050
Kælder / Fundering	26.500	10.000	26.500	0	26.500	0	26.500	0	26.500	0	142.500
Facader / Sokkel	51.475	589.950	0	33.250	0	33.250	0	33.250	0	33.250	774.425
Vinduer	48.400	22.000	0	0	0	0	0	22.000	0	0	92.400
Udvendige døre	0	27.200	0	0	0	18.000	0	0	0	0	45.200
Trapper	10.000	0	0	0	0	0	0	174.000	119.000	0	303.000
Porte / Gennemgang	0	75.700	0	0	5.500	0	0	5.500	0	0	86.700
Etageadskillelse	11.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.000
Wc / Bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeanlæg	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
Afløb	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000
Kloak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vandinstallation	18.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	90.000
Ventilation	2.500	2.500	2.500	16.900	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	39.400
El / Svagstrøm	4.000	0	0	0	0	4.000	0	0	0	0	8.000
Private friarealer	0	0	30.000	0	0	0	0	0	0	0	30.000
Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	206.275	768.350	75.000	2.052.800	50.500	85.750	45.000	253.250	164.000	51.750	3.752.675

Byggesagsudgift	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Håndværkerudgifter (overført)	206.275	768.350	75.000	2.052.800	50.500	85.750	45.000	253.250	164.000	51.750	3.752.675
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms	0	92.202	0	246.336	0	0	0	0	0	0	338.538
Byggeplads (6%) ekskl. moms	0	46.101	0	123.168	0	0	0	0	0	0	169.269
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum	206.275	906.653	75.000	2.422.304	50.500	85.750	45.000	253.250	164.000	51.750	4.260.482
Omkostninger / m ² / år (hele kroner)	115	504	42	1.346	28	48	25	141	91	29	2.367
Samlet sum inkl. moms	257.844	1.133.316	93.750	3.027.880	63.125	107.188	56.250	316.563	205.000	64.688	5.325.603

Gennemsnitspris / m² / år: 237,-

Bolig- og erhvervsareal: 1.800 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.