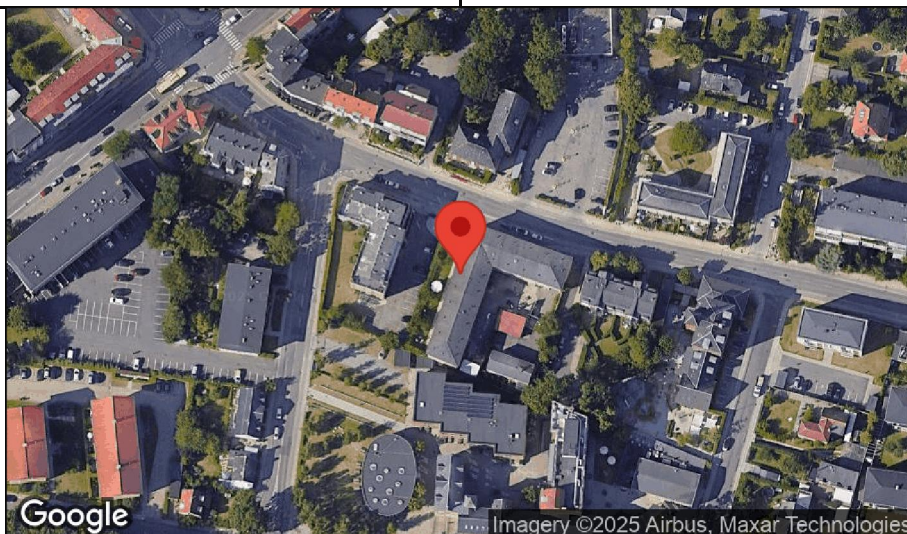


Vedligeholdelsesplan

A/B Hyldegårdsvej 14-16



23.09.2025

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	13
Facader / Sokkel	17
Vinduer	20
Udvendige døre	23
Trapper	26
Porte / Gennemgang	30
Etageadskillelse	32
Wc / Bad	34
Køkkener	36
Varmeanlæg	37
Afløb	40
Kloak	42
Vandinstallation	44
Ventilation	47
El / Svagstrøm	49
Private friarealer	51
Brand	54
Øvrige bygninger	56
Opdatering af vedligeholdelsesplan	61
10-års budget	62

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Hyldegårdsvej 14-16.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

Nærværende vedligeholdelsesplan 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 bygningsdelene. 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.

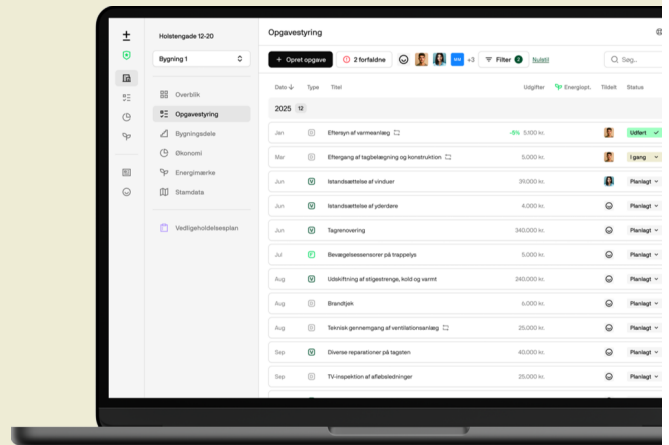
02 Økonomisk overblik

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

03 Historik og nem overlevering

Få komplet historisk data over hvad der er lavet på ejendommen og gør det nemt at overlevere data mellem brugere/ parter.

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



Prøv det gratis og uforpligtende

Prøv Upsite helt gratis og uforpligtende i 30 dage. Jeres prøveperiode udløber automatisk og I bestemmer selv om I ønsker at fortsætte efter udløb.

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 Hyldegårdsvej 14-16, konkluderes det, at ejendommen generelt er i acceptabel stand. Der er ingen akutte opgaver, der kræver umiddelbar 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:

-

Nødvendige opgaver:

- Gennemgang af udvendig el
- Nedtagning af pladebeklædning i fælleslokale
- Brandtjek
- Sandfyld ved flise- og stenbelægninger
- Partiel reparation af sokkel, samt maling
- Partiel murer gennemgang af mørtelfuger - nedre facade
- Udskiftning af fuger, inkl maling af rækværk - vinduer, altandøre og døre
- Løbende partiel murer gennemgang af kældervægge og gulv
- Eftergang af faldstammer i kælder - mindre reparationer
- TV-inspektion af faldstammer
- Eftergang og rensning af tagrender og nedløb
- Årligt serviceeftersyn, varmeanlæg
- Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation
- Udskiftning af varmtvandsbeholder
- Prøvetagning af teknisk isolering, varmerør i kælder
- Partiel renovering af baghus

Hensigtsmæssige opgaver:

- Reparation af træ hegn mod nr. 18
- Etablering af inddækningsskinne v. fugtsikringsplade - port/gennemgang
- Udskiftning af cirkulationspumpe
- Rensning af ventilationskanaler
- Etablering af højvandslukke i kældergulve
- El-eftersyn af fælles installationer
- Tag gennemgang
- Partiel reparation af revner i terrazzo - indgangsparti i trapperum
- Løbende partiel vedligehold af trapperum
- Etablering af udluftningskanal i kælderydervægge

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.572.950



Bygningsdele:

- Øvrige bygninger
- Facader / Sokkel
- Vandinstallation
- Afløb
- Varmeanlæg
- Kælder / Fundering
- Porte / Gennemgang
- Private friarealer
- Brand
- Tagværk
- El / Svagstrøm

2028 - 2030

Periode 02

kr.716.100



Bygningsdele:

- Vinduer
- Varmeanlæg
- Kloak
- Tagværk
- Vandinstallation
- Ventilation
- Opdatering af vedligeholdelsesplan
- Udvendige døre
- Afløb
- El / Svagstrøm
- Private friarealer

2031 - 2034

Periode 03

kr.582.800



Bygningsdele:

- Trapper
- Kælder / Fundering
- Vandinstallation
- Kloak
- Afløb
- Varmeanlæg
- Porte / Gennemgang
- Facader / Sokkel
- Tagværk
- Private friarealer

Beskrivelse af ejendommen

Journalnr. - 1417.

Ejendommen tilhørende A/B Hyldegårdsvej 14-16 er en etageejendom med 3 etager, uudnyttet tagetage og med fuld kælder, fra år 1943. Ejendommen anvendes til beboelse. Til ejendommen tilhører et baghus, der er placeret i gårdområde. Baghuset er i 2 etager og fra år 1943. Ejendommens hensigt er til udlejning og erhvervsbrug. Baghuset er nærmere beskrevet under bygningsdelskort "Øvrige bygninger". I gårdområde er ligeledes opført et udhus/cykelskur, i år 2023.

Ejendommens hovedbygning har en bevaringsværdi 6 (middel værdi) og baghus har en bevaringsværdi 5 (middel værdi).

Ejendommen er med fuld kælder, som er anvendt til opbevaring, varmecentral og udover til installationer. Dele af kælder er inddraget til vaskerum, tøjtørring, træningsområde, cykelparkering m.m.

Tagkonstruktion er opført som saddeltag med valmede gavle. Tagkonstruktion er delvist renoveret i år 2025.

Facader og gavle fremstår som blankt murværk, med røde mursten.

Vinduer i ejendommen er udskiftet i år 2012. Vinduer er i træ/alu med 2 lags energiruder. Yderdøre er i træ/alu og skønnes ligeledes at være fra samme periode.

Ejendommen har et bebygget areal på 745 m², med et samlet boligareal på 2235 m². Erhvervsbygning har et samlet areal på 190 m², og udhus/cykelskur udgør et areal på 57 m².

Stamdata

Kommunenavn	Charlottenlund
Ejendomsnavn	A/B Hyldegårdsvej 14-16
Matrikelnummer	10bl
Opførselsår	1943
Om-/tilbygningsår	-
Bygningsareal	2425 m ²
Bebygget areal	902 m ²
Erhvervsareal	190 m ²
Beboelsesareal	2187 m ²
Kælderareal	697 m ²
Antal etager	3

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	2027
Kælder / Fundering	 Acceptabel	2025
Facader / Sokkel	 Acceptabel	2027
Vinduer	 Acceptabel	2029
Udvendige døre	 Acceptabel	2029
Trapper	 Acceptabel	2031
Porte / Gennemgang	 Acceptabel	2027
Etageadskillelse	 Acceptabel	-
Wc / Bad	 Meget god	-
Køkkener	 Meget god	-
Varmeanlæg	 Mindre god	2025
Afløb	 Acceptabel	2027
Kloak	 Acceptabel	2028
Vandinstallation	 Mindre god	2025
Ventilation	 Acceptabel	2028
El / Svagstrøm	 Acceptabel	2025
Private friarealer	 Acceptabel	2026
Brand	 Acceptabel	2026
Øvrige bygninger	 Mindre god	2027
Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2030

Tagværk

Sidst opdateret 23-09-2025

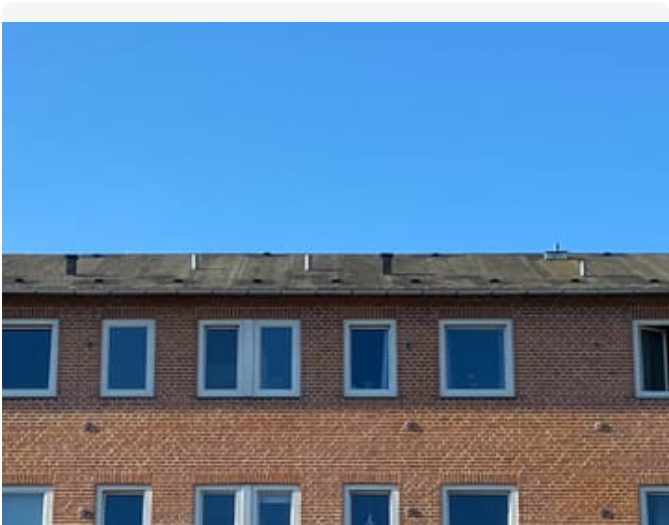


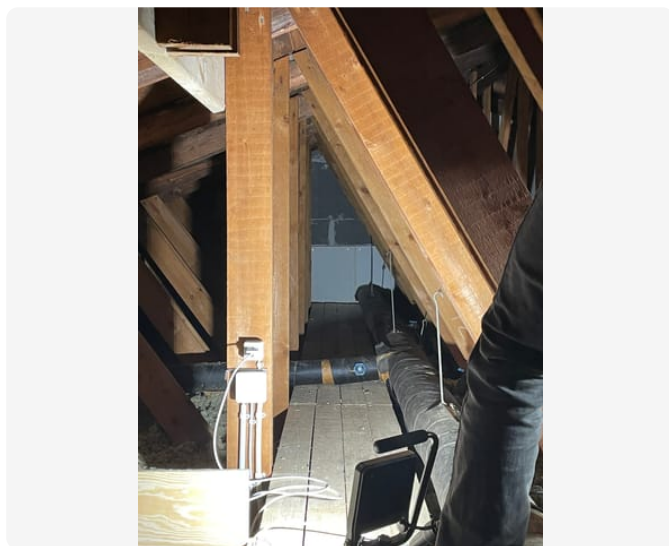
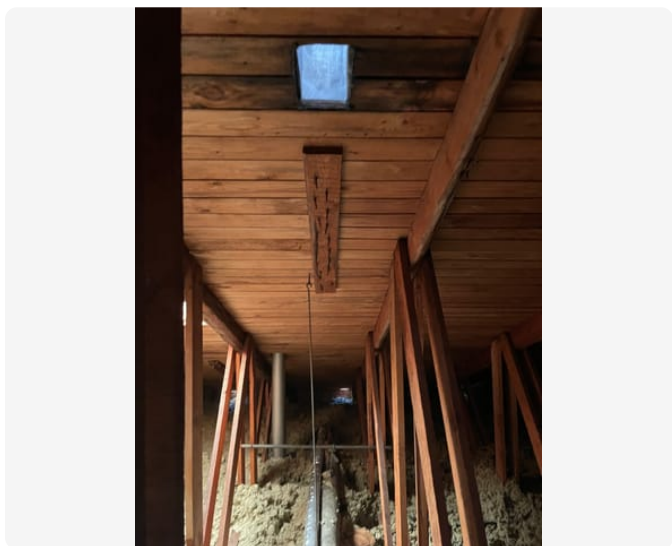
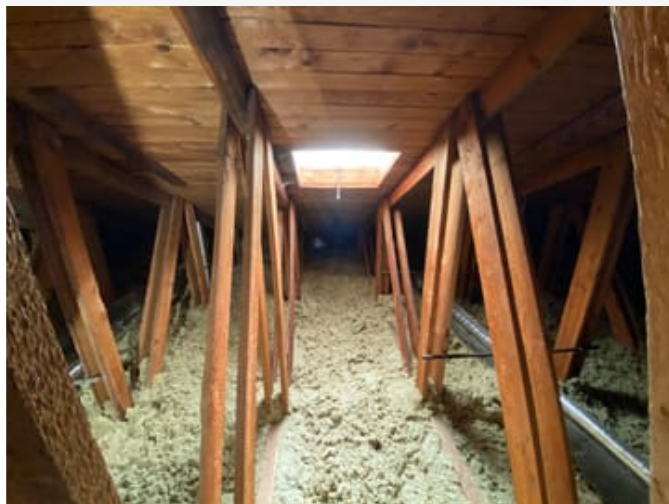
Beskrivelse	Ejendommens tagkonstruktion er opført som saddeltag med valmede gavle, og beklædt med tagpap. Inddækninger og skotrende er i tagpap. Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige gitterspær. Tagbelægningen skønnes at være fra år 2004. Tagkonstruktion og loftrum er delvist renoveret i år 2025, med følgende arbejder: - Montering af Klipfisk i tagpaptag, for ekstra ventilering - Istandsættelse af ovenlys - Udskiftning af gangbro - Udjævning og eftergang af isoleringsmateriale - Udveksling af bjælker ved eksisterende loftlemme - Udskiftning af loftlemme - Eftergang af brandadskillelsesvæg Tagrummet ses isoleret med granulat og fint ventileret. Tagrender og nedløb er udført i plast. Rendejern ses i stål, med formodet overflade rust. Der kunne ikke konstateres utætheder, og der er ej heller oplyst om kendte fejl eller defekter. Tagrender skal løbende renses. Det anbefales at tagrender og nedløb udskiftes ifbm. en generel tagrenovering, for at undgå risiko for utætheder. Ved løbende vedligehold og taggennemgang skønnes det at taget har en restlevetid på 10-20 år.
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 fugtphobninger, 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	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	V	Eftergang og rensning af tagrende og nedløb	1	skøn	kr. 12.000	kr. 12.000
2030	V	Eftergang og rensning af tagrende og nedløb	1	skøn	kr. 12.000	kr. 12.000
2030	V	Taggennemgang (rebtekniker eller fra lift)	1	skøn	kr. 50.000	kr. 50.000
2033	V	Eftergang og rensning af tagrende og nedløb	1	skøn	kr. 12.000	kr. 12.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 86.000

Fotoregistrering





Kælder / Fundering

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Bygningen er grundmuret med støbt fundament. Skillevægge er ligeledes murede og enkelte kælderydervægge ses med murerbeton. Der er observeret opstigende grundfugt på de nederste dele af kældervægge, dog i et begrænset omfang. Det anbefales løbende at foretage reparationer af kældervægge, hvor puds er med større afslag eller er porøse.

Kælderydervæg i fælleslokale ses med indvendig beklædning. Dette medfører at ydervæggen ikke kan afgive fugt, og øger risikoen for fugtophobning og skimmelsvamp. Kælderydervægge bør fremstå frie, så de kan afgive fugt.

Det frarådes at sætte effekter op af kælderydervægge, grundet øget risiko for skimmelvækst. Dette er gældende for fællesrum, og ligeledes private depotrum. Det bør her sikres at effekter placeres med afstand mod vægflader, primært ved yderkældervægge.

Kælderydervæg i trappeopgang mod port/gennemgang ses med fugt og saltudblomstringer. Der er foretaget fugtmålinger, som påviser et forhøjet fugtniveau. Udvendigt i port/gennemgang ses afskalninger på sokkel, i samme område. Der er udført fugtsikringsplader udvendigt på kældervæg, men med manglende afdækning i top. Opstigende fugt afledes derfor på den anden side af kældervæg. Det kan anbefales at holde området under observation for forværring, samt udføre en inddækning i top af platonplader eller evt. udføre opgravning udv. for at sikre at plader er udført korrekt. Der skal muligvis etabl. dræn, men dette vil være omkostningstungt i forhold til nuværende omfang.

Kældergulve og kældervægge i rum nær og i varmecentralens område ses med større puds/beton afskallinger, dette ses tydeligt på nedre del af vægge. Det er oplyst ved gennemgangen, at der tidligere har være vandskade i kælderen. Det skønnes at dette har haft indflydelse på forholdene i kælderen. Der ses ligeledes tegn på opstigende fugt i kældergulv, som løbende bør holdes under observation for øget omfang. Det anbefales løbende at foretage reparationer af kældervægge og gulve.

Kælderen er med naturlig ventilation via ventilationshuller og spalteventiler i vinduer. Der bør drages opmærksom på fugt niveau i områder med tøjtørring. Det bør overvejes om ventilation i disse områder, skal øges via yderligere ventilation. En mulighed kunne være etablering af ventilationshuller mod både gade og gård, således der skabes en optimeret cirkulation.

Kælderen vurderes generelt acceptabelt ventileret og i acceptabel stand. Omfang af fugtpåvirkning er generelt i et forventet niveau, med enkelte områder med øget niveau. Dette skønnes i nuværende omfang at kunne afhjælpes ved optimering af ventilation i kælderrum.

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.

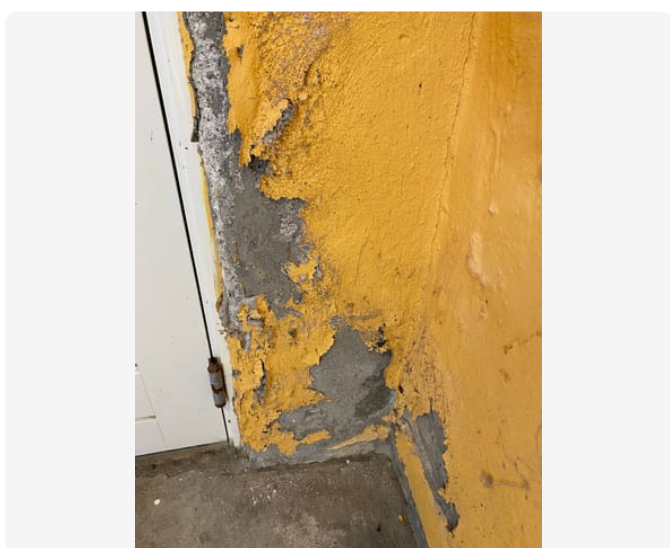
Kældergulve eftergås jævnligt for revner, huller og områder, der lyder hult, som kan indikere sætninger, underminering eller at et evt. øverste klaplag slipper underlaget. Kældergulve skal være udført med fald mod evt. afløb.

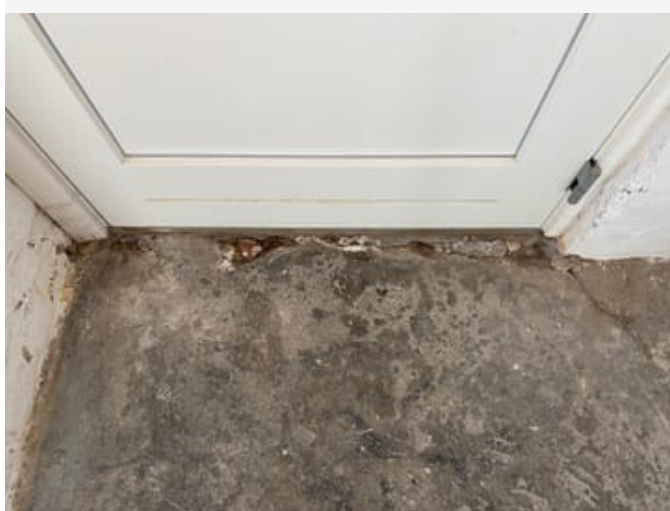
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Nedtagning af pladebeklædning i fælleslokale - kælder (udføres af foreningen)	0	stk.	kr. 0	kr. 0
2026	V	Etablering af inddækningsskinne v. fugtsikringsplade - port/gennemgang	1	skøn	kr. 3.500	kr. 3.500
2027	V	Løbende partiel murergennemgang af kældervægge og gulv	5	dage	kr. 5.500	kr. 27.500
2032	V	Etablering af udluftningskanal ø100 i kælderydervægge (terrænhøjde)	4	stk	kr. 18.000	kr. 72.000
2032	V	Løbende partiel murergennemgang af kældervægge og gulv	5	dage	kr. 5.500	kr. 27.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 130.500

Fotoregistrering







Facader / Sokkel

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Facade mod gade og gård, samt gavle er blank mur i røde mursten, med skrabefuge/trykket fuge. Fuger på ydermure er oplyst omfuget i år 2012.

Der ses mindre områder med porøse mørtelfuger, i et begrænset omfang. Dette ses primært over sokkel, på gavl mod øst og ved trappesten ved hoveddør mod vest. Det anbefales løbende at foretage gennemgang af murer hvor de mest udsatte områder (nær terræn) udbedres, for at opretholde den gode stand.

Sokkel er med puds og malet og ses enkelte steder med revner og begyndende pudsafskalninger. Sokkel ses løbende renoveret og i acceptabel stand. Det anbefales løbende at få foretaget en partiel murer gennemgang med efterfølgende maling, for at opretholde en god stand, med fokus på større udbedring på gavl mod øst.

Facader er med sålbænke i eternitskifer og ses generelt i god stand.

Facader vurderes at være i acceptabel - til god stand, hvoraf de generelle flader fremstår i god stand. Der ses ikke tegn på porøse fuger, udover nær terræn ved gavle, samt ved facader generelt, hvoraf det skønnes at der ikke er risiko for vandindtrængning i konstruktionen.

Vedligehold

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.

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

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

Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Der kan overfladebehandles med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør det undersøges nærmere for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende.

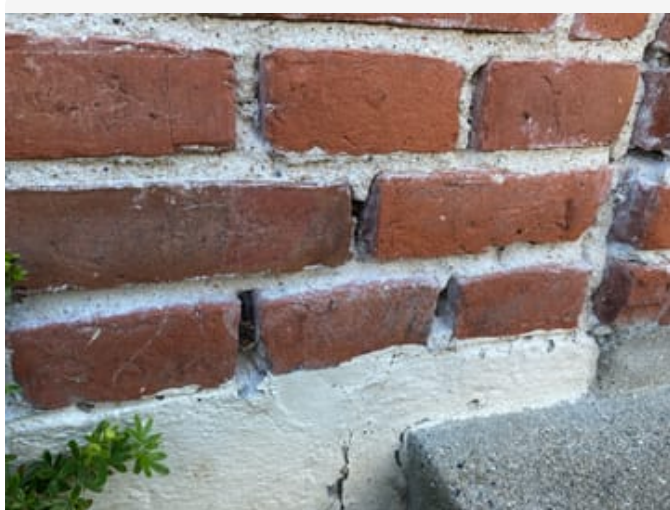
Hvis soklen bliver opfugt og puds og maling skaller af kan det skyldes flere årsager: 1. At overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. At regnvand sprøjter op på soklen, 3. At der om vinteren ligger sne op ad soklen, 4. At der saltes om vinteren eller 5. At grundfugt suges op i fundamentet og ud i soklen.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027		Partiel reparation af sokkel, samt maling (84.800 kr.)				
	V	Partielle reparationer af sokkel - skønnet omfang	16	lb.m.	kr. 1.800	kr. 28.800
	V	Maling af lav sokkel inkl. afrensning (kosmetisk)	160	lb.m.	kr. 350	kr. 56.000
2027	V	Partiel murer gennemgang af mørtelfuger (skrabefuge) - nedre facade	20	m ²	kr. 1.050	kr. 21.000
2032	V	Løbende partiel vedligehold af nedre facader + sokkel	3	dag	kr. 5.500	kr. 16.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 122.300

Fotoregistrering





Vinduer

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Ejendommen har vinduer og altandøre i træ/alu med energiruder. Vinduer er udskiftet i 2012. Kældervinduer er ligeledes i træ/alu.

Udvendige fuger omkring vinduer skønnes at være udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftning i år 2012. Elastiske fuger ses med krakelerede overflader og med manglende fleksibilitet. Dette øger risikoen for vandindtrængning og fugtophobning bag fugen. Det anbefales at få fuger omkring vinduer og døre udskiftet, til nye elastiske fuger.

Vinduer vurderes generelt i acceptabel stand. Vinduer af træ/alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Med løbende smøring og justering vurderes vinduerne at have en restlevetid på +15-20 år.

Rækværk/værn til franske altaner er i stål og ses med let afskalning af maling. Rækværk/værn anbefales renset og malet i forbindelse med udskiftning af elastiske fuger.

Det kan være fordelsagtigt at sammenlægge arbejdet for vinduer og døre.

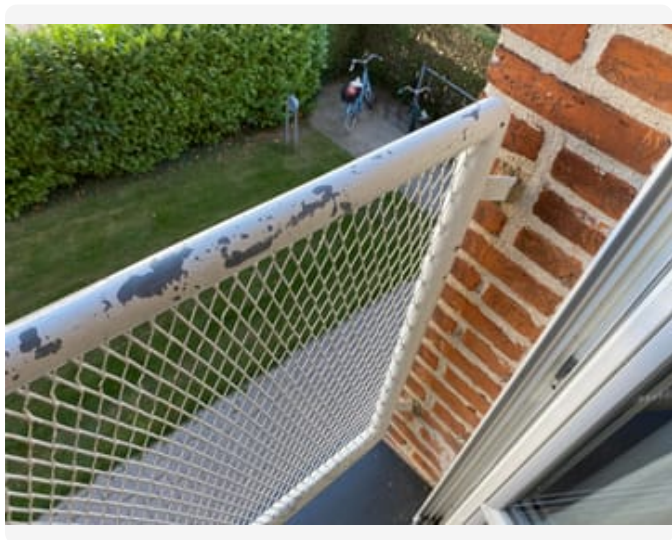
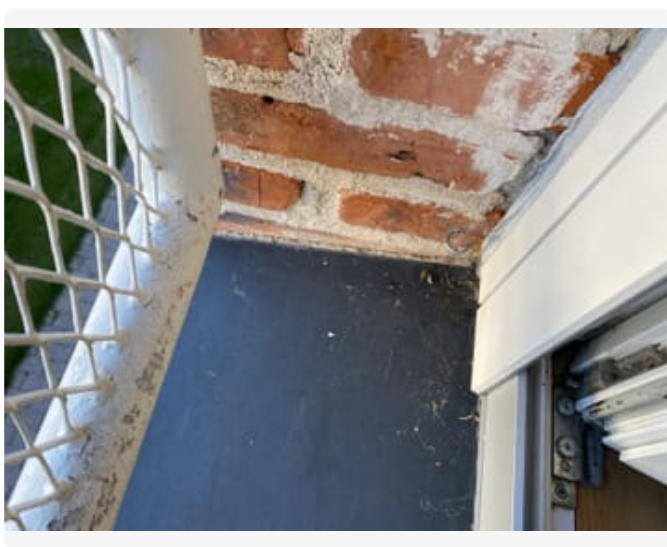
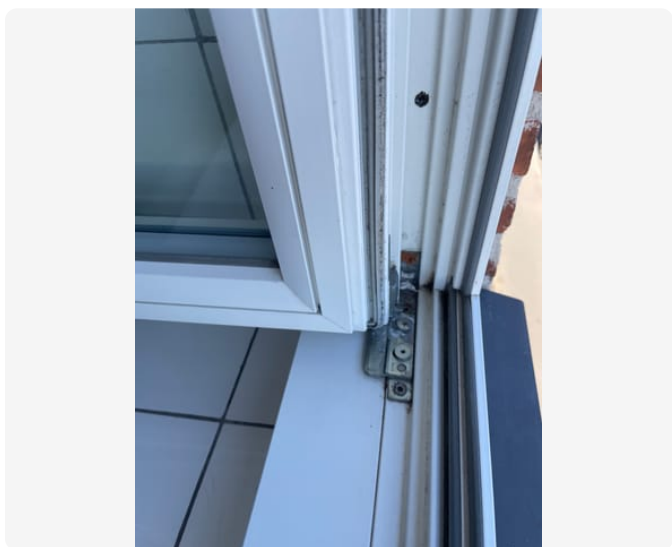
Vedligehold

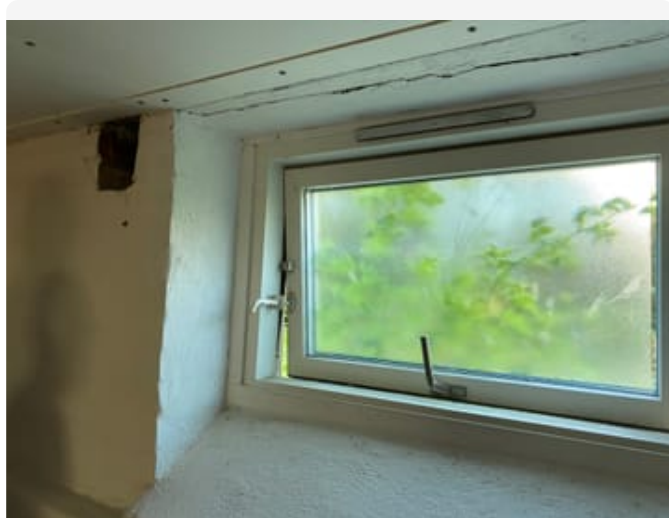
Vinduer af plast skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige plastoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2029		Udskiftning af fuger, inkl. maling af rækværk - vinduer og altandøre (256.500 kr.)				
	V	Udskiftning af fuger - vinduer og altandøre	170	stk.	kr. 500	kr. 85.000
	V	Smøring og justering af vinduer	35	lejlighed	kr. 800	kr. 28.000
	V	Afrensning og maling af rækværk/værn til fransk altan	3	stk.	kr. 6.500	kr. 19.500
	V	Leje af lift/mindre stillads	20	dage	kr. 6.200	kr. 124.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 256.500

Fotoregistrering





Udvendige døre

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Hoved- og kælderdøre er i træ/alu og er udskiftet i forbindelse med vindues udskiftningen i år 2012.

Udvendige fuger er blandet med strøgne elastiske fuger og mørtelfuger. Fuger omkring yderdøre ses enkelte steder med begyndende løssluppet gummifuger og krakelering, samt enkle afskalninger ved mørtelfuger under bundkarm, dette ses blandt andet på kælderdør. Det anbefales at få fleksible fuger omkring døre udskiftet, til nye elastiske fuger, samt at få forvitret mørtelfuger udskiftet, til nye mørtel fuger.

Yderdøre ses generelt i acceptabel stand og fuger i mindre god stand.

Det kan være fordelsagtigt at sammenlægge arbejdet for døre og vinduer.

Vedligehold

Døre af plast/træ skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige overflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne, samt følge producentens anvisninger for vedligeholdelse.

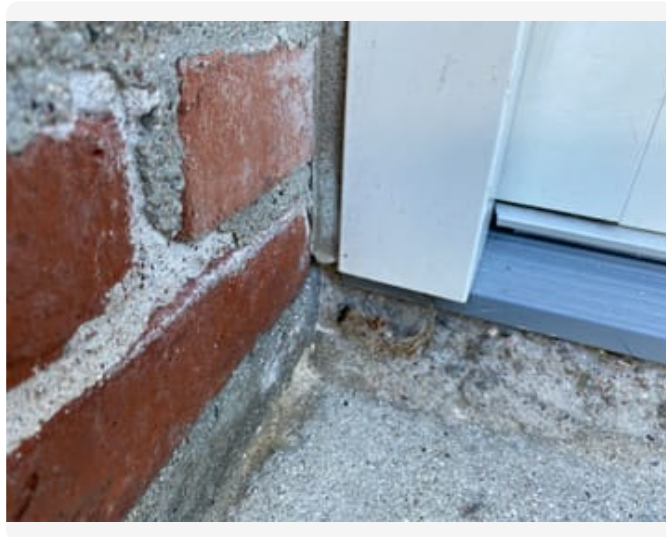
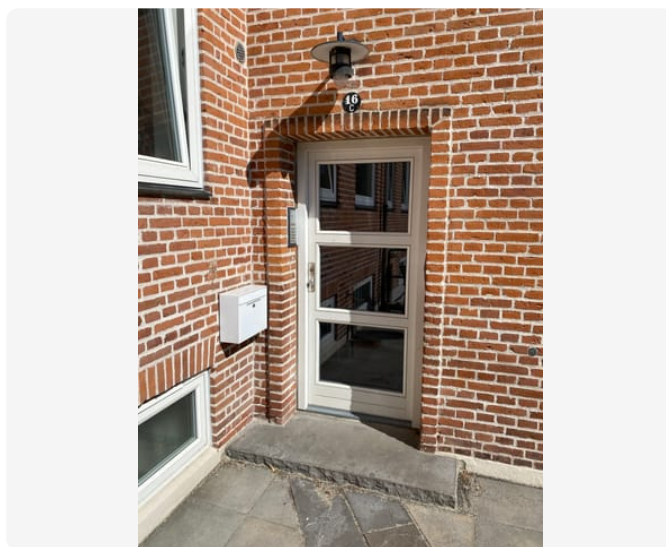
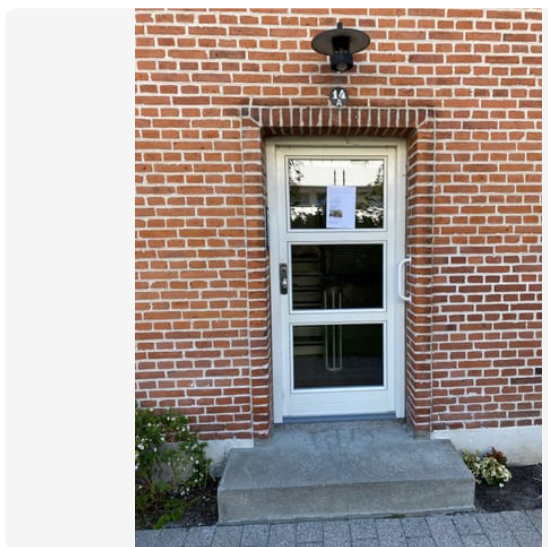
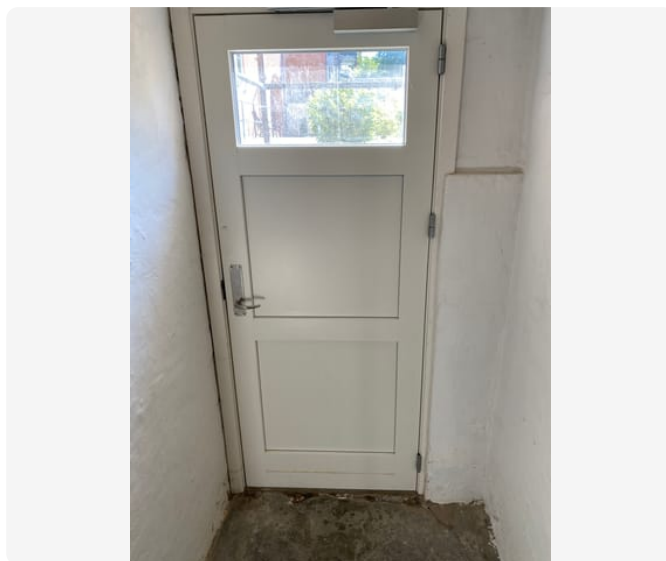
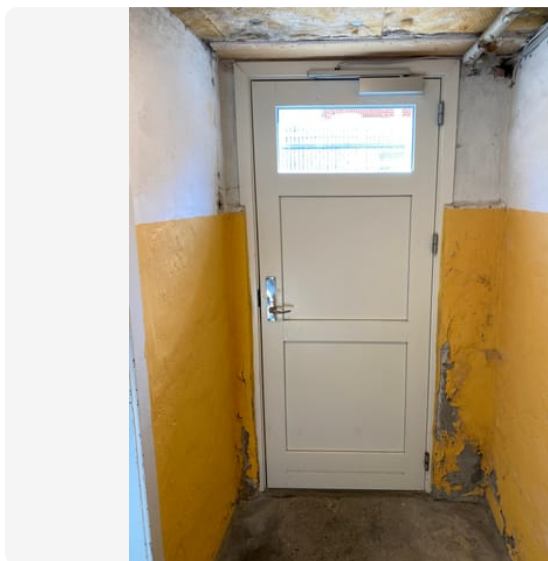
Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2029		Udskiftning af fuger, smøring og justering - udvendige døre (10.400 kr.)				
		Udskiftning fuger (elastisk og mørtel)	8	stk.	kr. 500	kr. 4.000
		Smøring og justering af døre	8	stk.	kr. 800	kr. 6.400
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 10.400

Fotoregistrering





Trapper

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Hovedtrapperummene ses med mindre overflade skrammer og med spor efter almindelig brug. Der ses enkelte revner i ydervæg over vindue i trapperum (nr. 16C). Revner skønnes at være af kosmetisk art og opstået grundet naturlige bevægelser i området. Revner bør holdes under løbende observation for om der sker yderligere udvikling.

Indgangsreposen er udført som terrazzobelægning, med enkel revne i gulv ved port/gennemgang (nr. 16A). Det anbefales at revnen i gulvet udbedres, så fugt ikke kan trænge ned til underliggende bærejern. Trin er belagt med linoleum med forkanter af aluminiumslister og skønnes udskiftet inden for 10 år.

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

Vanger, stødtrin, balustre, håndlister og vinduesplader er i acceptabel 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.

Hovedtrapperum vurderes generelt i acceptabel stand.

For at opretholde hovedtrapperummets gode stand, anbefales det løbende at foretage partiel udbedring, når der kommer skader på træ eller pudsede vægge, samt skader i linoleum og fliser/terrazzo. Skulle der opstå større revner i flisebelægningen/terrazzoen kan det være tegn på at der er placeret bærejern herunder, som er med korrosion. I tilfælde af dette, anbefales det at rådføre sig med en teknisk byggerådgiver, for at få klarlagt omfanget heraf. Der budgetteres med partiel maleristandsættelse af trapperum og partiel ny linoleum i midt/slutningen af perioden.

Udvendige trappesten ses i natursten og beton. Udvendige kældertrapper er i beton og skønnes at være renoveret i forbindelse med totalrenovering af gården. Bund i kældertrapper er udført med afløb og skybrudssikring. Gelænder til kældertrapper fremstår i stål.

Generelt vurderes udvendige trappesten, kældertrapper og gelænder i god stand og det forventes ikke at der skal foretages større vedligeholdelsesarbejder indenfor 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.

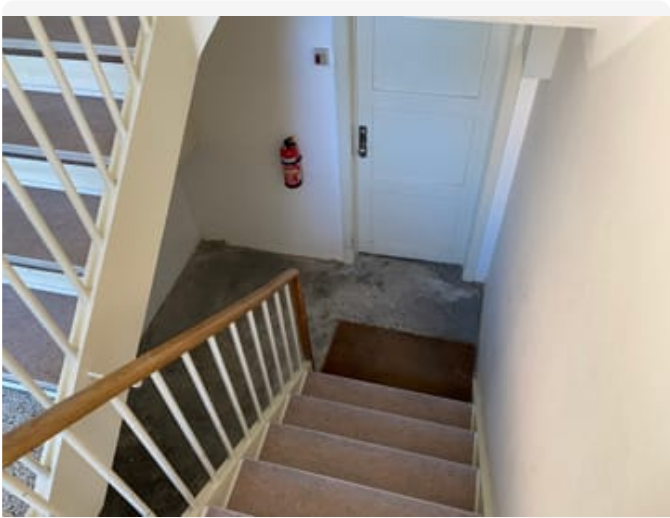
Udvendige trapper, trappetrin og kældertrapper efterses årligt for revner og afskalninger på vanger, trin og flader. Bund i trappeskakte og lyskasser renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger.

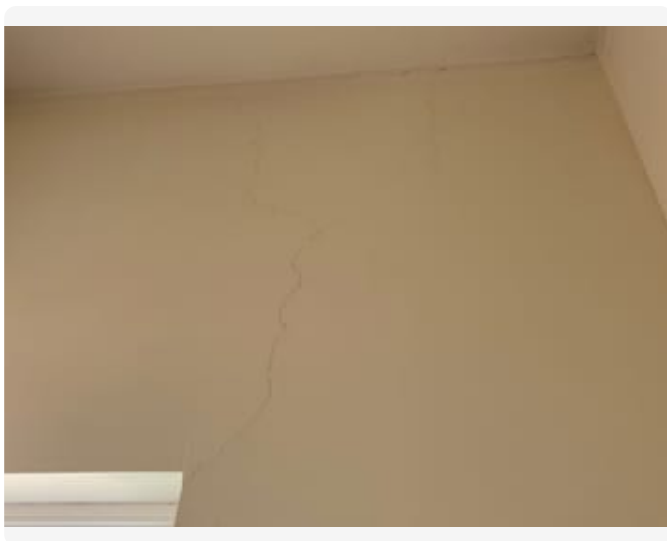
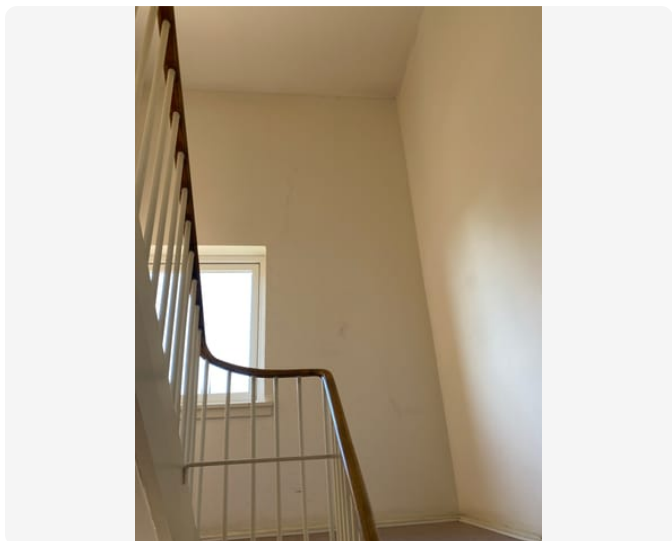
Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

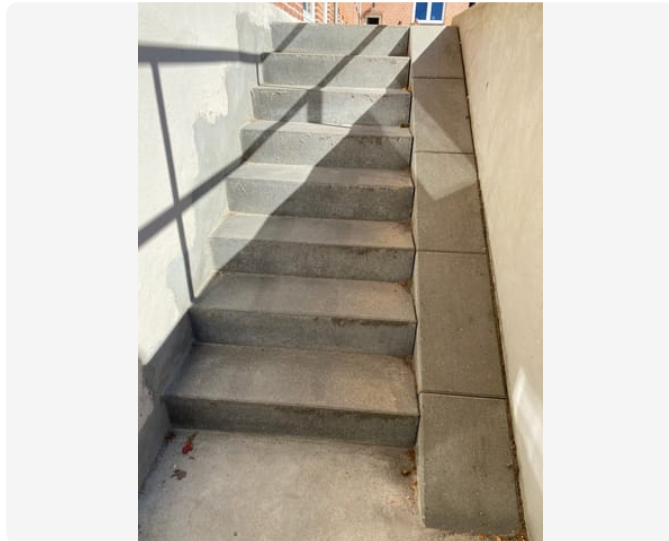
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2031	V	Partiel reparation af revner i terrazzo	1	indgangsparti	kr. 55.000	kr. 55.000
2031		Løbende partiel vedligehold af trapperum (158.000 kr.)				
	V	Partiel malerbehandling af vægge, lofter, stødtrin og underløb	6	stk.	kr. 15.000	kr. 90.000
	V	Partiel udskiftning af linoleumsbelægning på trin	40	stk.	kr. 1.700	kr. 68.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 213.000

Fotoregistrering







Porte / Gennemgang

Sidst opdateret 23-09-2025



- Beskrivelse

Portgennemgang er med asfaltbelægning, murede vægge og pudset vægge/loft.

Der ses puds og maler afskalninger på sokkel, i begge sider af gennemgang/port. Det bør klarlægges om fugt og saltudblomstringer på kælderydervæg i trapperum, kan henføres til pudsafskalning på sokkel, før udbedring af sokkel (se bygningsdelskort "kælder/fundering"). Her efter anbefales det at få pudset soklen med efterfølgende malerarbejde.

Portgennemgang vurderes generelt i acceptabel stand.
- Vedligehold

Revner, huller og afskalninger i belægninger, vægge og lofter udbedres løbende.

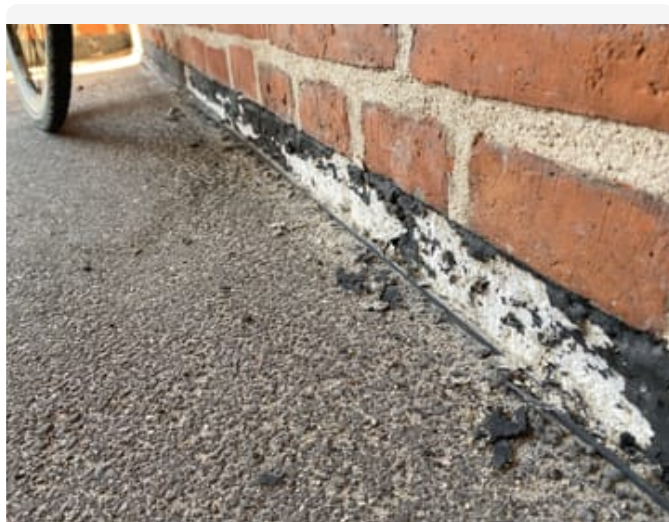
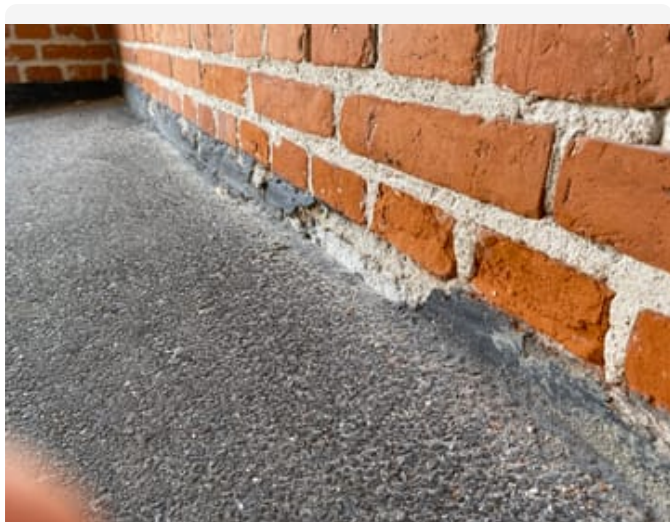
Opmagasiner i portgennemgange, herunder henstilling af cykler, frarådes da portgennemgange kan fungere som brandvej.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	V	Ny sokkelpuds inkl. maling	22	lb.m.	kr. 1.400	kr. 30.800
2033	V	Ny sokkelpuds inkl. maling	22	lb.m.	kr. 1.400	kr. 30.800
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 61.600

Fotoregistrering





Etageadskillelse

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er for størstedelen udført i traditionel bjælkelagskonstruktion med isolering og afsluttende puds. I andre områder af kælderen ses etageadskillelsen udstøbt i beton.

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

Etageadskillelse vurderes generelt i god stand.

Vedligehold

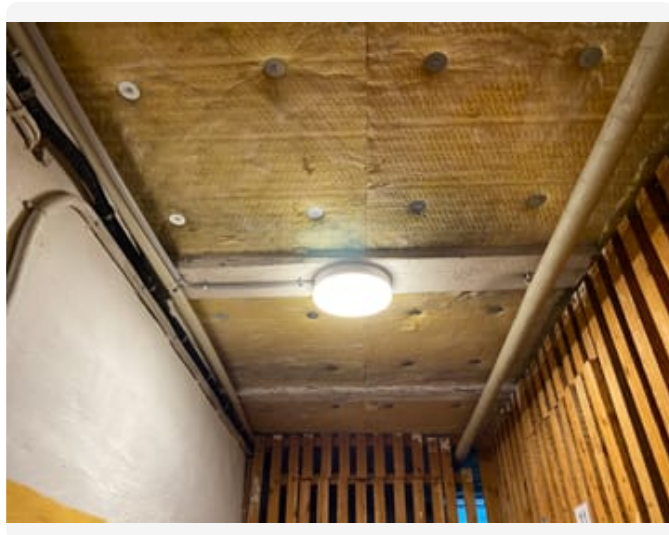
Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter, huller, manglende puds eller gips og gennembrydninger ved rørgennemføringer.

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.

Fotoregistrering





Wc / Bad

Sidst opdateret 23-09-2025



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.

I kælder nær fælleslokale, forefindes et toiletrum. Dette ses med almindelig brugs- og aldersslitage. Det forventes ikke, at der her skal foretages større vedligeholdelsesarbejder i perioden.

Toilet og bade faciliteter 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 rørforinger ses i acceptabel stand.

Toilet og bade faciliteter 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 vedligeholdt 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 og evt. udskift dem. 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. Derudover bør cister tilses 1 gang om året for, 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 for, 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.

Fotoregistrering



Køkkener

Sidst opdateret 23-09-2025



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.

Der forefindes ét køkken tilknyttet fælleslokale i kælder. Dettets ses i acceptabel stand.

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, pudset eller med fliser 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 23-09-2025



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et 1-strengsanlæg. Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der oplyses at der forekommer bankelyde fra rørene, men at der for nuværende er foretaget en fejlsøgning og foretaget en forventet udbedring herpå.

Der er ifbm. udført forundersøgelse af d. 06.02.2024 foretaget en yderligere gennemgang, hvor det anbefales at radiatoranlægget bør renoveres og arbejdet anbefales udført samlet, således at der fra starten af, etableres nyt 2-strengt radiatoranlæg, og med en bedre udnyttelse af fjernvarmen. Prisen er her estimeret til kr. 1.500.000,- ekskl. moms, og ekskl. byggesagsudgifter mv. En anden løsning kan være at foretage indbygning af reguleringsventiler og energi isolering af fordeler ledninger i kældere. Prisen er her estimeret til kr. 300.000,- ekskl. moms, og ekskl. miljøundersøgelse, sanering og byggesagsudgifter mv.

Der er tidligere blevet udskiftet ventiler og pumper. Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når det findes nødvendigt.

Varmefordelingspumpe er af mærket Grundfos og fra år 2008. Ekspansionsbeholder skønnes at være af nyere dato. Varmeveksler er fra år 2012 og varmtvandsbeholder er fra år 1988.

Der føres ikke fast årligt tilsyn og service på varmecentral. Det anbefales at der foretages årligt fast serviceeftersyn på vand- og varmeinstallationer, samt mindre vedligehold. Dette bør udføres for at sikre de tekniske levetider, samt løbende holde en optimal funktion.

Varmtvandsbeholderen er af ældre dato og skønnes at være udover den tekniske levetid. Det anbefales at udskifte varmtvandsbeholderen og tilhørende komponenter. Ved en udskiftning vil det ligeledes være muligt at energioptimere.

Cirkulationspumper har en teknisk levetid på 15 år, hvorfor det kan være en idé at det undersøges om disse skal udskiftes i løbet af perioden, eller ifbm. med fast eftersyn. Dette vil primært være for energioptimering.

Enkelte steder ses der skader på rørisolering, som bør udbedres. Der gøres opmærksom på at der kan være risiko for at der forekommer asbest i isoleringsmaterialet, som kan klarlægges via en prøvetagning af teknisk isolering.

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	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Prøvetagning af teknisk isolering (for miljøfarlig materiale) varmerør i kældere - uden kortlægning	1	skøn	kr. 7.500	kr. 7.500
2025	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2026	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2027	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2028	V	Udskiftning af cirkulationspumper	2	stk.	kr. 9.000	kr. 18.000
2028	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2028	V	Udskiftning af varmvandsbeholder (ekskl. evt. miljøsanering)	1	skøn	kr. 150.000	kr. 150.000
2029	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2031	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2032	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2034	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 255.500

Fotoregistrering





Afløb

Sidst opdateret 23-09-2025



- Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis. De besigtigede faldstammer er udskiftet i år 2000, med rottesikring og skønnes 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 tegn på en mindre utæthed ved samling på faldstamme i varmecentralen. Det anbefales at faldstammer i kælder løbende gennemgås for utætheder.

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. Der er dog ikke oplyst problemer med faldstammerne.

Faldstammer og afløb skønnes generelt i acceptabel stand - god stand.
- Vedligehold

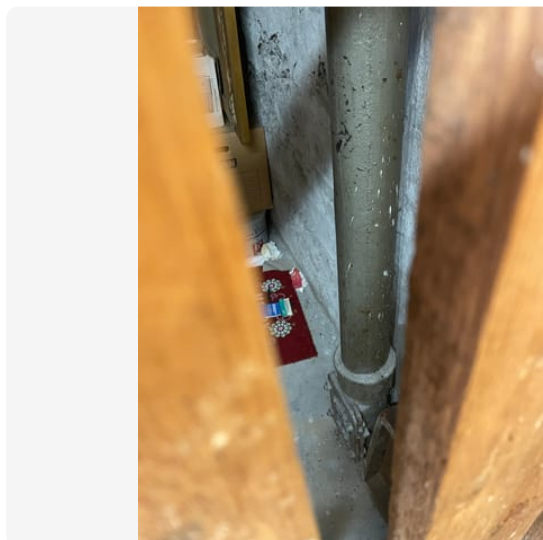
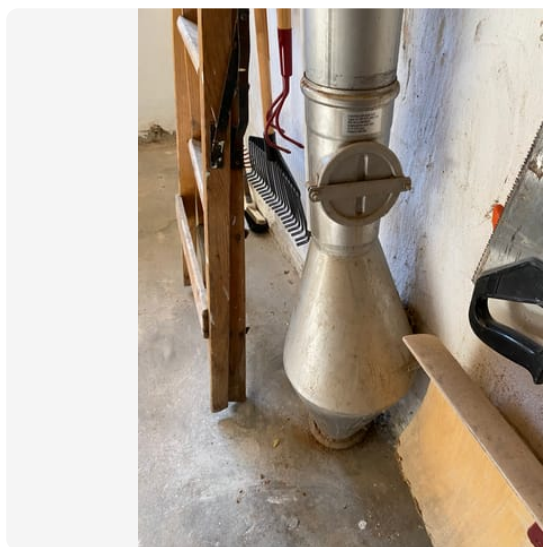
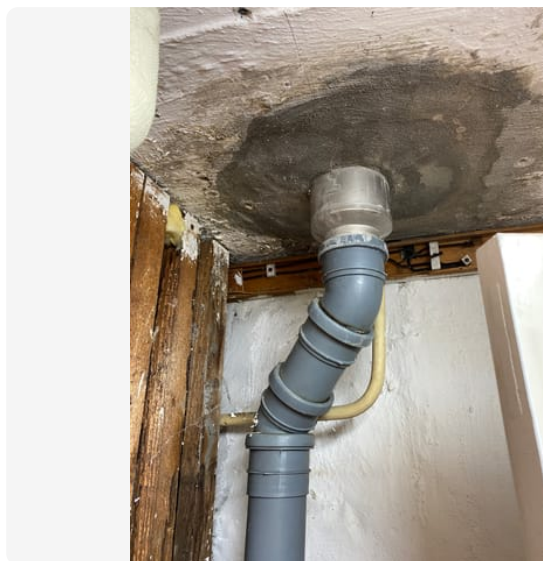
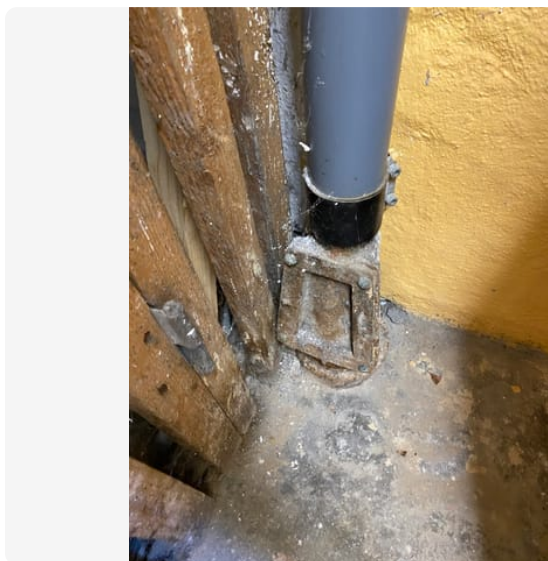
Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Afløbsskål og rist skal ligge i niveau eller under med omkringliggende gulv. Gulvafløb oprenses efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

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	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	V	Eftergang af faldstammer i kælder - mindre reparationer - skøn	1	dag	kr. 7.500	kr. 7.500
2027	V	TV-inspektion af faldstammer	6	opgang	kr. 6.250	kr. 37.500
2030	V	Eftergang af faldstammer i kælder - mindre reparationer - skøn	1	dag	kr. 7.500	kr. 7.500
2033	V	Eftergang af faldstammer i kælder - mindre reparationer - skøn	1	dag	kr. 7.500	kr. 7.500
2034	V	TV-inspektion af faldstammer	6	opgang	kr. 6.250	kr. 37.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 97.500

Fotoregistrering



Kloak

Sidst opdateret 23-09-2025



- Beskrivelse

Kloak er besigtiget visuelt via belægnings 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 anbefales at etablere højvandslukke ved afløbsriste i kælder, for at forbygge risiko for vandindtrængning, opstigende vand.

Det oplyses at der i forbindelse med totalrenovering af gården i år 2023, er etableret nye kloakker i gården, samt dræn. Drænbrønde/inspektionsbrønde skal inspiceres med jævne mellemrum for at kontrollere, at dræn-systemet ikke er tilstoppet.

Afløb i bund af udvendige kældertrapper, ses med skybrudssikring og renholdt.
- 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.

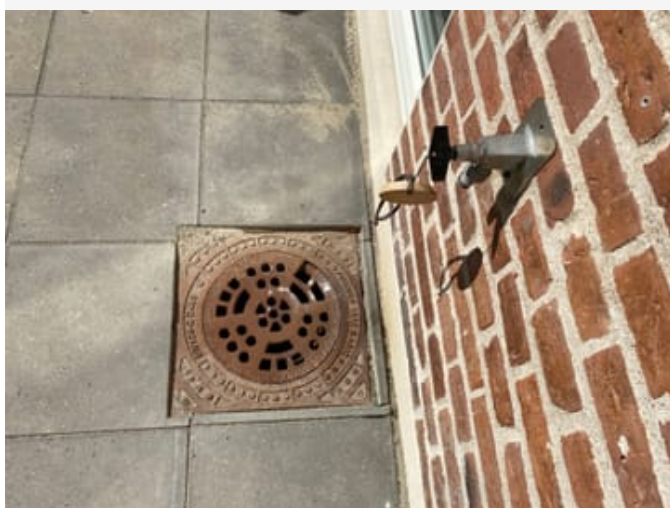
Riste og dæksler på brønde må ikke tildækkes. Sandfangsbrønde skal efterses og oprenses efter behov. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau eller under omkringliggende belægning og være intakte. Brønde og kloakledninger kontrolleres og renses/spules efter behov. Sunket belægning over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning.

Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2028	D	TV-inspektion af kloakker	1	skøn	kr. 35.000	kr. 35.000
2028	D	Rensning af brønde til dræn og inspektionsbrønde mv.	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
2029	F	Etablering af højvandslukke i kældergulv - skønnet omfang	3	stk.	kr. 10.900	kr. 32.700
2033	D	TV-inspektion af kloakker	1	skøn	kr. 35.000	kr. 35.000
2033	D	Rensning af brønde til dræn og inspektionsbrønde mv.	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 132.700

Fotoregistrering



Vandinstallation

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse Det vurderes, at fordelingsledninger generelt er udført i ældre galvaniseret stålør eller nyere pex-rør.

Stigstreng for koldt vand er oplyst udskiftet i år 2000.

Hovedledning med varmt brugsvand i loftrum er udskiftet i år 2016.

Vandinstallationen er udført med forskellige materialer, og der ses enkelte steder med ion-vandringer, som kan give problemer med korrosion/utætheder. Det anbefales at der foretages en gennemgang af synlige rørinstallationer for i rettidig omhu at registrere tegn på brud.

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

Der er ifbm. udført forundersøgelse af d. 06.02.2024 foretaget en yderligere gennemgang, hvor det anbefales at der etableres nye brugsvandsledninger i hele ejendommen inklusive forbrugsmålere på det kolde og det varme vand i lejligheder og fælles arealer for individuel afregning. Prisen er her estimeret til kr. 1.750.000,- ekskl. moms, og ekskl. byggesagsudgifter mv.

Vandinstallationen vurderes generelt mindre god - acceptabel stand.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle ledningsføringer i ejendommen, kan ejendommen opstille et skema over præcis de ledninger, som er udskiftet. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. Samme skema kan anvendes til øvrige forsyningsledninger f.eks. faldstammer.

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 koldt vandsrør 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.

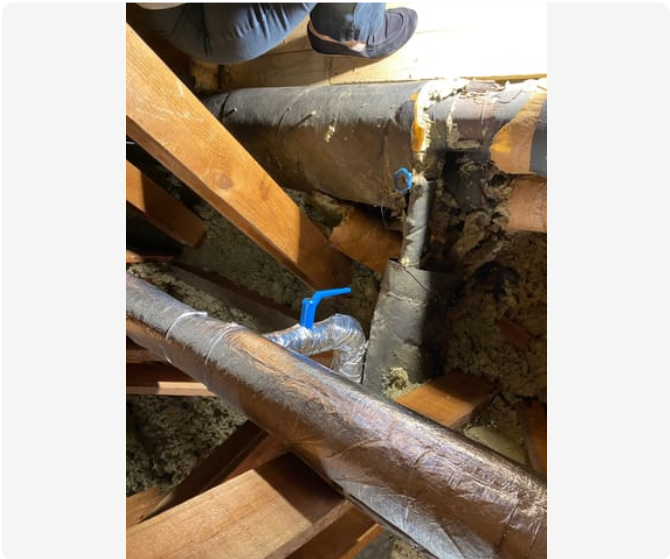
Varmtvandsbeholder anbefales renses, afkalket og udslammet en gang om året.

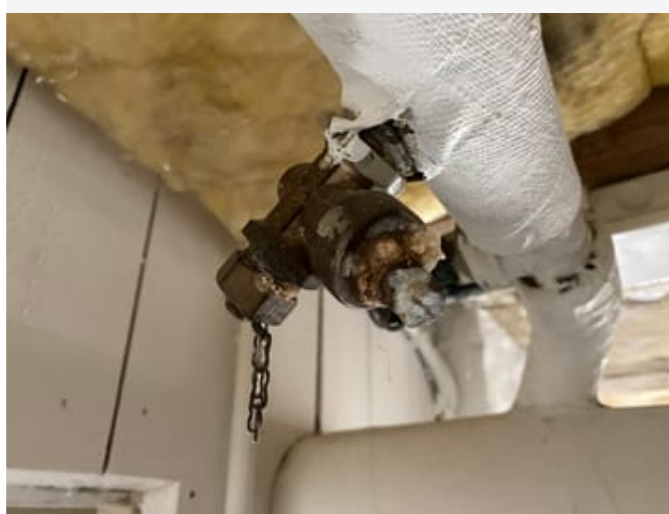
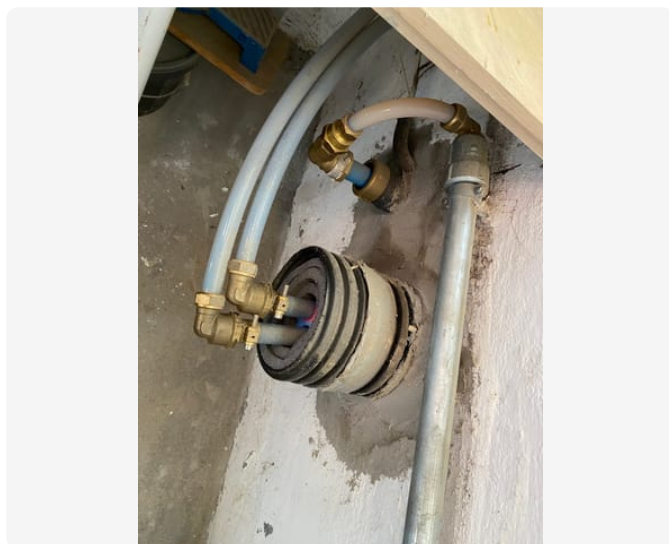
Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2026	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2027	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2028	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2029	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2030	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2031	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2032	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2033	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2034	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 200.000

Fotoregistrering





Ventilation

Sidst opdateret 23-09-2025



- Beskrivelse

Der er i ejendommen naturlig ventilation via de oprindelige lodrette kanaler fra toiletter. For køkkener skønnes der oprindelig naturlig ventilering ved to riste i facaden pr. lejlighed.

De lodrette kanaler bør renses ca. hvert 10. år. Det skal sikres, at der er adgang til systemet, hvorfor der skal afmonteres en del lokale udsugningsventilatorer. Der er ikke blevet udført rensning af kanalerne i nyere tid.

Det anbefales at få rensset kanalerne, så ventilationen i ejendommen øges, og gener fra nedfalden snavs vil blive mindre.

Ventilation vurderes i acceptabel stand.
- Vedligehold

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2028		Rensning af ventilationskanaler - skønnet omfang	35	lejligheder	kr. 600	kr. 21.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 21.000

Fotoregistrering





El / Svagstrøm

Sidst opdateret 23-09-2025

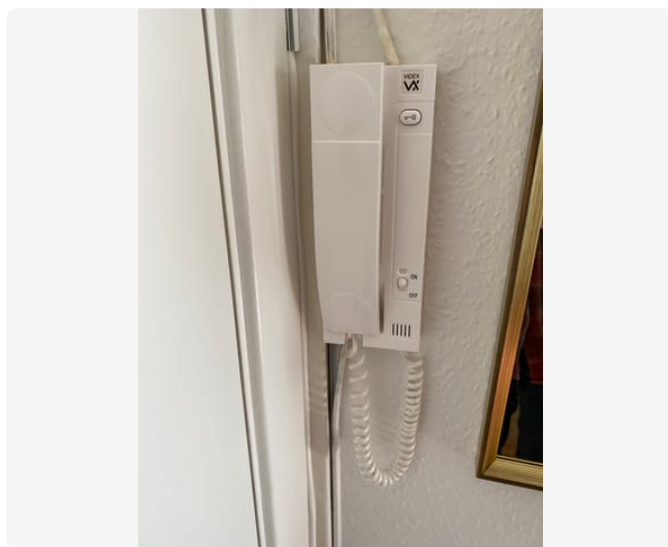
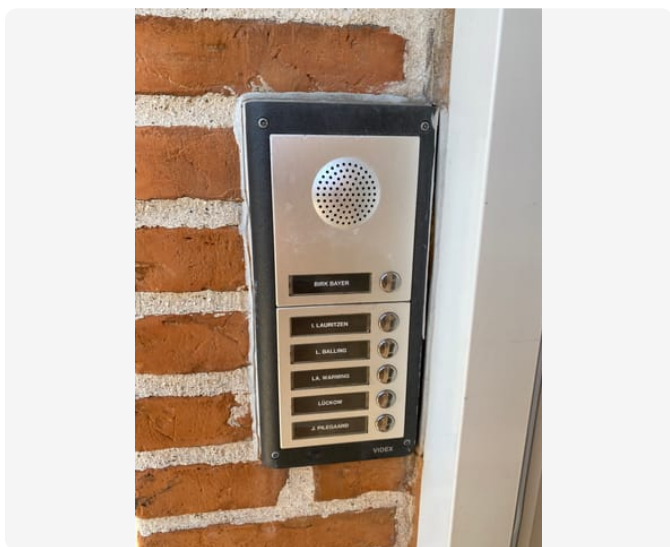


Beskrivelse	El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Der ses enkelt udvendig stikkontakt mod gård, med hul til gennemføring, som bør lukkes, så vandindtrængning undgås. Belysning i trapperum og kælder, samt udendørs er generelt med trappeautomater. Der ses belysning og kontakter af varierende alder. Telefonanlæg ved hoveddøre er fra år 2018 og fremstår i acceptabel stand og formodes at fungere 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	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Gennemgang af udvendig el - skøn	1	dag	kr. 2.500	kr. 2.500
2030	D	El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	kr. 6.000	kr. 6.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 8.500

Fotoregistrering



Private friarealer

Sidst opdateret 23-09-2025

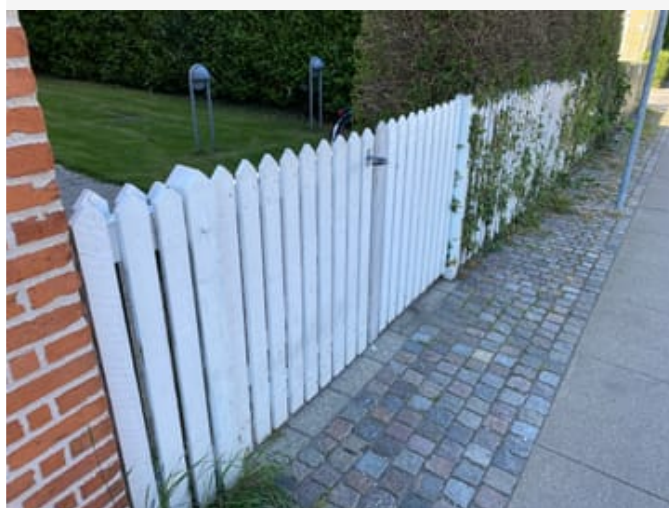


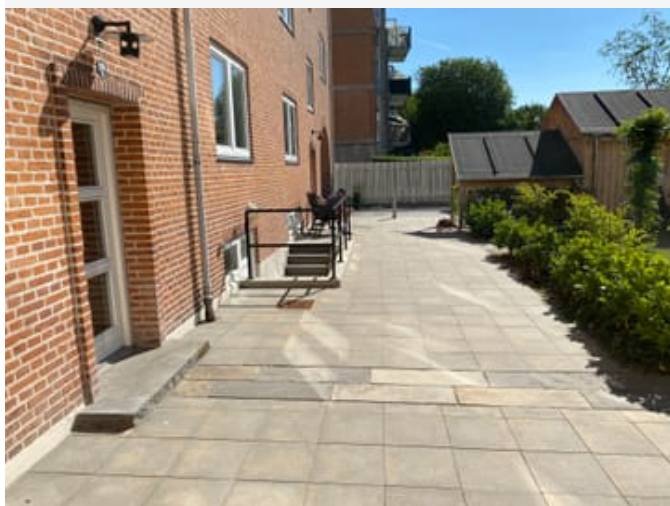
Beskrivelse	Belægningen på gadesiden er udført med fortovsbelægning af betonfliser og med bånd af chaussésten imellem fortovsbelægningen. Stenbelægning mangler på steder (især ved nordvest vendt hjørne) at blive sandet op, som kan give risiko for vandpåvirkning af fundamenter. Langs facade mod vest er der etableret beplantninger, op af sokkel som giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facader/kældervægge. Der er i samme område set forhøjet fugtniveauer indvendigt på kældervægge. Det anbefales at begrænset udviklingen af beplantningen i jord, eller at placere disse over terrænniveau, evt. i krukker. Gården er totalrenoveret i forbindelse med etablering af haveanlæg i år 2023. Belægning her er belagt med betonfliser og natursten, og ses i meget god stand. Udhus/cykelskur med tilhørende overdækket terrasse er ligeledes opført i 2023. Dette er opført som trækonstruktion med loft til kip og med tagpap beklædning på trækrydsfiner. Beklædning i træ på vægge er udbehandlet på overflader, således der ikke skal foretages afsluttende malerbehandling. Der ses enkelte træbrædder med løse skruer, især i bund. Disse bør eftergås løbende for at undgå vrid. Udhus/cykelskur ses generelt i meget god stand. Træ hegn i skel mod nr. 18, ses skævt og er formentlig knækket ved terræn. Det anbefales at få dette tilset og repareret.
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 oprensnes. 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	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	V	Reparation af træ hegn mod nr. 18	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
2026	V	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2029	V	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2032	V	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 27.000

Fotoregistrering





Brand

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Det er oplyst ved gennemgangen, at der er udført brandtjek fra d. 22.09.2022.

Det skønnes at flere af de større forhold efterfølgende er udbedret. Det anbefales derfor at få foretaget et nyt eftersyn af ejendommens passive brandsikring, samt at foreningen får udført eftersynet af egnede firma første gang og får udarbejdet en protokol, så foreningen fremadrettet selv kan gennemgå og udfylde protokollen.

Vedligehold

Med indførelse af BR18, bygningsreglementet af 2018, er det gjort lovpligtigt at efterse bygningens passive brandsikring mindst en gang årligt. Alle synlige og tilgængelige forhold skal efterses, og eventuelle skader, fejl og mangler skal udbedres. Den driftsansvarlige skal sikre, at kontrollerne bliver udført, enten ved selv at gøre det eller sørge for, at det bliver gjort. Kontrollen skal herudover dokumenteres. Vær opmærksom på, at manglende dokumentation kan have betydning for forsikringsdækningen.

Gældende lovgivning:

BR18, § 144. For eksisterende bygninger, hvor der ikke foreligger en godkendt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, skal drift, kontrol og vedligehold ske i henhold til Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - Brand.

Der henvises til bygningsreglements vejledning til kap 5 - Brand, Version 1.1, 04-03-2021. Kapitel 7.6. Vedligeholdelse af passiv brandsikring.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026		Brandtjek	1	skøn	kr. 16.000	kr. 16.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 16.000

Fotoregistrering



Øvrige bygninger

Sidst opdateret 23-09-2025



Beskrivelse

Til foreningen hører en separat bygning, nr. 16, som er udført i 2 etager. Denne ejendom er tiltænkt erhvervsudlejning.

Tagkonstruktionen er opført som saddeltag med gitterspær. Tagbelægning ses med tagpap på træbrædder. Taget er renoveret i år 2006.

Tagpap forekommer med større mængde mosbegroning mod nord ved skorsten. Det er oplyst ved gennemgang at forholdet er undersøgt og først fjernes i forbindelse med udskiftning af tagpap. Inddækninger og fuger på skorsten, ses i acceptabel stand. Det anbefales at få udført en taggennemgang, med løbende reparationer, for at forebygge vandindtrængning, samt en rensning af tagrender.

Der ses fugtphobning ved tagudhæng mod syd ved tagterrasse. Dette bør være et opmærksomhedspunkt ved taggennemgang.

Rendejern på tagrender ses med rust og bør overvejes udskiftet, i forbindelse med udløb af tagbeklædningens levetid. En enkel hængsel-stif i mur, står open og bør lukkes. Ydermere ses der manglende gitter på ventilationsrist i gavl mod vest, som bør skiftes.

Tagterrasse mod syd er med bræddebeklædning på stålkonstruktion, underlæggende tagbeklædning forekommer med tagpap. Hulrum mellem tagpap og træbrædder bør holdes fri for blade, så regnvand kan ledes uhindret til tagrende. Terrassebrædder ses stedvis med råd/svamp og anbefales udskiftet.

Nedre facade

Facaden er delvist med murværk (nedre del) og med eternitskifer (øvre del). Der forekommer fransk altan mod nord med stål rækværk/værn. Der ses flere revner og udfaldende fuger på murværk og gavl, samt en vandret revne i betonbjælke over dørparti mod nord.

Det anbefales at få foretaget en murer gennemgang af bygningens murværk, med fokus på udbedring af fuger og revner. Vær opmærksom på at arbejdet på gavl mod nabogrund, skal kordineres med nabeforeningen.

Ydermere anbefales det at få byggeteknisk rådgivning omkring den vandrette revne i betonbjælken, for at få klarlagt om den skal skiftes eller kan repareres.

Øvre facade

Der ses tidligere reparationer på eternitskiferbeklædning, især ved tagterrasse mod syd. Der ses ved gennemgangen flere løsne eternitskiferplader, som er ved at falde af. Det anbefales at få facade beklædning gennemgået og repareret.

Gesims ved tagterrasse ses med afskalning og revner, og anbefales repareret i samme forbindelse som murværk.

Vinduer er i træ og af ældre dato og ses med 1 lag glas, samt forsatsrammer. Døre er ligeledes i træ og skønnes at være fra varierende årstal. Der ses enkelte udfaldende mørtelfuger omkring vinduer mod syd. Det anbefales at vinduer og døre males hvert 6-8 år, og udfaldende mørtelfuger udskiftes efter behov.

Det var ikke muligt at bekræfte om der forefindes røgalarmer i bygningen. Det anbefales at få udført brandtjek i samme forbindelse som hovedbygning.

Det skønnes at foreningen varetager den udvendige vedligeholdelse.

Generelt ses bygningen indvendigt i meget god stand og udvendigt i mindre god stand, men i et forventeligt omfang grundet alder.

Vedligehold

Tage efterses for revner og utætheder. Tagrender og nedløbsrør renses for skidt og løvfald. Trækonstruktioner og træbeklædninger efterses for råd.

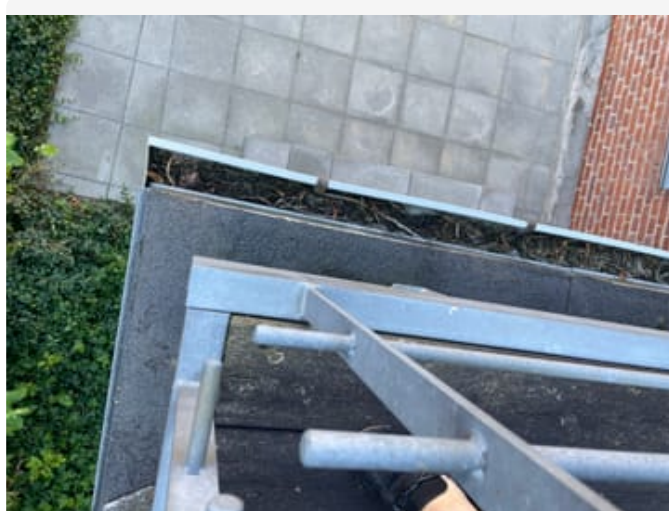
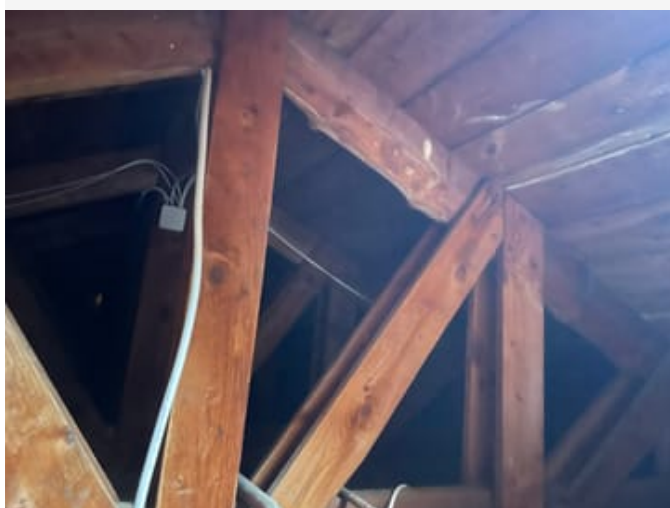
Træbeklædninger overfladebehandles efter behov.

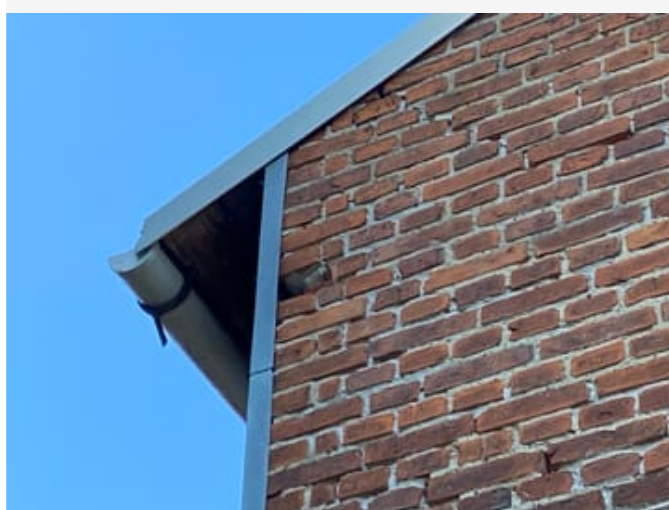
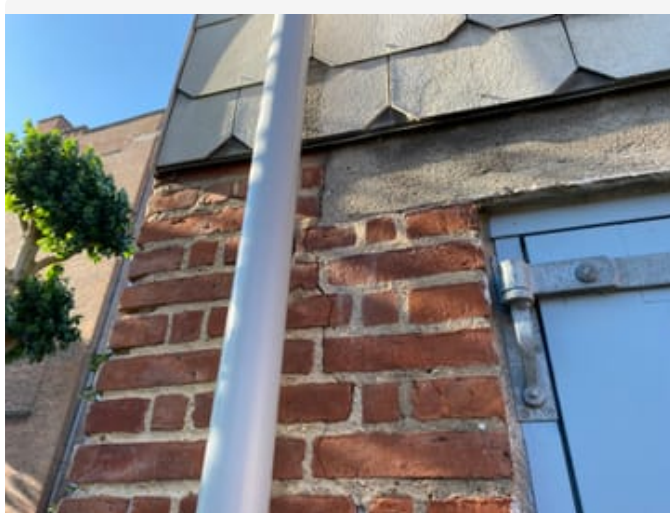
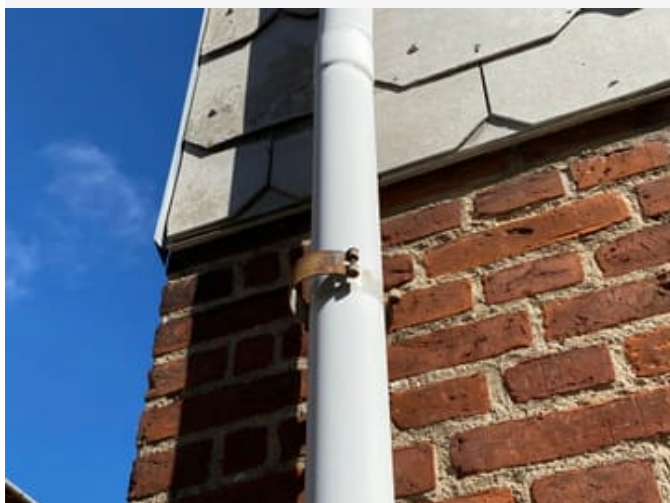
Der henvises i øvrigt til vedligeholdelsesbeskrivelser af bygningsdele som på hovedbygningen.

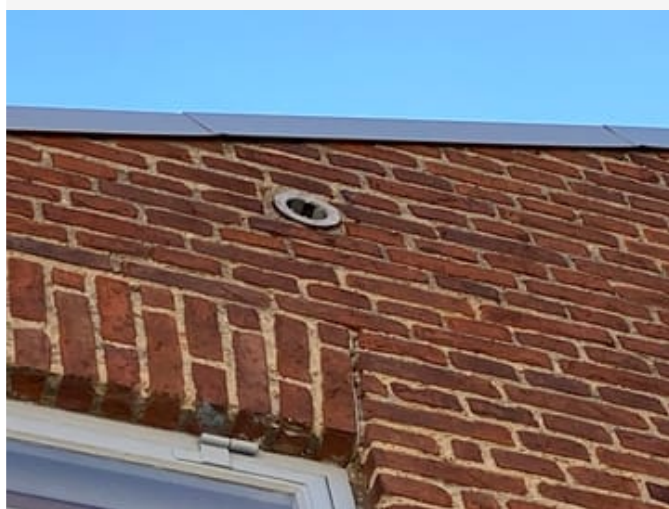
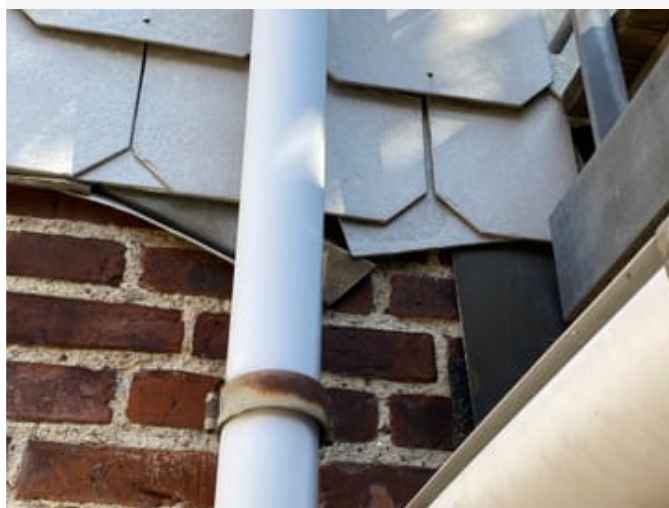
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	V	Udskiftning af mørtelfuger om vinduer (nedre facade mod syd)	2	stk.	kr. 2.250	kr. 4.500
2027		Baghus - Tømrer arbejde (53.000 kr.)				
	V	Taggennemgang (rebtekniker eller fra lift)	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
	V	Rensning af tagrender fra terræn med støvsuger	1	skøn	kr. 6.000	kr. 6.000
	V	Udskiftning af tagterrassebrædder - skøn	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
	V	Gennemgang af eternitskifter (øvre facade)	1	skøn	kr. 12.000	kr. 12.000
2027	V	Byggeteknisk rådgivning omkring betonbjælke	1	skøn	kr. 18.000	kr. 18.000
2027		Baghus - Maler arbejde (69.100 kr.)				
	V	Maling af vinduer (snitpris 1,2- og 3 fags)	14	stk.	kr. 2.800	kr. 39.200
	V	Maling af yderdøre	5	stk.	kr. 3.500	kr. 17.500
	V	Leje af lift/mindre stillads	2	dage	kr. 6.200	kr. 12.400
2027		Baghus - Murer arbejde (74.750 kr.)				
	V	Partiel murer gennemgang	5	dag	kr. 5.500	kr. 27.500
	V	Reparation af betonoverligger - skøn	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
	V	Reparation af gesims (ikke nyoptrækning)	3	lb.m.	kr. 2.250	kr. 6.750
	V	Mindre reparationer (hængselstift og ventilationsrist)	1	skøn	kr. 1.500	kr. 1.500
	V	Leje af lift/mindre stillads	5	dage	kr. 6.200	kr. 31.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 219.350

Fotoregistrering







Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 23-09-2025



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	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2030		Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 14.000	kr. 14.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 14.000

10-års budget for A/B Hyldegårdsvej 14-16

Bygningsdele	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Tagværk	0	0	12.000	0	0	62.000	0	0	12.000	0	86.000
Kælder / Fundering	0	3.500	27.500	0	0	0	0	99.500	0	0	130.500
Facader / Sokkel	0	0	105.800	0	0	0	0	16.500	0	0	122.300
Vinduer	0	0	0	0	256.500	0	0	0	0	0	256.500
Udvendige døre	0	0	0	0	10.400	0	0	0	0	0	10.400
Trapper	0	0	0	0	0	0	213.000	0	0	0	213.000
Porte / Gennemgang	0	0	30.800	0	0	0	0	0	30.800	0	61.600
Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	15.500	8.000	8.000	176.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	255.500
Afløb	0	0	45.000	0	0	7.500	0	0	7.500	37.500	97.500
Kloak	0	0	0	50.000	32.700	0	0	0	50.000	0	132.700
Vandinstallation	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
Ventilation	0	0	0	21.000	0	0	0	0	0	0	21.000
El / Svagstrøm	2.500	0	0	0	0	6.000	0	0	0	0	8.500
Private friarealer	0	19.000	0	0	4.000	0	0	4.000	0	0	27.000
Brand	0	16.000	0	0	0	0	0	0	0	0	16.000
Øvrige bygninger	0	0	219.350	0	0	0	0	0	0	0	219.350
Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	14.000	0	0	0	0	14.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	38.000	66.500	468.450	267.000	331.600	117.500	241.000	148.000	128.300	65.500	1.871.850

Byggesagsudgift	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Håndværkerudgifter (overført)	38.000	66.500	468.450	267.000	331.600	117.500	241.000	148.000	128.300	65.500	1.871.850
Samlet sum	38.000	66.500	468.450	267.000	331.600	117.500	241.000	148.000	128.300	65.500	1.871.850
Omkostninger / m ² / år (hele kroner)	16	27	193	110	137	48	99	61	53	27	772
Samlet sum inkl. moms	47.500	83.125	585.563	333.750	414.500	146.875	301.250	185.000	160.375	81.875	2.339.813

Gennemsnitspris / m² / år: 77,-
Bolig- og erhvervsareal: 2.425 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.
Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.