

# VEDLIGEHOULDELSESPLAN

ANDELSBOLIGFORENINGEN JOJO



**07. Marts 2019**

Genereret af SCHØDT A/S - Katrine Strodtmann  
kst@schodt.dk

**SCHØDT**

## Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Stamdata	4
Vejledning til vedligeholdelsesplanen	5
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	6
Noter til vedligeholdelsesplanen	7
Konklusion på ejendommens tilstand	8
Bygningsdelskort oversigt	9
01 Tagværk	10
02 Kælder/fundering	12
03 Facader/sokkel	14
04 Vinduer	18
05 Udvendige døre	21
06 Trapper	23
07 Porte/gennemgange	25
08 Etageadskillelser	27
09 Wc/bad	29
10 Køkkener	31
11 Varmeanlæg	32
12 Afløb	34
13 Kloak	35
14 Vandinstallation	36
15 Gasinstallation	38
16 Ventilation	39
17 El/svagstrøm	41
18 Øvrige ombygningsarbejder	42
19 Private friarealer	43
20 Byggeplads	45
21 Opdatering af vedligeholdelsesplan	46
Tilstandsoversigt	47
10 års vedligeholdelsesbudget	48
Guide til det videre forløb	51

Beboervejledning	53
Betingelser og vilkår	55

## Beskrivelse

### Beskrivelse af ejendommen

Smuk nyklassicistisk ejendom fra 1920 tegnet af Povl Baumann med blankmurede facader, nyt tegltag og træ/alu vinduer fra 1988. Installationer er af blandet alder og stand. Bitrapper er istandsat for nyligt. Hovedtrapper trænger til fornyelse.

## Stamdata

Nedenfor er ANDELSBOLIGFORENINGEN JOJO's ejendomsoplysninger gældende pr. 07-03-2019:

Ejendomsnummer	277895
Kommunenavn	København N
Foreningsnavn	ANDELSBOLIGFORENINGEN JOJO
Matr. nr.	4866
Opført år	1920
Om/tilbygningsår	2000
Bygningsareal	38510 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	7702 m <sup>2</sup>
Boligareal	41997 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	611 m <sup>2</sup>
Kælderareal	7702 m <sup>2</sup>
Etager	5
Tagareal	1281 m <sup>2</sup>
Energimærke gyldighed:	Gyldig
Energimærke klassificering:	C
Energimærke gyldig fra:	20/07/2010
Energimærke gyldig til:	20/07/2020
Energimærke gyldig til:	20/07/2020
Antal bolig-/erhvervsenheder:	475

## Vejledning til vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen er et dynamisk dokument, som anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 5 år, så planen hele tiden fremstår med aktuell vedligeholdelsesinformation.

Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere planen tidligere i forhold til den nye situation.


Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

I MinEjendom kan planen løbende opdateres så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.


Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F). Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Ønsker I byggeteknisk bistand til løbende ajourføring af vedligeholdelsesplanen, renoveringsopgaver m.v., tilbyder MinEjendom dette. Se mere om abonnemeter m.v. på [minejendom.dk](http://minejendom.dk).

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

 Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god

 Bygningsdelens tilstand vurderes som middel

 Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god

 Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

## Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele ved hjælp af målinger, mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

Alle udvendige bygningsdele samt indvendige fællesarealer på ejendommen er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler. Det være sig facader, sokler, trapper, vinduer og sålbænke, eventuel kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen.

Tekniske installationer herunder vand, varme, ventilation, el og afløb er kun visuelt gennemgået.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er med basis i erfaringspriser hos MinEjendom.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v. I prioriteringen af hvornår de enkelte reoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter skal finde sted, er der ikke taget stilling til ejendomsejerens økonomiske budget.

MinEjendom, samt det firma som har udarbejdet vedligeholdelsesplanen, kan i den forbindelse ikke stilles til ansvar for budgetter- og prisers rigtighed.

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendomsejeren at få disse rettet i BBR registeret.

## Noter til vedligeholdelsesplanen

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), -såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggerådgiver, -laver en løbende besigtigelse og vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler i udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt.

I forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det at rådføre sig med MinEjendom til varetagelse af ejendomsejerens interesser og forpligtigelser som bygherre. MinEjendom kan uforpligtende kontaktes for en vurdering af rådgivningens omfang i forbindelse med en opgave. Kontakt MinEjendom via [minejendom.dk](http://minejendom.dk).

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke, med mindre andet er anført, vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.m. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Forud for renoveringsarbejder er ejendommens ejer(e) jf. gældende lovgivning forpligtiget til, at få foretaget de nødvendige miljøundersøgelser af berørte bygningsdele. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke, med mindre andet er anført, indeholdt i vedligeholdelsesplanen.



## **Konklusion på ejendommens tilstand**

Overordnet set er ejendommen i god stand, idet der er en række væsentlige vedligeholdelsesposter inden for en kortere årrække, herunder udskiftning af vinduer og delvis udskiftning af vandinstallationer. Af kosmetisk karakter anbefales det at planlægge en istandsættelse af ejendommens hovedtrapper.

Bemærk at nærværende vedligeholdelsesplan er en summering af de enkelte bygningdeles konklusioner. For mere detaljerede beskrivelser henvises til udarbejde bilag til de enkelte bygningsdele.

## Bygningsdelskort oversigt

Bygningsdel	Opdateret
01 Tagværk	07-03-2019
02 Kælder/fundering	07-03-2019
03 Facader/sokkel	07-03-2019
04 Vinduer	07-03-2019
05 Udvendige døre	07-03-2019
06 Trapper	07-03-2019
07 Porte/gennemgange	07-03-2019
08 Etageadskillelser	07-03-2019
09 Wc/bad	07-02-2019
10 Køkkener	07-02-2019
11 Varmeanlæg	07-03-2019
12 Afløb	07-03-2019
13 Kloak	07-03-2019
14 Vandinstallation	07-03-2019
15 Gasinstallation	07-02-2019
16 Ventilation	07-03-2019
17 El/svagstrøm	09-01-2019
18 Øvrige ombygningsarbejder	07-02-2019
19 Private friarealer	07-03-2019
20 Byggeplads	07-03-2019
21 Opdatering af vedligeholdelsesplan	07-02-2019

*I nummerering af bygningsdelskort, er de relevante kort for ejendommen medtaget. Derfor kan der i nummerrækken mangle enkelte løbenumre.*

## 01 Tagværk

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Ja

**Beskrivelse** Tagkonstruktionen er udskiftet i 2007 og har fået udbedret skader omkring kviste fra 2016 som netop er afsluttet i 2018. Taget fremstår i god stand og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder inden for den næste 10 års periode.

**Vedligehold** Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Der holdes øje med misfarvninger på de indvendige vægoverflader, som kan være tegn på fugtophobninger. Det skal ved fremtidige indretninger af tagboliger sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås.

Tagrender, nedløb og ventilationshætter på kvisttage, efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så ledes vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegrøninger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunker rettes op.

Skorstene og brandkamme eftergås for revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger. Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renselemme, om der er løbesod.

Hvert år efterses Velux ovenlys for fuld funktionsdygtighed, hvor det også sikres at inddækninger er intakte, termoruder ikke er punkterede. Alle bevægelige dele skal smøres med syrefrit smørefedt.

Fuger indvendigt og udvendigt ved altandøre og faste vinduespartier i kviste med særligt fokus på fugen under bundstykket under altandøren, skal efterses jævnlige så det sikres at fugerne har vedhæftning på de tilstødende bygningsdele eller om de viser tegn på udtørring. Defekte fuger udskiftes.

Zinkbeklædninger efterses med 2-3 års interval for at sikre, at der ikke er sket skader eller samlinger er defekte/utætte.

Tagsten efterses ligeledes med 2-3 års interval, hvor tagfladen efterses for defekte, løse eller manglende sten. Tagpap efterses ligeledes i samlinger for at sikre, at der ikke er utætheder, som ikke repareres.

**Opgave****Mængde****Enhed****Enh. pris****Pris I alt****Samlet sum ekskl. moms****Kr.****0,00**

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2019**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	20 år
Næste vedligehold	2039
Pris for næste vedligehold	Kr. 1.000.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

---



## 02 Kælder/fundering

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Kælderen fremstår generelt i fin stand med de fugtafskalninger, der kan forventes i en kælder i København. I karré 1 fremstår dørhuller ret rå efter dørgerichter er blevet fjernet. En udbedring af dette er en forbedring.

Huller ved installationsgennemføringer skal lukkes af hensyn til brand.

Beboerlokalet i karré 2 væsentligt hårdere ramt af fugt end den øvrige kælder.

Lofter fremstår i god stand, dog med nogle huller, som skal lukkes af brandhensyn.

Gulve fremstå i god stand ligeledes med enkelte huller og revner.

**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 vådt og undersøg om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler. Det 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.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Eftergang af kælderlofter og ulukkede rørgennemføringer i vægge og lukning af huller i alle karréer	400	timer	Kr. 495,00	Kr. 198.000,00
Karré 1 Delvis omfugning og pudsreparation af kældervægge specielt ved dørhuller	50	m <sup>2</sup>	Kr. 985,00	Kr. 49.250,00
Eftergang af kældergulve og lukning af revner og huller	400	stk	Kr. 475,00	Kr. 190.000,00
Afsat beløb til istandsættelse af beboerlokale	1	stk	Kr. 250.000,00	Kr. 250.000,00
Etablering af udvendig fugtsikring og omfangsdræn omkring kældervægge ved beboerlokale	40	lbm	Kr. 6.500,00	Kr. 260.000,00

**Samlet sum ekskl. moms**

**Kr. 947.250,00**

**Prioritering**

Arbejdet anbefales udført første gang: **2021**

**Driftsoplysninger**

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Næste vedligehold	2026
Pris for næste vedligehold	Kr. 400.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

**Fotoregistrering**



## 03 Facader/sokkel

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Ja



### Beskrivelse

Facaderne mod gade fremstår i blankt murværk med mørtelfuger. Underfacaden er omfugget i 2013 og fremstår i god stand. Der ses revner i fugerne, specielt omkring hjørner på alle karréer på overfacader. Facaderne anbefales eftergået for defekte sten, defekte fuger og revner i forbindelse med en vinduesudskiftning, når der alligevel er stillads på ejendommen.

I forbindelse med udskiftning af vinduer, anbefales det at etablere sålbænke i naturskifer.

Gesimsbåndet mellem stuen og 1. sal er opført i sandstensblokke, som har mellemrum, der kan tillade vand at løbe igennem. Disse revner kan med fordel lukkes for at beskytte både facader og gesimsbånd.

Facader mod gård fremstår i cementholdigt, tyndpudset murværk. Under mange vinduer ses vandrette revner, som i forbindelse med en vinduesudskiftning skal repareres. Ligeledes anbefales det at etablere sålbænke i naturskifer mod gård. En fuld istandsættelse af facaderne kræver sandblæsning, tyndpudsning og evt. sandkalkning med kalkhydraulisk mørtel.

Gavl mod naboejendom i Jesper Brochmands Gade 6 i karré 2 bør isoleres som de øvrige frie gavle på karré 1.

En termografering af ejendommen anbefales udført for at få et godt kendskab til facadernes varmetab for på den baggrund at undersøge mulighederne for indblæsning af granuleret mineraluld.

## **Vedligehold**

Gadefacader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugtpåvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i gesimser er vigtigt jævnligt at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

Gårdfacader gennemgås for pudsafskalninger, revner og fugtskjolder. Der holdes øje med, at mindre revner ikke udvikler sig. Findes større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring. 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.

---



Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Termografering	1	stk	Kr. 30.000,00	Kr. 30.000,00
Karré 1 gade - istandsættelse af facade	350	stk	Kr. 500,00	Kr. 175.000,00
Karré 1 gade - nye skifersålbænke	370	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 555.000,00
Karré 1 gård - istandsættelse af facade	400	stk	Kr. 500,00	Kr. 200.000,00
Karré 1 gård - nye skifersålbænke	217	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 325.500,00
Karré 1 gård - omfattende istandsættelse	2240	m <sup>2</sup>	Kr. 550,00	Kr. 1.232.000,00
Karré 2 gade - istandsættelse af facader	350	stk	Kr. 500,00	Kr. 175.000,00
Karré 2 gade - nye skifersålbænke	404	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 606.000,00
Karré 2 gård - istandsættelse af facade	400	stk	Kr. 500,00	Kr. 200.000,00
Karré 2 gård - nye skifersålbænke	233	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 349.500,00
Karré 2 gård - omfattende istandsættelse	2240	m <sup>2</sup>	Kr. 550,00	Kr. 1.232.000,00
Karré 2 - isolering af gavl på JBG 6	1	stk	Kr. 180.000,00	Kr. 180.000,00
Karré 3 gade - istandsættelse af facade	400	stk	Kr. 500,00	Kr. 200.000,00
Karré 3 gade - nye skifersålbænke	485	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 727.500,00
Karré 3 gård - istandsættelse af facade	400	stk	Kr. 500,00	Kr. 200.000,00
Karré 3 gård - nye skifersålbænke	262	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 393.000,00
Karré 3 gård - omfattende istandsættelse	2400	m <sup>2</sup>	Kr. 550,00	Kr. 1.320.000,00
Karré 4 gade - istandsættelse af facade	400	stk	Kr. 500,00	Kr. 200.000,00
Karré 4 gade - nye skifersålbænke	476	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 714.000,00
Karré 4 gård - istandsættelse af facade	500	stk	Kr. 500,00	Kr. 250.000,00
Karré 4 gård - nye skifersålbænke	273	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 409.500,00
Karré 4 gård, omfattende istandsættelse	2400	m <sup>2</sup>	Kr. 550,00	Kr. 1.320.000,00
Nye griffer på karré 1 og 2	4	stk.	Kr. 3.500,00	Kr. 14.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 11.008.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2020**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	9 år
Næste vedligehold	2029
Pris for næste vedligehold	Kr. 2.000.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

---



## 04 Vinduer

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Ja



---

**Beskrivelse** Ejendommens vinduer er udskiftet i 1988 og er udført som trævinduer med udvendig alu-beklædning med termoglas. Det oplyses, at der er mange beboere, som klager over trækgener fra vinduerne.

Vinduerne anbefales udskiftet til nye træ/alu vinduer med energiruder.

Ligeledes er det et stort ønske at bringe butiksvinduerne tilbage til oprindelig stand med store vinduer helt til gulv os sprosseopdeling i den øverste del af vinduet.

---

**Vedligehold** Vinduer af træ/alu 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.

Døre i kviste og vinduer skal årligt efterses for at sikre fuld funktionsdygtighed ligesom alle bevægelige dele skal smøres med syrefri olie. Ved gennemgangen sikres det, at termoruder ikke er punkterede og at vinduesfuger er intakte og ikke har sprækker eller er indtørret.

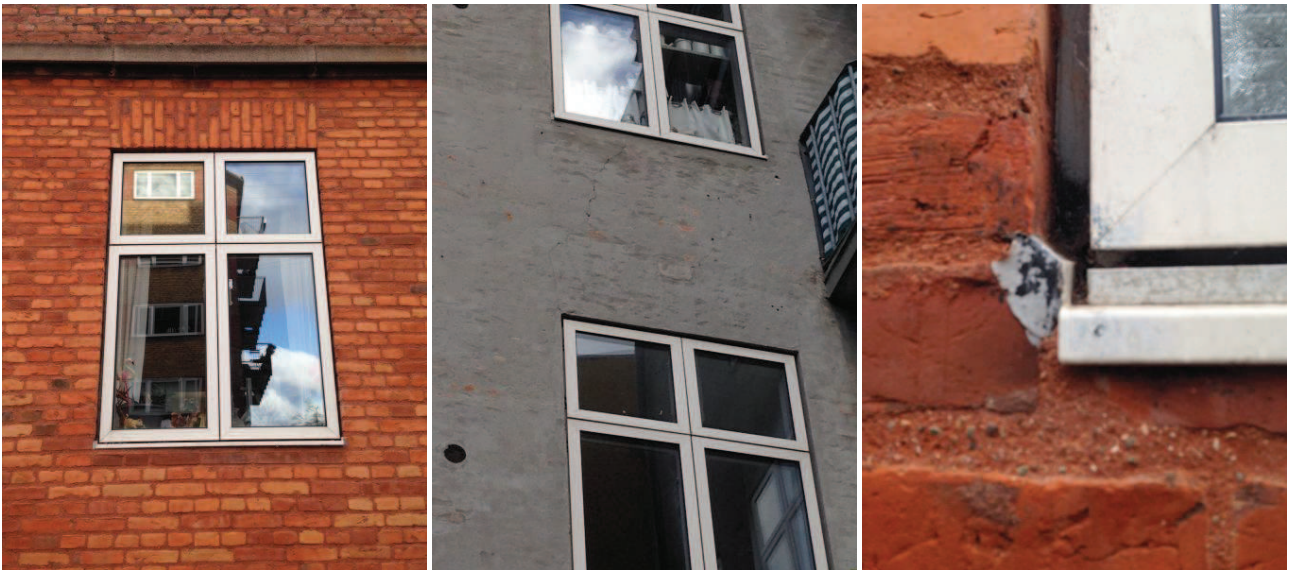
Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Karré 1 gade - udskiftning af vinduer	370	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 2.590.000,00
Karré 1 gård - udskiftning af vinduer	217	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 1.519.000,00
Karré 1 og 2 gade - istandsættelse af oprindelige vinduer over portrum	2	stk.	Kr. 2.500,00	Kr. 5.000,00
Karré 2 gade - udskiftning af vinduer	404	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 2.828.000,00
Karré 2 gård - udskiftning af vinduer	233	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 1.631.000,00
Karré 3 gade - udskiftning af vinduer	485	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 3.395.000,00
Karré 3 gård - udskiftning af vinduer	262	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 1.834.000,00
Karré 4 gade - udskiftning af vinduer	476	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 3.332.000,00
Karré 4 gård - udskiftning af vinduer	273	stk	Kr. 7.000,00	Kr. 1.911.000,00
Udskiftning af kældervinduer	537	stk	Kr. 2.500,00	Kr. 1.342.500,00
Udskiftning af kældervinduer ved beboerlokalet	8	stk	Kr. 2.500,00	Kr. 20.000,00
Udskiftning af gitre foran kældervinduer	100	stk	Kr. 1.000,00	Kr. 100.000,00
Udskiftning af butiksvinduer	13	stk	Kr. 13.500,00	Kr. 175.500,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 20.683.000,00</b>

**Prioritering**Arbejdet anbefales udført første gang: **2020****Driftsoplysninger**

Forventet levetid	10 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Næste vedligehold	2028
Pris for næste vedligehold	Kr. 500.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

## Fotoregistrering

---



## 05 Udvendige døre

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Hoveddøre mod gade er de oprindelige trædøre i god stand. Der foretages løbende vedligeholdelse af dørene for at bevare den fine stand. Det kan overvejes at udskifte eksisterende trælister til nye i granit omkring hoveddørene for at minimere vedligeholdet på listerne.

Bitrappedøre mod gård er nyere trædøre i ret nedslidt stand som trænger til udskiftning,

Kælderdøre er en blanding af oprindelige trædøre og nyere ståldøre - alle i god stand. Træpartier omkring kælderdøre mod gade fremstår med afskallet maling, som trænger til vedligeholdelse.

**Vedligehold** Malede yderdøre 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.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Gård - udskiftning af bitrappedøre	52	stk	Kr. 8.000,00	Kr. 416.000,00
Gade - Istandsættelse af træpartier omkring kælderdøre	4	stk	Kr. 4.000,00	Kr. 16.000,00
Gade - evt. udskiftning af trælister til nye i granit omkring hoveddøre	104	stk	Kr. 1.500,00	Kr. 156.000,00
Snedker- og malermæssig istandsættelse af gadedøre	52	stk.	Kr. 3.500,00	Kr. 182.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 770.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2020**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	2 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	7 år
Næste vedligehold	2027
Pris for næste vedligehold	Kr. 100.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

## Fotoregistrering

---



## 06 Trapper

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Ejendommens hovedtrapper vurderes at være istandsat i slutningen af 1980-erne og fremstår i nedslidt og utidssvarende stand. Trapperne anbefales istandsat.

Ejendommens bitrapper er istandsat inden for kortere tid og fremstår i god stand bortset fra lidt afskalninger i den nederste del af trappen mod kælder. En løbende malereftergang anbefales for at bevare den fine stand.

**Vedligehold** I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb mod evt. kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb kontrolleres det om der er tilstrækkelig ventilation.

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

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Miljøscreening af overflader på hovedtrapper	1	stk	Kr. 25.000,00	Kr. 25.000,00
Udførelse af prøvetrappeløb inkl. elarbejder som danne grundlag for udfaldskrav, farvesætning mv.	1	stk	Kr. 200.000,00	Kr. 200.000,00
Istandsættelse af hovedtrapper inkl. elarbejder	51	stk	Kr. 180.000,00	Kr. 9.180.000,00
Løbende eftergang af bitrapper for at bevare den god stand	52	stk	Kr. 2.000,00	Kr. 104.000,00
Istandsættelse af indgangsreposer inkl. behandling af jern og nye klinker	20	stk	Kr. 25.000,00	Kr. 500.000,00
Udskiftning af linoleum på alle trin og reposer	52	stk.	Kr. 60.000,00	Kr. 3.120.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 13.129.000,00</b>



### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2022**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	40 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	1 år
Næste vedligehold	2023
Pris for næste vedligehold	Kr. 200.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

---



## 07 Porte/gennemgange

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Ejendommens i alt 8 porte og gennemgange fremstår generelt i god stand med almindelige brugsspor.

Lofter i portene bør isoleres mod beboelse på 1. sal for at minimere træk- og kuldegener. I samme forbindelse kan det overvejes at male væggene for at opnå et fint helhedsindtryk.

Det bør overvejes om de flotte lofter i de to store porte skal isoleres, da udsmykningen hermed vil forsvinde. Arbejdet er prissat for at rumme de mest omfattende arbejder.

**Forbedring** Porte eftergås for rust. Fastgørelser, lukkefunktion, Pumpe og hængsler eftergås. Revner, udfældninger eller pudsafskalninger i vægge udbedres løbende. Opmagasiner i portgennemgange - herunder henstilling af cykler og affaldscontainere frarådes, da gennemgangene fungerer som flugtvej.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Karré 1 og 2 - isolering af lofter i porte mod beboelse	4	stk	Kr. 60.000,00	Kr. 240.000,00
Karré 1 og 2 - malerbehandling af vægge	4	stk	Kr. 25.000,00	Kr. 100.000,00
Karré 3 og 4 - isolering af lofter i porte mod beboelse	4	stk	Kr. 75.000,00	Kr. 300.000,00
Karré 3 og 4 - malerbehandling af vægge	4	stk	Kr. 30.000,00	Kr. 120.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>			<b>Kr.</b>	<b>760.000,00</b>

### Prioritering

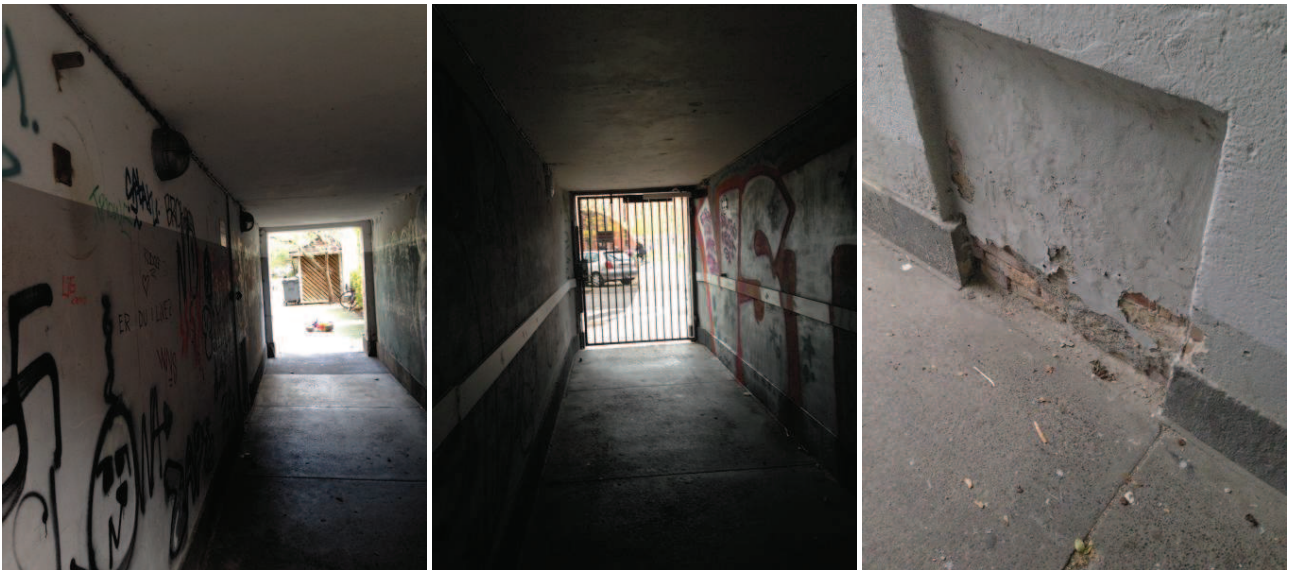
Arbejdet anbefales udført første gang: **2020**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	50 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Næste vedligehold	2025
Pris for næste vedligehold	Kr. 50.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

## Fotoregistrering

---



## 08 Etageadskillelser

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Ejendommens etageadskillelser fremstår i god stand. For at minimere træk- og kuldegener i stuelejlighederne, anbefales det at isolere etageadskillelsen mellem kælder og stue ved hhv. indblæsning af granuleret mineraluld og opsætning af hårde isoleringsbatts hvor det er muligt.

**Vedligehold** Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v.. Revner eller huller i puds på underside lukkes. Gennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Træværk eftergås for fugtophobning, evt. vha. syl og fugtmåler. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Isolering af etageadskillelse mellem kælder og stue ved indblæsning af granuleret mineraluld	3700	m <sup>2</sup>	Kr. 150,00	Kr. 555.000,00
Isolering af etageadskillelse mellem stue og kælder ved opsætning af hårde mineraluldsbatts	1700	m <sup>2</sup>	Kr. 650,00	Kr. 1.105.000,00
Afsat beløb til flytning af el-installationer forud for isolering med batts	1	stk	Kr. 200.000,00	Kr. 200.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 1.860.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2023**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	50 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Næste vedligehold	2033
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

## Fotoregistrering

---



**09 Wc/bad**

Sidst opdateret 07-02-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Da wc/badeværelser er den enkelte andelshavers ansvar, er der ikke taget stilling til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder i denne vedligeholdelsesplan. Heller ikke om de istandsatte badeværelser er udført korrekt.

Det anbefales at beboere istandsætter deres wc/badeværelser, så de lever op til krav om vådrum, som en individuel forbedring af lejligheden.

**Vedligehold** Gummifuger efterses jævnligt og skal udskiftes, hvis de slipper fliser eller klinker. Skimmeldannelser på tapet i vådzone skal afvaskes med Rodalon eller lign. for at minimere væksten. Badeværelser bør opfylde gældende krav om vådsikring, hvilket i så små badeværelser betyder vådrumssikring og klinker/fliser på alle vægge og gulv.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0,00</b>

**Prioritering**Arbejdet anbefales udført første gang: **2019****Driftsoplysninger**

Forventet levetid	0 år
Eftersynsinterval	0 år
Vedligeholdelsesinterval	- år
Næste vedligehold	2019
Pris for næste vedligehold	Kr. 0,00
Hensættelse	Kr. 0,00

## Fotoregistrering

---



## 10 Køkkener

Sidst opdateret 07-02-2019



Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Køkkener er fornyet og udskiftet af de enkelte andelshavere og vedligeholdelsen påhviler ligeledes andelshaveren, hvorfor der ikke er taget stilling til forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejder i denne vedligeholdelsesplan.

**Vedligehold** Beboere opfordres til fortsat at istandsætte og udskifte køkkener efter behov som en individuel forbedring af lejligheden.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2019**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	0 år
Eftersynsinterval	0 år
Vedligeholdelsesinterval	- år
Næste vedligehold	2019
Pris for næste vedligehold	Kr. 0,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering





## 11 Varmeanlæg

Sidst opdateret 07-03-2019



Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Varmerør på etagerne og i kælderen er blevet totaludskiftet i 1988 til 2-strengt system.

Normalt har selve varmerørene og radiatorer en lang levetid, hvilket forbedres ved brug af de installerede spædevandsanlæg i varmecentralerne.

Problemerne med varmeanlægget er, at der siden den oprindelige udførelse er tilstødt beboelse på 5. sal i forskelligt omfang og flytning/nedtagning/ændring af radiatorer i forbindelse med individuel etablering af altaner.

Det vil være nødvendigt at udføre en større samlet udskiftning/indregulering af strengreguleringsventiler for at få varmesystemet til at fungere tilfredsstillende.

**Vedligehold** Radiatorer og varmerør samt alle komponenter i varmecentralen skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiften har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det kan være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre i forhold til at minimere risikoen for skimmelvækst.

Rensninger af vekslere for centralvarme og varmtvandsbeholdere. Det anbefales at tegne regelmæssige serviceaftaler på begge dele.

Foreningen har vedligeholdelsespligten i forbindelse med termostatventilerne på de enkelte radiatorer. Der vil løbende være behov for at afsætte lidt midler til dette (generel vedligeholdelse).

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Udskiftning af strengreguleringsventiler og indregulering	1	stk.	Kr. 850.000,00	Kr. 850.000,00
Dispensationsansøgning individuelle målere (nu og hvert andet år)	1	stk.	Kr. 25.000,00	Kr. 25.000,00
Isolering af uisolerede rørstrækninger og komponenter	1	stk.	Kr. 15.000,00	Kr. 15.000,00
Udskiftning af pumpe på centralvarmen i Karré 1 (om 3-5 år)	1	stk.	Kr. 32.000,00	Kr. 32.000,00
Udskiftning af pumpe på brugsvand i Karré 2 (om 1-3 år)	1	stk.	Kr. 8.000,00	Kr. 8.000,00
Udskiftning af 3 stk. motorventiler (måske om 2 år)	1	stk.	Kr. 18.000,00	Kr. 18.000,00
Udskiftning af 2 stk. trykdifferensregulatorer (måske om 3 år)	1	stk.	Kr. 50.000,00	Kr. 50.000,00
Montage af vakuum-udluftere i varmecentralerne (nu/snart)	4	stk.	Kr. 70.000,00	Kr. 280.000,00
Rensning af vekslere for centralvarme i de 4 varmecentraler (2019)	1	stk.	Kr. 16.000,00	Kr. 16.000,00
Fornyelse af Energimærkning i 2020	4	stk.	Kr. 18.000,00	Kr. 72.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 1.366.000,00</b>

**Prioritering**Arbejdet anbefales udført første gang: **2021****Driftsoplysninger**

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	2 år
Næste vedligehold	2023
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000,00
Hensættelse	Kr. 15.000,00

**Fotoregistrering**

## 12 Afløb

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Alt afløb på etagerne og i kælder er for ca. 20 år siden skiftet til plast af fabrikat Friatec/Friaphon. Der forventes ingen vedligeholdelsesudgifter ud over almindeligt vedligehold.

**Vedligehold** Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.

For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 20 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2018**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Næste vedligehold	2028
Pris for næste vedligehold	Kr. 50.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

## 13 Kloak

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Det er oplyst, at det meste af kloak i gårdarealerne er udskiftet i 2010.

Der er ikke umiddelbart problemer med kloakkerne.

**Vedligehold** Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger og tagbrønde oprensnes for blade m.m.

Sunket belægnings over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning. Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Delvis TV-inspektion af kritiske eller repræsentative strækninger	1	stk.	Kr. 40.000,00	Kr. 40.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 40.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2021**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 20 år

Eftersynsinterval 2 år

Vedligeholdelsesinterval 10 år

Næste vedligehold 2031

Pris for næste vedligehold Kr. 0,00

Hensættelse Kr. 0,00

### Fotoregistrering

## 14 Vandinstallation

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Vandrør på etagerne og i kælderen er blevet totaludskiftet i 1988 og materialet er galvaniseret jernrør. Flere steder er de lodrette rør i køkkener udskiftet til nyere galvaniserede jernrør. Det er uklart om der er sket en større fælles rørudskiftning på et tidspunkt eller etapevis eller kun partiel udskiftning siden 1988.

Oprindelige rør fra 1988 vil have en meget begrænset restlevetid.

Ved en større rørudskiftning kan man overveje at reducere antallet af stigstreng.

De vandrette fordelingsrør for brugsvand i kælderen er generelt de oprindelige rør fra 1988 kun med enkelte nyere strækninger, som er skiftet i forbindelse med akutte utætheder og tæring. Udskiftning af disse rørstrækninger skal planlægges i forhold til en eventuel større samlet rørudskiftning.

De fleste vandrør er korrekt isolerede, men enkelte strækninger og ventiler mangler isolering.

### Vedligehold

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion.

Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.

Det kontrolleres om der er uisolerede rørstrækninger. Rør og anlæg skal generelt være isolerede for at forhindre unødigt varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldt vandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Yderligere undersøgelse af tilstanden af rør (inkl. rørprøver)	1	stk.	Kr. 30.000,00	Kr. 30.000,00
Udskiftning af lodrette vandrør	52	opgange	Kr. 200.000,00	Kr. 10.400.000,00
Udskiftning af vandrette vandrør i kælder (kun akutte reparationer pr. år)	1	år	Kr. 30.000,00	Kr. 30.000,00
Udskiftning af strengreguleringsventiler	1	stk.	Kr. 200.000,00	Kr. 200.000,00
Rentabilitetsundersøgelse for individuelle vandmålere	1	stk.	Kr. 10.000,00	Kr. 10.000,00
Isolering af uisolerede rørstrækninger og komponenter	1	stk.	Kr. 15.000,00	Kr. 15.000,00
Udskiftning af vandstik ind i ejendommen	4	stk.	Kr. 70.000,00	Kr. 280.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 10.965.000,00</b>

**Prioritering**Arbejdet anbefales udført første gang: **2021****Driftsoplysninger**

Forventet levetid	5 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	2 år
Næste vedligehold	2023
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

**Fotoregistrering**

## 15 Gasinstallation

Sidst opdateret 07-02-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Da gasinstallationen er individuel i de enkelte lejligheder, er der ikke medtaget fælles arbejder i denne vedligeholdelsesplan.

**Vedligehold** Årligt efterses gasinstallationen - også i kælderen - og eventuelle utætheder skal straks repareres. Foreningen skal være opmærksom på at der skal være forbrug på gasinstallationen, så enkelte andelshavere skal helst bevare gasinstallationen.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2019**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Næste vedligehold	2029
Pris for næste vedligehold	Kr. 0,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

## 16 Ventilation

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Ejendommens ventilationsanlæg er en blanding af de naturlige aftrækskanaler og mekanisk udsugning (kun i hjørnelejlighederne).

I forbindelse af en eventuel isolering af etageadskillelse mellem kælder og stueetage, vil kælderen blive koldere, og det vil derfor blive mere påkrævet at sikre en vis mængde af ventilation i kælderen. Dette kan udføres ved faste åbninger, eller bedre ved styret/mechanisk ventilation (som ikke er medtaget/prissat).

Vedr. strømpeføring af aftrækskanaler er det ikke sikkert det er muligt grundet forskydninger i ventilationskanaler, hvorfor der bør udføres en prøve på strømpeføring.

**Vedligehold** Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes om anlægget bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.

Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener. De lodrette kanaler bør principielt renses hvert 10.-15. år, men det kan være problematisk at få ordentlig adgang til systemet og der skal afmonteres en del lokale udsugningsventilatorer.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Udskiftning af 9 stk. ventilatorer (måske om 2 år)	9	stk.	Kr. 15.000,00	Kr. 135.000,00
Service af udsugningsanlæg i fællesrum	1	stk.	Kr. 6.000,00	Kr. 6.000,00
Udførelse af prøverensninger med video-dokumentation	1	stk.	Kr. 25.000,00	Kr. 25.000,00
Udførelse af prøve på strømpeføring af aftrækskanaler i en opgang	20	stk	Kr. 5.000,00	Kr. 100.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 266.000,00</b>



### **Prioritering**

Arbejdet anbefales udført første gang: **2021**

### **Driftsoplysninger**

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Næste vedligehold	2031
Pris for næste vedligehold	Kr. 200.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### **Fotoregistrering**

---

## 17 El/svagstrøm

Sidst opdateret 09-01-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

### Beskrivelse

Omhandler primært installationer i de enkelte lejligheder. I nogle lejligheder er der etableret 400 V.

I forbindelse med ejendommens fælles elinstallation vil der være lidt generelt vedligehold til udskiftning af ældre el-tavler og lignende.

Belysning og løbende udskiftning af lyskilder, eftergang og reparation af dørtelefoner samt øvrig generel/almindelig vedligeholdelse af elinstallationer er en del af ejendommens almindelige vedligeholdelse og er ikke medregne i vedligeholdelsesplanen.

### Vedligehold

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse.

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Svagstrømsanlæg (fx. telefonanlæg og antenne) vedligeholdes af ansvarlige ejer (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2019**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	2 år
Næste vedligehold	2021
Pris for næste vedligehold	Kr. 0,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

**18 Øvrige ombygningsarbejder**

Sidst opdateret 07-02-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Intet at bemærke

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0,00</b>

**Prioritering**Arbejdet anbefales udført første gang: **2018****Driftsoplysninger**

Forventet levetid	0 år
Eftersynsinterval	0 år
Vedligeholdelsesinterval	- år
Næste vedligehold	2018
Pris for næste vedligehold	Kr. 0,00
Hensættelse	Kr. 0,00

**Fotoregistrering**

## 19 Private friarealer

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**Beskrivelse** Mod gade bør knækkede fortovsfliser udskiftes og fortov rettes op for at undgå at få et påbud om udbedring af Københavns Kommune.

Mod gård forventes ikke udgifter ud over den almindelige løbende vedligeholdelse.

**Vedligehold** Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten 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 henhører under kommunen.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Opretning af fortovsfliser mod gade	100	m <sup>2</sup>	Kr. 500,00	Kr. 50.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 50.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2022**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	50 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdsinterval	10 år
Næste vedligehold	2032
Pris for næste vedligehold	Kr. 50.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

## Fotoregistrering

---



## 20 Byggeplads

Sidst opdateret 07-03-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Ja

**Beskrivelse** Der skal opstilles stillads i forbindelse med udskiftning af vinduer og istandsættelse af facader.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Karré 1 gade - opstilling, leje og nedtagning af stillads	2880	m <sup>2</sup>	Kr. 260,00	Kr. 748.800,00
Karré 1 gård - opstilling, leje og nedtagning af stillads	2240	m <sup>2</sup>	Kr. 280,00	Kr. 627.200,00
Karré 2 gade - opstilling, leje og nedtagning af stillads	3200	m <sup>2</sup>	Kr. 260,00	Kr. 832.000,00
Karré 2 gård - opstilling, leje og nedtagning af stillads	2240	m <sup>2</sup>	Kr. 280,00	Kr. 627.200,00
Karré 3 gade - opstilling, leje og nedtagning af stillads	3710	m <sup>2</sup>	Kr. 260,00	Kr. 964.600,00
Karré 3 gård - opstilling, leje og nedtagning af stillads	2400	m <sup>2</sup>	Kr. 280,00	Kr. 672.000,00
Karré 4 - opstilling, leje og nedtagning af stillads	3710	m <sup>2</sup>	Kr. 260,00	Kr. 964.600,00
Karré 4 gård - opstilling, leje og nedtagning af stillads	2400	m <sup>2</sup>	Kr. 280,00	Kr. 672.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 6.108.400,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2020**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	0 år
Eftersynsinterval	0 år
Vedligeholdelsesinterval	- år
Næste vedligehold	2020
Pris for næste vedligehold	Kr. 0,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

## 21 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 07-02-2019

Kræver arbejdet  
stillads/lift Nej

**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 mindst 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 hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

**Vedligehold** Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan MinEjendom kontaktes via hjemmesiden MinEjendom.dk eller på tlf. 2799 9000.

Besøg også MinEjendom.dk og prøv vores APP, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 40.000,00	Kr. 40.000,00
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 40.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang: **2023**

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	5 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdsinterval	5 år
Næste vedligehold	2028
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000,00
Hensættelse	Kr. 0,00

### Fotoregistrering

## Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første Aktivitet
01 Tagværk	 Meget god	2019
02 Kælder/fundering	 Middel	2021
03 Facader/sokkel	 Middel	2020
04 Vinduer	 Mindre god	2020
05 Udvendige døre	 Mindre god	2020
06 Trapper	 Mindre god	2022
07 Porte/gennemgange	 Middel	2020
08 Etageadskillelser	 Middel	2023
09 Wc/bad	 Middel	2019
10 Køkkener	 Middel	2019
11 Varmeanlæg	 Middel	2021
12 Afløb	 Middel	2018
13 Kloak	 Middel	2021
14 Vandinstallation	 Mindre god	2021
15 Gasinstallation	 Middel	2019
16 Ventilation	 Middel	2021
17 El/svagstrøm	 Middel	2019
18 Øvrige ombygningsarbejder	 Middel	2018
19 Private friarealer	 Middel	2022
20 Byggeplads	 Middel	2020
21 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Middel	2023



## 10 års vedligeholdelsesbudget

Omkostninger fordelt pr år og bygningsdel - Beløb er anført i kr. 1000 ekskl. moms, hvor intet andet er nævnt.

### Vedligeholdelse

Bygningsdelskort	Tidligere	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Sum
01 Tagværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02 Kælder/fundering	0	0	0	947	0	0	0	0	400	0	0	1.347
03 Facader/sokkel	0	0	11.008	0	0	0	0	0	0	0	0	11.008
04 Vinduer	0	0	20.683	0	0	0	0	0	0	0	500	21.183
05 Udvendige døre	0	0	770	0	0	0	0	0	0	100	0	870
06 Trapper	0	0	0	0	13.129	200	200	200	200	200	200	14.329
08 Etageadskillelser	0	0	0	0	0	1.860	0	0	0	0	0	1.860
09 Wc/bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 Varmeanlæg	0	0	0	1.366	0	25	0	25	0	25	0	1.441
12 Afløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
13 Kloak	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	40
14 Vandinstallation	0	0	0	10.965	0	20	0	20	0	20	0	11.025
15 Gasinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 Ventilation	0	0	0	266	0	0	0	0	0	0	0	266
17 El/svagstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

18 Øvrige ombygningsarbejder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
19 Private friarealer	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	<b>50</b>
20 Byggeplads	0	0	6.108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>6.108</b>
21 Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	40	<b>80</b>
<b>Vedligeholdelse sum i alt/år</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.569</b>	<b>13.584</b>	<b>13.179</b>	<b>2.145</b>	<b>200</b>	<b>245</b>	<b>600</b>	<b>345</b>	<b>790</b>	<b>69.658</b>	

## Forbedringer

Bygningsdelskort	Tidligere	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Sum
07 Porte/gennemgange	0	0	760	0	0	0	0	50	0	0	0	<b>810</b>
<b>Vedligeholdelse sum i alt/år</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>810</b>

## Hensættelser

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Sum
<b>Hensættelser summeret</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>150</b>

## Total

	Tidligere	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Sum
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>	<b>0</b>	15	39.344	13.599	13.194	2.160	215	310	615	360	805	<b>70.618</b>
<b>Samlet sum inkl. moms</b>	<b>0</b>	19	49.181	16.999	16.493	2.700	269	388	769	450	1.006	<b>88.272</b>
<b>Samlet sum inkl. moms pr. m<sup>2</sup></b> <i>(i hele kr.)</i>	<b>0</b>	0	1.154	399	387	63	6	9	18	11	24	<b>2.072</b>

## Yderligere info

---

**Gennemsnit pr. år inkl. moms pr. m<sup>2</sup> (i hele kr.)** 207

**Samlet bolig- og erhvervsareal** 42608 m<sup>2</sup>

*Alle beløb er, hvor intet andet er anført, uden byggerådgivning m.v.*

## Guide til det videre forløb

At vedligeholde og renovere sin ejendom kan være en uoverskuelig opgave, men med MinEjendom er der hjælp at hente.

Ved brug af jeres digitale ejendomsdata kan MinEjendom hjælpe jer med at vedligeholde og renovere på en ny og let måde.

Nedenfor er beskrevet forløbet i forbindelse med gennemførelse af en renoveringsopgave via MinEjendom. Har I behov for en nærmere drøftelse om jeres renoveringssag, kan I kontakte os via [minejendom.dk](http://minejendom.dk).

### Generelt

Når I skal renovere jeres ejendom, anbefaler vi ved byggeopgaver over kr. 250.000,- ekskl. moms, at I kontakter MinEjendom. Dette er for at jeres opgave kan blive konkretiseret og bestemt omfangsmæssigt i forhold til jeres budget og det byggeteknisk fornuftige.

### Byggerådgivning

Ved større renoveringsopgaver anbefales bistand fra en byggerådgiver. Dette kan MinEjendom også hjælpe med.

Når jeres renoveringsopgave er konkretiseret, udarbejder MinEjendom tilbud på byggerådgivning. Af større renoveringsopgaver som MinEjendom's byggerådgiver kan løse er blandt andet:

- Tagrenovering
- Vinduesrenovering
- Facaderenovering
- Renovering af kældre
- Renovering af trappeopgange
- Nye altaner

MinEjendom's byggerådgivere hjælper jer med:

- Ansøgning om byggetilladelse
- Udbud og tilbudsindhentning fra håndværkere
- Udarbejdelse af kontrakter
- Ansøgning om byfornyelse
- Analyse af vinduesrenovering kontra nye vinduer
- Tilsyn under udførelse
- Økonomi-, tids-, og kvalitetsstyring
- Byggeledelse
- Afleveringsforretning
- 1- og 5-års eftersyn

**Hvad gør jeg nu?**

Via jeres vedligeholdelsesplan, kender vi jeres ejendomsdata og vedligeholdelsesopgaver. Hvis I ønsker at følge planen og få opgaverne lagt i system og udført, skal I kontakte MinEjendom og vi kan sammen lægge en plan for hvordan I kommer bedst videre.

## Beboervejledning

Nedenfor beskrives anbefalinger til løbende eftersyn og daglig brug af ejendommen.

### Generelt

Generelt er det hensigtsmæssigt løbende at efterse ejendommen. Det kan i større ejendomme fx ske ved ansættelse af en vicevært eller lignende. Men med jævne mellemrum må det anbefales at lade en byggerådgiver gennemgå ejendommen og fremkomme med forslag til vedligeholdelse eller reparation i form af en vedligeholdelsesplan. Har man allerede en vedligeholdelsesplan, anbefales det, at den opdateres efter større renoveringsarbejder og minimum med 5 års interval.

### Skorstene

Skorstene benyttes oprindeligt til aftræk for varmeinstallation og brændeovne. Gennem tiderne er det blevet normalt, at skorstene nedlægges og anvendes til f.eks. føringsveje for antenne/tlf. eller som ventilationskanaler. Det er derfor vigtigt at afklare, hvilken anvendelse skorstene har i dag og at informere alle om brugen og mulighederne.

### Gulve i badeværelser

Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanterne under selve risten. Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.

### Toiletter

For at faldstammeanlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg.

Der må aldrig skylles babybleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende ud i toilettet, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge. Har man en lejlighed med gennemgående faldstammer, er det vigtig at eventuelle utætheder og/eller rustgennemslag straks meddeles rette vedkommende.

### Vandhaner

På vandhaner sidder der for enden typisk et filter (perlator), som skal renses for kalksten og opsamlede partikler. Rensningen bør foretages ca. 1 gang pr. måned, alt efter vandets hårdhed og forbrug. Nye vandhaner kan have keramiske skiver uden gummipakninger. Det er derfor ikke nødvendigt på denne type at skifte pakninger.

Filteret kan skrues af med hånden. Kan dette ikke lade sig gøre, må der anvendes værktøj med et stykke stof som mellemlæg.

Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden. Følg altid producentens anvisninger.

## **Ventilation**

I ældre ejendomme kan ventilationen til hver bolig være etableret ved selvstændige lodrette rørføringer, som har aftræk til det fri. I forbindelse med moderniseringer er ventilationsanlægget ofte koblet på en central ventilationsmotor på spidsloft. Ved denne løsning er anlægget indreguleret, og der er kun behov for yderligere justeringer, når fagfolk foretager eftersyn af anlægget.

Ventilationsrør bør jævnligt renses hvad enten der er adgang til det fri eller ventilationsanlæg. For at bibeholde opsatte emhætters maksimale

effekt, skal emhættens filtre renses ca. hver anden måned, alt efter behov/brug. Filtrene, der er placeret på undersiden af emhætten, udtages ved at trække den fjederbelastede knap tilbage. Rengøringen foretages grundigt med sæbevand og gennemskylning. Det skal sikres, at genmonteringen efter vask foregår korrekt, således at filtrene sidder rigtigt. Monter aldrig emhætter eller elektroniske ventilatorer i etageejendomme uden først at konsultere ejendommens vedligeholdelseskontakt.

## **Udluftning**

Udluftning af boligen er vigtig for at opnå et godt indeklima og forhindre skimmelvækst.

Har man friskluftsventiler monteret i vinduer og døre, bør disse være åbne året rundt. Det er ligeledes en god idé året rundt at udlufte boligen med kortvarigt gennemtræk 3 gange dagligt (bl.a. efter bad).

## Betingelser og vilkår

Nedenstående betingelser er gældende for alle vedligeholdelsesplaner implementeret i MinEjendom. Samme betingelser er gældende for den virksomhed eller rådgiver som har udført vedligeholdelsesplanen, herefter kaldet rådgiveren.

Den/de ejendomsjere, der har en vedligeholdelsesplan implementeret i MinEjendom, er efterfølgende omtalt som "brugeren".

### Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand og foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for reovering og vedligeholdelse af ejendommen fremadrettet.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig byggerådgivning i forbindelse med gennemførelse af reoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af vedligeholdelses- og reoveringsarbejderne.

### Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og med den baggrund kan rådgiveren udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode.

Vedligeholdelsesplaner i MinEjendom omfatter følgende:

- Gennemgang af ejendommen
- Prioritering af vedligeholdsarbejder 10 år frem
- Økonomisk overslag
- Forslag til vedligehold af bygningsdele
- Akut eller ad hoc vedligehold
- Drifts- og vedligeholdelsesrutiner
- Eftersyn og overvågning

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besørges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besørges stikprøvevis efter nærmere aftale. Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i planen.



En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer - fra fundamentet til skorstenen. El-, Vvs- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

For nærmere beskrivelse af, hvad en vedligeholdelsesplan omfatter, henvises til eksempel på [www.vedligeholdelsesplan.dk](http://www.vedligeholdelsesplan.dk).

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

## **Rettigheder og ansvar**

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen som rådgiveren udarbejder.

MinEjendom har i øvrigt alle rettigheder til materialet. MinEjendom og rådgiveren som har udarbejdet vedligeholdelsesplanen har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved fx markedsføring af MinEjendom og rådgiverens virksomheder.

Rådgiverens overslag på priser på i vedligeholdelsesplanen er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Hverken MinEjendom eller rådgiveren kan ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. MinEjendom kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af reoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Rådgiverens vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10-års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet, samt forventninger til almindelig slitage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

MinEjendom og rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav til selve vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.