

# VEDLIGEHOULDELSESPLAN

A/B Vibekevang



**14. April 2023**

Genereret af Cecilie Christensen

cch@schodt.dk

## Indholdsfortegnelse

Konklusion på ejendommens tilstand	2
Prioritering af arbejdsopgaver	3
Beskrivelse af ejendommen	4
Vejledning til bygningsdelskortene	5
Tilstandsoversigt	6
01 Belægning på gadeside	7
02 Belægning på gårdsiden	11
03 Sokkel	13
04 Kælder og fundament	16
05 Kældergulv	20
06 Etageadskillelse	22
07 Facader	25
08 Brandkamme og skorstene	30
09 Tagkonstruktion	34
10 Tagbelægning	37
11 Tagrender og nedløb	40
12 Yderdøre	43
13 Vinduer	46
14 Hovedtrapper	50
15 Udvendige trapper	54
16 Altaner	56
17 Afløb	58
18 Vandinstallation	62
19 Varmeanlæg	64
20 El-installation	67
21 Ventilation	69
22 Brand	71
23 Opdatering af vedligeholdelsesplan	72
10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Vibekevang	73

## Konklusion på ejendommens tilstand

Efter endt gennemgang af ejendommene må det konkluderes, at de er i acceptabelt stand grundet løbende renoveringer. Dog er der ved flere bygningsdele i nogen til høj grad, behov for klarlægning af diverse forhold, før yderligere renoveringsarbejder foretages. Renoveringsarbejderne vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Der er flere problematikker der kan ledes hen til utætheder ved og omkring tag, samt ændrede funderingsforhold. Hvorfor det anbefales at der foretages yderligere undersøgelser ved kælder/fundament. Der er fastsat en generel tagrenovering i midt/slutningen af perioden, hvorfor der blot bør foretages tætning, samt mindre reparationsarbejder ved tage.

Facader er med revner i varierende omfang, og enkelte bygninger renoveret i nyere tid. Det anbefales at holde facader tæt, men vente med større facaderenoveringer indtil det kan klarlægges i hvilket omfang sætningsrevner er i bevægelse.

Lyskasser ses fyldte med mange blade og diverse i bund og skal renses løbende efter behov. Udvendige trappe skal ligeledes tætnes ved samlinger for at undgå fugtphobning.

Vinduer og døre bør i forbindelse med andet arbejde på tag eller facade malerbehandles. Glaslister fremstår med afskallet i bund, men skønnes i et mindre omfang, men bør udbedres for at sikre vinduernes restlevetid.

Bagtrappeopgangene trænger generelt til istandsættelse/maling i et varierende omfang.

Ejendommens vand-, afløbs- og varmeinstallationer er af delvist af nyere dato, alt vurderes i god stand og kræver blot løbende service og mindre reparationsarbejder.

Såfremt ovenstående skal prioriteres, anbefales følgende:

1. Ingeniørberegninger ved gennemgående revner, indiv. kældervægge
2. Undersøgelser af funderingsforhold
3. Stedvise puds- og fugereparationer ved brandkamme og skorstene, samt gennemgang af inddækninger
4. Eftergang og udbedring af understrygning (mest nødvendige)
5. Partiel reparation af tagrender og nedløb
6. Partielle udbedringer ved facader og sålbænke
7. Reparation af fuger i bund, ved yderdøre
8. Inspektion og rensning af fælles installations- og drænføringer
9. Partielle reparationer/udskiftninger af overflader i hovedtrapperum

## Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet 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.

### 1 Bør laves nu Indenfor 1-3 år

**kr. 1.618.595**



Byggesagsudgifter  
Håndværkerudgifter  
**kr. 246.904**  
**kr. 1.371.691**

#### Indeholdt kort:

01 Belægning på gadeside	7
02 Belægning på gårdsiden	11
03 Sokkel	13
04 Kælder og fundament	16
06 Etageadskillelse	22
07 Facader	25
08 Brandkamme og skorstene	30
09 Tagkonstruktion	34
11 Tagrender og nedløb	40
12 Yderdøre	43
14 Hovedtrapper	50
15 Udvendige trapper	54
17 Afløb	58
18 Vandinstallation	62
19 Varmeanlæg	64
20 El-installation	67
21 Ventilation	69
22 Brand	71

### 2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

**kr. 5.169.777**



#### Indeholdt kort:

01 Belægning på gadeside	7
02 Belægning på gårdsiden	11
07 Facader	25
12 Yderdøre	43
13 Vinduer	46
23 Opdatering af vedligeholdelsesplan	72

### 3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

**kr. 21.028.664**



#### Indeholdt kort:

06 Etageadskillelse	22
07 Facader	25
10 Tagbelægning	37
11 Tagrender og nedløb	40
13 Vinduer	46



## Beskrivelse af ejendommen

Ejendommene tilhørende A/B Vibekevang og består af 13 stk. etageejendomme fra 1926, med 2 etager samt tagetage. ved alle bygninger er der fuld kælder. Ejendommene anvendes primært til beboelse, jf. BBR-meddelelse er der mindre rum, som benyttes til erhverv. De enkelte ejendomme er spredt over et større område, hvor der er udført rækker af lignende bygninger. Foreningens bygninger er derfor enten ende bygninger med gavl eller er sammenbygget med øvrig bygninger.

Kælder anvendes til opbevaring, vaskerum, opdelte kælderrum, samt anlæg til varme og vand. Der er i flere kældre aflukkede rum med intern trappe, som benyttes til depotrum for ovenliggende lejligheder.

Tagkonstruktion er et saddeltag med betontagsten og er uden undertag. Ved tagetage er der udført kviste med beklædt med zink i sider og front. Tag er som øvrig tagflade. Spidslofter er ubenyttet, men som kælder er der ligeledes her inddraget rum flere steder til hems for underliggende lejlighed.

Facade mod gaden og gård, samt gavle fremstår med indfarvet puds på de generelle flader. Omkring døre og vinduer er udført støbte betondetaljer.

Bygningen er generelt med trævinduer fra år 2005. Kældervinduer er i plast og er ældre. Udvendige døre er ligeledes i træ og er udskiftet i samme ombæring som vinduer.

Bygningerne har et bebygget areal på henholdsvis 144 m<sup>2</sup> og 146 m<sup>2</sup>, og med et samlet boligareal pr. bygning mellem 392 m<sup>2</sup> og 406 m<sup>2</sup>. Kælderarealet udgør mellem 144 m<sup>2</sup> og 146 m<sup>2</sup>.

### Stamdata

Kommunenavn	København Ø
Foreningsnavn	A/B Vibekevang
Matrikel Nr.	5131
Opførselsår	1926
Om/tilbygningsår	1999
Bygningsareal	3.768 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	1.884 m <sup>2</sup>
Boligareal	5.134 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	19 m <sup>2</sup>
Kælderareal	1.884 m <sup>2</sup>
Tagareal	104 m <sup>2</sup>
Etager	2
Energimærke er gyldigt til:	2031.09.13

## Vejledning til bygningsdelskortene

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 bygningsdelskortene finder I de tekniske driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F), hvilket fremgår i det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

### Vedligehold (V)

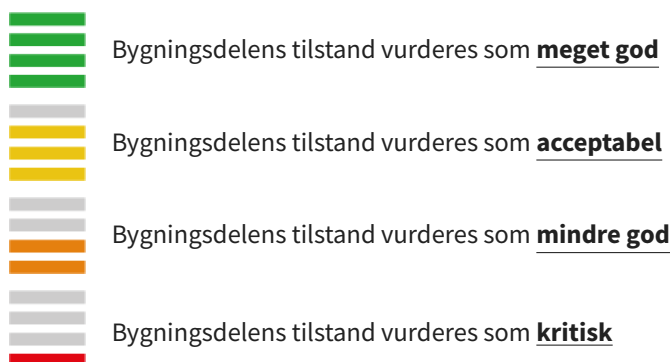
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.

### Drift (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/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.



## Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Acceptabel	1	2023
02 Belægning på gårdsiden	 Acceptabel	1	2024
03 Sokkel	 Acceptabel	1	2023
04 Kælder og fundament	 Mindre god	1	2023
05 Kældergulv	 Acceptabel	3	-
06 Etageadskillelse	 Acceptabel	1	2023
07 Facader	 Mindre god	1	2023
08 Brandkamme og skorstene	 Mindre god	1	2023
09 Tagkonstruktion	 Mindre god	1	2023
10 Tagbelægning	 Acceptabel	3	2029
11 Tagrender og nedløb	 Mindre god	1	2023
12 Yderdøre	 Acceptabel	1	2023
13 Vinduer	 Acceptabel	2	2026
14 Hovedtrapper	 Mindre god	1	2024
15 Udvendige trapper	 Acceptabel	1	2024
16 Altaner	 Meget god	3	-
17 Afløb	 Acceptabel	1	2025
18 Vandinstallation	 Meget god	1	2023
19 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2023
20 El-installation	 Acceptabel	1	2023
21 Ventilation	 Acceptabel	1	2025
22 Brand	 Acceptabel	1	2023
23 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2028

## 01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 13-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser, chaussesten og asfalt. Ligeledes er der enkelte steder, ved gavl, områder med beplantning og græs. Hvis denne bliver for voldsom, kan dette give risiko for fugtophobning og beskadigelse af facaden og begroninger derpå. Dette skønnes ikke at være tilfældet de pågældende steder, i nuværende omfang.

Enkelte steder er flise/chaussesten belægningen blevet undermineret, hvorfor belægningen er ujævn i et mindre omfang og må fyldes op til niveau. Dette anbefales at blive udført efter behov på udvalgte områder, hvor foreningen har vedligeholdelsespligt.

Belægningen ved fortove er generelt uden lunger og med et fint fald væk fra bygningen.

Der er ud fra enkelte kældervinduer opført lyskasser, grundet niveauforskelle i terræn. Ved Vermundsgade 16 er der her udført lyskasser med belægningssten. Det var ikke muligt at observere et afløb i bund. Dette bør være til stede, da der ellers er stor risiko for ophobning af vand i området, og deraf følgeskader på kældervægge.

Mod Lersø Parkallé er der observeret enkelte lyskasser ifbm. bolig i kælder. Disse er i plast med stålrister og er generelt fyldt af en del blade/affald, og bør oprenses. Det formodes at der her er udført afledning af vand ved afløb, men dette bør opklares i forbindelse med rensning, for at undgå følgeskader.

### 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 jævnlige efterses og oprenses.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og sten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Lokal opretning af eksisterende belægning	38	m <sup>2</sup>	Kr. 1.550	Kr. 58.900
2023	1 Rensning af lyskasser	5	stk.	Kr. 500	Kr. 2.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 61.400</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 61.400
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---











## 02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 13-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Belægningen på gadesiden er generelt med flisebelægning, samt områder med græs. Flisebelægning ses generelt med et fint fald væk fra bygningen.

Lokalt er belægningen sunket, og der ses her tegn på vandsamlinger, som kan give risiko for opfugtning af øvrige bygningsdele, herunder fundamenter. Dette forekommer primært nær trin til trapperum og er nærmere beskrevet i bygningsdelskort 17: Udvendige trapper.

Det anbefales løbende at oprette områder med synkende belægning eller med manglende fyld i mellemrum.

Lyskasser er nærmere beskrevet under bygningsdelskort 03: Sokkel.

### Vedligehold

Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunker, 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.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Lokal opretning af eksisterende belægning	10	m <sup>2</sup>	Kr. 1.550	Kr. 15.500
2024	1 Sandfyld mellem belægninger	1	skøn	Kr. 12.000	Kr. 12.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 27.500</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering







## 03 Sokkel

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Sokkel er pudset beton på betonfundament. Sokkel er i varierende højder, grundet niveauforskelle ved bygningers placeringer. Sokkelpuds ser ud til at være ført lige til eller under terræn.

Lokalt ses mindre afskallinger/revner i sokkelpuds, dette er primært observeret omkring kældervinduer.

Lyskasser er udført med forskelligartet materialer og er i varierende udformninger. Ved høje kanter i top er udført elefantrist, hvor ældre i jern fremstår i dårlig stand. Ved flere kældervinduer placeret i sokkel mod gården, er der her på et tidspunkt udført opkant mellem sokkel/terræn og vindue. Disse fremstår enkelte steder med revner mod sokkel. Der ses her ligeledes ophobning af blade og lignende mod vinduer, disse områder bør løbende oprensnes for at undgå fugtophobning. Der er afsat et beløb til 1. gangs rensning, men det anbefales at dette efterfølgende udføres som en løbende opgave af f.eks. andelshavere.

Soklen er pudset og malet sort, og denne tilstand anbefales vedligeholdt med sokkelasfalt. Der er ikke oplyst at være problemer med fugtige vægge i stueetagen.

Mod gadeside vurderes minimum en revnedannelse som værende en sætningsrevne. Dette grundet at der ligeledes er revner ved overliggende facade, primært mellem vinduer. Det kan være en idé at forstærke området men dette bør udføres efter yderligere undersøgelser er foretaget.

Soklen er en udsat bygningsdel og der afsættes beløb til løbende fremtidig vedligeholdelse.

Der afsættes beløb til gennemgang og stedvise reparationer af sokkel.

### Vedligehold

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 opfugtet 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.

## Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	<b>1</b> Rensning af lyskasser + opkant	65	stk.	Kr. 500	Kr. 32.500
2023	<b>1</b> Nye elefantriste (udskiftning af ældre i jern, efter behov)	3	stk.	Kr. 1.500	Kr. 4.500
2025	<b>1</b> Partiel udbedring af sætningsrevner	7	stk.	Kr. 14.000	Kr. 98.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 135.000</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 4. år (første gang i 2027)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 98.000

Hensættelse Kr. 0

## Fotoregistrering







## 04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Bygningen er grundmuret og med kældervægge i beton. Fundamenter er opført som pælefundering i jernbeton. Det er oplyst at der er udført fundamentsforstærkning ved nedpresning af pæle i år 1994/1995. Det er oplyst ved byggesagsarkiv at følgende ejendomme har fået foretaget fundamentsforstærkning:

Vibekegade 24, 28 og 13

Lersø Parkallé 47 og 49

Tidligere foretaget ved Hildursgade 15.

Det er yderligere oplyst af forening at der er flere områder, hvor de udførte tegninger ikke stemmer overens med hvad der aktuelt er udført ved de pågældende bygninger. Det foreslås derfor at der foretages undersøgelser af funderingsforhold ved alle bygninger, således dette kan sammenholdes med forekomst af sætningsrevner på facader, kældervægge mv.

Der er ved enkelte bygninger efterfølgende etableret udvendig fugtspærre og omfangsdræn.

Der er observeret enkelte tegn på opstigende grundfugt i kælder. Flere steder er vægpudsens afskallet i store områder. I de besigtigede områder skønnes det dog at være i et begrænset omfang. Der er ved gennemgang ingen fugtluft i de besigtigede kælderrum. Det kan være en idé at der foretages en murer gennemgang efter behov ved vægge med større afskalninger.

Ved indvendige kældervægge er der tydelige tegn på bevægelser, ved vandrette sætningsrevner i vægge, samt nær kældergulv. Det anbefales at holdes disse områder under observation, for at sikre at revner ikke er i yderligere bevægelse og forværres.

I flere kælderrum er registreret gennemgående revner i indvendige vægge mod gulv eller mod udvendige kældervægge. Det anbefales at der evt. laves statiske undersøgelser af de pågældende områder, således det sikres at konstruktionens statik bevares.

Der er etableret naturlig ventilation i kælderen, men denne vurderes ikke tilstrækkelig. Det kan være en idé at etablere yderligere naturlig ventilation, enten ved svanehalse eller ved udskiftning af kældervinduer, hvor der her kan etableres yderligere cirkulation af luften, samt afledning af evt. fugt.

Generelt skønnes det at kældre ikke har større problemer med fugt, end hvad der kan forventes af denne type konstruktion, år for opførelse, samt beliggenhed. Der bør dog være fokus på at klarlægge eksisterende forhold ved fundamenter og ud fra dette kan der foretages renoveringer ved de øvrige bygningsdele på ejendommene.

**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.

**Arbejdsopgaver**

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2023	<b>1</b> Ingeniørberegninger ved gennemgående revner, indvendige kældervægge	30	timer	Kr.	1.000	Kr.	30.000
2023	<b>1</b> Undersøgelser af funderingsforhold	1	skøn	Kr.	35.000	Kr.	35.000
2025	<b>1</b> Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge	7	dage	Kr.	5.500	Kr.	38.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>						<b>Kr.</b>	<b>103.500</b>

**Driftsoplysninger**

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 38.500
Hensættelse	Kr. 0

**Fotoregistrering**











## 05 Kældergulv

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Kældergulvet er udført som støbt beton og ses lokalt med mørke misfarvninger, formentlig efter fugtpåvirkning. Der forventes ikke at være underliggende kapillarbrydende lag undergulvet.

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

Ved kældernedgang, samt enkelte kælderrum er gulvet etableret med flisebelægning og ses i acceptabel stand, med almindelig brugsslitage.

Det forventes ikke at der er større vedligeholdelsesarbejder inden for perioden.

**Vedligehold** Kældergulve eftergås for revner, huller og områder, der lyder hult. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret fx pga. kloakledninger, som er faldet sammen.

Det kan også skyldes, at underlaget har sat sig, hvorved der kommer et hulrum. Kældergulvet skal være udført med fald mod evt. afløb.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

### Driftsoplysninger

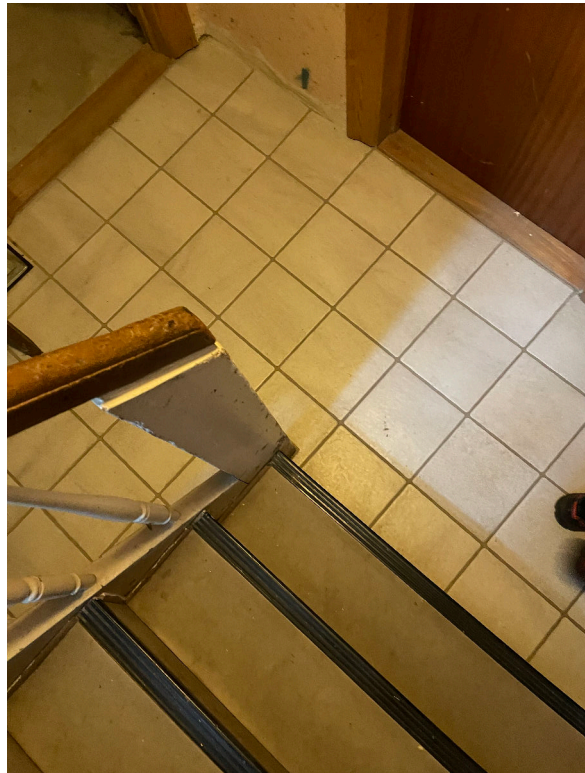
Vedligehold Hvert 10. år (første gang i 2033)

Eftersyn Hvert 5. år (første gang i 2028)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

### Fotoregistrering



## 06 Etageadskillelse

Sidst opdateret 13-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført i traditionel bjælkelagskonstruktion med pudset loft på rørvæv. Etageadskillelsen er generelt isoleret nedefra og op mod pudset loft. Pudset loft over isolering kunne ikke besigtiges. De synlige områder fremstår i acceptabel stand og kræver ved mindre overflader, mindre reparationsarbejde.

Der er fremvist udfærdiget rapport for svampeundersøgelse (i Vibekegade 28) af udvalgt træbjælker i etageadskillelsen. Denne påviser ingen skader, men mindre og forventelig forekomst af tidligere borebille angreb. Det formodes at øvrige træbjælker er i lignende tilstand, hvorfor det forventes at der ikke skal foretages større arbejde indenfor perioden.

Etageadskillelse mellem spidsloft og øverste lejligheder er isoleret med batts i varierende omfang. Loft er besigtiget ved Vibekegade 28. Isolering er ujævnt fordelt og der ses materiale rester mv. løst på isolering. Det anbefales at der foretages en gennemgang af loftsrum ifbm. tagrenovering, hvor isolering placeres korrekt, samt andet materiale fjernes.

Enkelte steder ses mindre områder med manglende puds. Med hensyn til brandsikkerhed skal loftpuds være intakt, og rørgennemføringer i etageadskillelsen skal være lukket og tætnet korrekt.

Etageadskillelse i kælder vurderes i en 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.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	<b>1</b> Reparation af revner og huller i kælderloft	1	skøn	Kr. 5.500	Kr. 5.500
2029	<b>3</b> Gennemgang af isolering mv. i loftsrum	13	stk.	Kr. 5.500	Kr. 71.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 77.000</b>



### Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 4. år (første gang i 2027)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 5.500

Hensættelse Kr. 0

### Fotoregistrering

---







## 07 Facader

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Ja



### Beskrivelse

Facade mod gaden og gård fremstår med indfarvet puds på de generelle flader. Omkring døre og vinduer er udført støbte betondetaljer. Det er oplyst af der foretaget renovering af facader omkring år 2018 ved Hildursgade 6, Vibekegade 13, Lersø Parkallé 47 og 49. Her er der observeret tilbagevendende overfladerevner samt formodet tilbagevendende sætningsrevner. Det er oplyst at der partielt er indført stål som forstærkning i murværk.

Ved flere områder på facader er der observeret svindrevner i den pudsede overflade. Facader fremstår flere steder med tegn på sætningsrevner i et varieret omfang. Der ses flere sætningsrevner mellem vinduer, som også går gennem betondetaljer og gesims i top.

Ved etablering af døre i stuetagen mod gården, skal en støbt betonkant etableres langs de lodrette sider af døren. Denne skal udformes som eksisterende betonkanter. Dette hører under den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt.

Det bør forventes at revner i facader vil være tilbagevendende i et vist omfang. Dette da konstruktioner arbejder, samt opholdt med at foreningen ikke kan sikre den samme grad af vedligeholdelse ved de tilstødende bygninger. Da bygninger er sammenbygget, vil der altid være bevægelser/træk mellem bygningerne grundet den forskelligartede renovering. Det anbefales dog at facader renoveres efter behov for at sikre at disse er tætte og deraf undgå risiko for vandindtrængning. Der kan her bruges en løsning med forstærkende net i den samlede pudsede flade, og herefter foretage malerbehandling. Dette kan øge intervallet mellem nødvendige facaderenoveringer. Der er afsat et beløb til at foretage renoveringer af 3 bygninger pr. omgang.

Ved én gavl er gesims registreret med bevoksninger i top, som kan forårsage ophobning af vand i området. Ved øvre gesimsbånd ved tagfod, ses der ved flere bygninger mørke plamager, samt større afslag i pudsen, hvilket har afledt revnedannelser på underliggende facade. Ved gesims på gavl ved Vibekegade 28 ses mørke plamager, som kan være tegn på fugtophobning. Dette kan være grundet forkert afledning af vand i top.

Alle gesimser på gavle inkl. øverste gesimsbånd ved tagfod bør istandsættes ifbm. en tagrenovering. Der kan her evt. etableres en inddækning ved gavlgesims, for at sikre en bedre afvanding.

Sålbænke er udført i skifersten, nyere skønnes at være i eternitskifer. Sålbænke er i varierende stand, men det skønnes at størstedelen er udskiftet ifbm. vinduesudskiftning. De ældre sålbænke er yderst medtaget med store afskalninger og afslåede hjørner. Der ses de pågældende steder revnedannelser i tilstødende pudset facade, som følge af utilstrækkelig afvanding. Ved gavl på Vibekegade 28 er der i stueetagen registreret større område omkring sålbænk med misfarvninger. Dette skønnes at være opstået grundet korrosion i området. sålbænk, fuge mod vinduer mv. bør udskiftes ved facaderenovering i området.

Omkring hoveddøre, er der i varierende omfang observeret afslag i puds, samt fuge i murværk. Det formodes at være skønnet opstigende grundfugt eller er formentlig opstået grundet tøsalt.

**Vedligehold**

Pudset facade:

Facaden 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 det at klarlægge 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. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnlige udbedres for, at underliggende facade ikke bliver fugtig, idet fugt i muren bl.a. kan medføre frostsprængninger.

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

**Arbejdsopgaver**

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	1 Partiel udskiftning af skifersålbænk	7	lb.m.	Kr. 2.000	Kr. 14.000
2023	1 Partiel fuge+puds reparationer i murværk, omkring hoveddøre	13	m2	Kr. 2.000	Kr. 26.000
2026	2 Facadepuds	630	m <sup>2</sup>	Kr. 950	Kr. 598.500
2026	2 Maling af facade	630	m <sup>2</sup>	Kr. 375	Kr. 236.250
2026	2 Udbedring af sætningsrevne inkl. armering	15	lb.m.	Kr. 2.000	Kr. 30.000
2026	2 Opstilling af mindre stillads eller leje af lift	6	uge	Kr. 31.000	Kr. 186.000
2029	3 Reparation af gesims (ikke nyoprækning) - ifbm. tagrenovering	150	lb.m.	Kr. 2.250	Kr. 337.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 1.428.250</b>

**Driftsoplysninger**

Vedligehold Hvert 3. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 1.050.750

Hensættelse Kr. 0

**Fotoregistrering**













## 08 Brandkamme og skorstene

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Ja



### Beskrivelse

Brandkamme er udført i murværk med teglsten i top og pudsede sider. Sider er i varierende stand, og ses flere steder med afskallende puds, samt tegn på afslag i fuger. Der ses ligeledes revner mellem brandkam og tagbelægning med risiko for vandindtrængning. Der er ved flere ikke etableret zinkinddækning mellem brandkamme og tagbelægning.

Flere steder er sten i skorstene frostsprængte og fuger ses flere steder forvitret, porøse og udfaldne.

På tag af Lersø Parkallé 24, er der mod gården registreret flere revner på pudset skorsten nær tagbelægning. Disse kan være opstået grundet manglende inddækning i området. Der kan være risiko for nedfald ved revner og afslag i større omfang. Det anbefales at der foretages reparation ved ny puds i de pågældende områder, dette for at undgå vandindtrængning og nedfald. Ved en tagrenovering skal der udføres en inddækning mellem skorsten og tagbelægning, da denne kan optage bevægelser i området.

Lersø Parkallé 20 mod gården er observeret revnet tegl i top på brandkarm, som har forårsaget mørke plamager, samt formodet ophobning af fugt i området.

Brandkam mod gavl ved Vibekegade 21 ses med løftet inddækning nær rygning, hvilket kan give risiko for vandindtrængning.

Skorsten med større afslag i fuge mellem mursten, samt tegn på bevoksning inde i hulrum, er observeret ved Hildursgade 15.

Ved Vermundsgade 20 og 16 er skorstene pudset op, der ses stedvise afslag i puds.

Det anbefales generelt at udføre reparerende arbejde fra lift på udvalgte skorstene og brandkamme, ved de mest nødvendige områder. Dette for at sikre at konstruktionerne holder tæt, samt undgå risiko for nedfald.

### Vedligehold

Skorstene og brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger.

Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renselemme, om der er løbesod.

Det er lovpligtigt at få skorstene rensat og eftersat af en skorstensfejer mindst én gang om året, hvis skorstene er i brug.



## Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2023	<b>1</b> Stedvise puds- og fugereparationer	13	skøn	Kr. 5.500	Kr.	71.500
2023	<b>1</b> Liftleje	7	dage	Kr. 6.200	Kr.	43.400
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr.</b>	<b>114.900</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 114.900
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering









## 09 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Tagkonstruktion er opbygget som saddeltagskonstruktion beklædt med røde betontagsten, og er med synlige spær i spidslofter. I nederste del af tagkonstruktionen er der indrettet boliger som tagetage, og det var derfor ikke muligt at besigtige konstruktionen.

Ved gennemgang var der adgang til spidsloft i Vibekegade 28, her er halvdelen af loftsrum besigtiget, grundet resterende loftsareal er lukket af og bruges til depotrum for tilstødende tagbolig.

I etageadskillelse mod bolig er der udført efterisolering, samt mod de skrå tagflader. Det er uvist i hvilket omfang der er udført tilstrækkelig ventilationsspalte mellem isolering og tagsten. Der er udført enkelte ventilationsstudser i tag. Det vurderes at spidsloftet ikke er tilstrækkelig ventileret.

Tagsten er understrøget med bitumen, men er ikke fuldført ved alle samlinger. Understrygningen ses flere steder løstsiddende.

Der ses lysindtag gennem tagsten flere steder, dette forekommer primært ved gennemføringer i tag, såsom ved skorsten. Ved flere samlinger i tagsten uden understrygning ses mørke områder, som kan være tegn på vandindtrængning.

Tagkonstruktion og tagrum vurderes generelt i en mindre god stand.

Samles alle observationer anbefales det at udføre en fuld tagrenovering indenfor perioden, da det skønnes at taget er udover den tekniske levetid. Indtil tagrenovering bør der udføres mindre reparationsarbejder ved tætning, for at undgå yderligere vandskader.

### Vedligehold

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

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

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

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

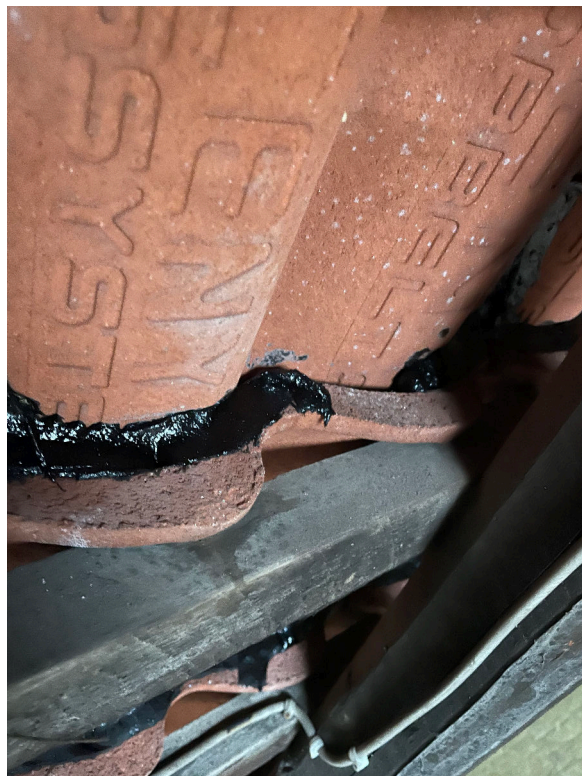
## Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2023	<b>1</b> Eftergang og udbedring af understrygning (mest nødvendige)	65	m <sup>2</sup>	Kr. 650	Kr.	42.250
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr.</b>	<b>42.250</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 42.250
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering







## 10 Tagbelægning

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Ja



### Beskrivelse

Tagkonstruktionen er udført som saddeltagskonstruktion med tagbelægning af betontagsten. Belægningen er generelt medtaget og klar til udskiftning. Overflade på tagstenene er slidt, nedbrudt og forvitret med flere synlige afskalninger. Tagstenene ligger flere steder ujævn og gaber.

Kviste er med zinkinddækning i front og på sider og er med tagbelægning i betontagsten. Den øvre trekant i front (spejl) er med malet overflade. Mellem kvisttage og øvrige tagflade ses større områder med mosbegroning, i et omfang hvor vand kan ophobe sig og deraf risiko for vandindtrængning.

Spejle på kviste fremstår med afskallende overflade og er medtaget af vejrlig. Inddækninger slipper fra tagbelægningen, hvilket gør at der kan trænge vand ind. Generelt bærer afvandingsdetaljer præg af at være slidt grundet dets alder.

Det er oplyst at der ved flere kviste har været vandskader i tagetagen. Dette er ligeledes forekommet ved istandsatte kviste.

Tagvinduer og ovenlysvinduer i trapperum er i varierende stand, men er generelt med mørke områder, med tegn på vandindtrængning ved lysning og på indvendig skråvægge.

Samles alle observationer vedrørende tagfladen, anbefales det at udføre mindre reparationer ved og omkring tage, og i løbet af perioden udføre en udskiftning af tag inkl. kviste. Det skønnes ikke at restlevetiden kan forlænges ved bygningsdelene på tag, totaløkonomisk set.

### Vedligehold

Tagbelægningen gennemgås for intakt overflade, defekter, huller, revner og utætheder. Det kontrolleres generelt, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning.

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

Ved understrygning eftergås tagbelægningen indvendigt for mangelfuld understrygning og tærede eller manglende bindere.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2029	<span style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">3</span> Etablering af ny teglbelægning med fast undertag - ESTIMAT, ex. stillads	2990	m <sup>2</sup>	Kr. 3.750	Kr. 11.212.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 11.212.500</b>



## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 0. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 0. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---







## 11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Ja



### Beskrivelse

Tagrender og nedløb er udført i plast og fremtræder i acceptabel til mindre god stand. Det er oplyst at tagrender senest er rensset i år 2022. Der er udført udskiftning af tagrender og nedløb til ny i zink ved facade renoveret huse. Disse fremstår i rigtig god stand.

Der kunne enkelte steder ved plasttagrender konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i regnvejr. Ved Vibekegade 23 er der registreret en åbning i samling mellem tagrende og nedløb, mod gaden. Dette bør rettes snarest for at undgå forkert afvanding af regnvand. Ved afslutninger i tagrender mod naboejendomme ses flere steder et tilbagefald, således vandet ikke ledes tilstrækkeligt hen mod nedløb.

Det anbefales at der ved tagrenovering foretages udskiftning af plasttagrender og nedløb. Indtil dette foretages bør der blot udføres mindre reparationsarbejder, samt fast udføre rensning for at undgå yderligere følgeskader.

### Vedligehold

Tagrender, tagnedløb og sandfangsbrønde efterses for blade og skidt, som fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd.

Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet og vådt. Ved længere tids utæthed kan der fremkomme algebegrøninger på den opfugtede facade.

Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerende sikres, at disse holdes rene og at lunger rettes op.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	<span style="color: red;">1</span> Partiel reparation af tagrender og nedløb	8	timer	Kr. 650	Kr. 5.200
2029	<span style="color: green;">3</span> Nye tagrender og nedløb i zink (9 bygninger)	378	lb.m.	Kr. 1.750	Kr. 661.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 666.700</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 4. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.200
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering







## 12 Yderdøre

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Hoveddøre er i træ med en fast glasrude med sprosser i top og er oplyst at være udskiftet omkring år 2005.

Yderdøre er generelt med almindelig brugs- og aldersslitage. Dette fremstår ved afskallende maling og tegn på fugtpåvirkning ved glaslister i bund, samt ved slitage ved dørkarme.

Ved størstedelen af alle hoveddøre er der i bund ved fuger i sider, samt bund set større åbninger, ved manglende fuger og synlige hår. Det er oplyst at dette er opstået grunde fugle. Dette forekommer i et større omfang, hvor det skønnes at der er risiko for følgeskader ved fugtophobning i området.

Det er oplyst at altandøre ved gavle nyligt er udskiftet ifbm. arbejde på altaner.

Yderdøre trænger til vedligeholdelse ved malerbehandling og i enkelte tilfælde ved en snedkergennemgang. Fuger bør udskiftes, således skadedyr kan undgås og samlinger kan holdes tætte.

Yderdøre vurderes med løbende vedligehold at være med en levetid langt ud over perioden.

Der afsættes beløb til maling af yderdøre samt til mindre snedkerarbejder.

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

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

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

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Maling af yderdøre	26	stk.	Kr. 3.000	Kr. 78.000
2026	2 Istandsættelse af yderdøre (snedker)	5	stk.	Kr. 2.500	Kr. 12.500
2023	1 Partiel udskiftning fuger (bund)	26	lb.m.	Kr. 500	Kr. 13.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 103.500</b>



### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 78.000
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering

---







## 13 Vinduer

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Ja



### Beskrivelse

Alle lejlighedsvinduer på foreningens ejendomme er udskiftet i år 2005 og er i træ. Ovenlysvinduer er ældre og ses flere steder med tegn på vandpåvirkning ved indvendige lysninger.

Kældervinduer er ældre og er udført i plast. Vinduer er indadgående og det er oplyst at flere vinduer ikke lukker tæt eller er svære at åbne/lukke. Det kan være en idé at udskifte vinduer i kælder og i den forbindelse etablere yderligere naturlig ventilation i kælderrum, ved anden vinduesløsning.

Vinduer i facaden mod gade og gård er i rimelig god stand, omend de mest udsatte trænger meget til malerbehandling ved glaslister i bund.

Sålbænkene er delvist udskiftet og er i skifer eller eternitskifer, de udskiftede sålbænke er ikke registreret med afvandingsriller, men er generelt i fin stand. De ældre sålbænke i skifer er flere steder med tegn på nedbrud i overfladen og ses flere steder med afslag. I et større omfang kan dette give anledning til følgeskade på tilstødende facade ved forkert afvanding.

Vinduerne i kvistene på taget mod gård og gade er også i rimelig god stand. Imidlertid trænger træværket omkring vinduerne (glaslister og sprosser) til malerbehandling. Det anbefales at få dette træværk beskyttet af malerbehandling hurtigst muligt for at undgå, at det rådner og skal skiftes ud.

Alle vinduer har bundglaslister af aluminium, som ikke kan rådne, men de øvrige glaslister er af træ, der, ligesom det øvrige vinduer, skal malerbehandles regelmæssigt for at opnå lang holdbarhed.

Fugerne omkring vinduer i facaderne er i mørtel og er generelt i god stand. enkelte steder ses det at fuger er sluppet. Det anbefales at fuger gennemgås ifbm. malerbehandling af vinduer.

Ved Lersø Parkallé 33 er ét kældervindue mod gård, observeret med manglende fuger mod facade. Dette bør udbedres for at undgå vandindtrængning.

### Vedligehold

Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid, og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt, eller om der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare. Kældervinduer kan være særligt udsatte for skader som følge af fugt.

Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække. På denne måde kan man være sikker på at male på tørt træ. Desuden er det økonomisk fordelagtigt, fordi maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af, men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den nye maling kan lægges på.

## Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026 <span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 0 2px;">2</span>	Maling af vinduer (snitpris 1 og 2-fags) - ifbm. facadearbejde med stillads/lift	494	stk.	Kr. 2.800	Kr. 1.383.200
2032 <span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; padding: 0 2px;">3</span>	Udskiftning af kældervinduer	104	stk.	Kr. 7.200	Kr. 748.800
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 2.132.000</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 1.569.200
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering











## 14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Trappeopgange er partielt løbende vedligeholdt. Hovedtrapper vurderes i en varierende stand, hvor enkelte er i rigtig god stand og øvrige i mindre god stand.

Der er ved flere trapperum observeret områder med opstilling af diverse effekter. Trappeopgange er brandveje, hvorfor der ikke må være opstilling på gulv- og vægflader af diverse møbler, poser o.l. Alle effekter bør fjernes snarest muligt, grundet den generelle brandsikkerhed.

Repræsentant oplyser at alle hoveddøre til lejligheder er udskiftet omkring år 2005, og fremstår derfor i god stand.

Der ses skader i puds på vægge ved indgangsparti, samt delvist på lofter og underløb. Der ses flere revnedannelser på vægge og især undersider af trappeløb. I trappeopgangen ved Vermundsgade 16, ses sætningsrevner på vægge nær hoveddør mod gaden. Det afsættes beløb til udbedring af revnedannelser, pudsreparationer og malerbehandling senere i perioden.

Træværk i trapperum, såsom vanger, balustre, fenderlister og håndlister er i acceptabel stand, men trænger til maling flere steder.

Trin, stødtrin og repos er belagt med linoleum med forkanter af plastlister. Linoleum er løbende udskiftet, men der ses flere trin med nedbrudt linoleum i et større omfang. Linoleumsbelægning på flere trapper har sluppet nær forkanter, er slidt og har stedvise revnedannelser.

Det er ligeledes observeret at trappetrin er nedslidte på forkanter. Forholdet vurderes enkelte steder at indebære risiko for personskaade. Dette er primært gældende hvor forkanter er manglende, samt ved områder hvor pladeklædning er nedslidt. Det skønnes at de originale trætrin er beklædt med plader og efterfølgende belagt med linoleum. Ved enkelte trin er det originale træværk synligt. Disse områder bør lukkes tæt igen, for at undgå slidtage på det bærende træværk.

Det afsættes beløb til partiel udskiftning af linoleumsbelægning og de pågældende steder etablering af nye forkantslister, samt mindre snedkerarbejder på trin. Vedligeholdelsesarbejdet fordeles over flere årrækker, hvor det anbefales at udbedre de værste skader først og herefter udvælge områder efter behov.



**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.

## Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2024	<b>1</b> Murer- og pudsreparationer af vægge, lofter og underløb	2	opgange	Kr. 25.000	Kr. 50.000
2024	<b>1</b> Partiel opretning af trin og udskiftning af linoleum (pris pr. 3 opgange)	2	etager	Kr. 18.000	Kr. 36.000
2024	<b>1</b> Reparation af sætningsskade	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 101.000</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 4. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 86.000

Hensættelse Kr. 0

## Fotoregistrering







## 15 Udvendige trapper

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Udvendige trapper og trin mod gade og gården består primært af beton.

Der er ikke udført fuger mellem betonsten. Flere steder ses der derfor afslag på betontrin ved samlinger, grundet slitage. Der er her risiko for at vand kan trænge ind i jorden under trin og denne heraf undermineres. Der er i kælder på vægge mod gaden og gården under trappe, registreret tegn på fugtpåvirkning ved afskallende puds og hvide belægninger. Det skønnes at der ved enkelte udvendige trapper er åbninger i et omfang hvor der er større risiko for ophobning af fugt mod bygningen og eller kældervægge.

Udvendige trapper er udsatte bygningsdele som løbende skal vedligeholdes. Det anbefales at der udføres mindre reparerende arbejde ved afslag på trin, samt at der etableres en fugt ved samlinger for at undgå vandindtrængning. Der bør ligeledes være fokus på samlinger mellem trin og terræn/flisebelægning.

### Vedligehold

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.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2024	<b>1</b> Partiel reparation af udvendige trapper	26	skøn	Kr. 5.000	Kr. 130.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 130.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 130.000
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering







## 16 Altaner

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** På de ejendomme med gavlsider er der monteret 1 stk. altan pr. gavl ud fra tagetagen. Altanerne er nyligt udskiftet og ses i god stand.

Der skal holdes løbende øje med altaner, særligt ved vedhæftninger mod facaden.

Ved altan på Vibekegade 28 ses der større mørke områder under altanbund, samt omkringliggende flader ved gesims. Det skal sikres at der udført korrekt fald på altanbund væk fra bygningen, således vand ikke løber ned af facaden men udover forkant på altan. Området kan holdes under observation ved regnvej, for at klargøre om afvandingen er tilstrækkelig.

Altaner i tagetagen ved kviste, er oplyst at høre under den enkeltes andelshavers vedligeholdelsespligt, hvorfor disse ikke er med i denne plan.

**Vedligehold** Rækværk og værn sikres forsvarligt fastgjort. Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt, intakt og uden revner og lunger. Vand må ikke løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod evt. afløb og væk fra bygningen.

Overflader som håndlister og gulvbrædder lakeres eller males efter behov.

Såfremt der registreres revner, brud eller lignende, kan det være forbundet med risiko at anvende altanen.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering





## 17 Afløb

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget i kældre og enkelte lejligheder. De besigtigede faldstammer er udskiftet og i god stand, flere med rottesikring, dog er der generelt brugt forskelligartet materialer. Det er oplyst at faldstammer udskiftet løbende og at der har været foretaget lokale renoveringer ved tilfælde af rotter.

De udskiftede faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.

Da der ikke var adgangsmulighed til alle lejligheder, er det svært at give et fyldestgørende overblik af den totale stand på faldstammer, men de formodes at være i fin stand, grundet den løbende renovering.

Kloakker løber under kældergulve, og kunne ikke besigtiges. Det er oplyst at der løbende er foretaget udskiftninger.

Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør i løbet af perioden. Dette udføres for at være i rettidig omhu, så den gode stand sikres og at det kan sikres at nødvendig rensning foretages ved behov.

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

Det er oplyst at der er udført sandfang og dræn ved Vibekegade 28 og Lersø Parkallé 33, dette er ligeledes igangværende ved Hildursgade 15, samt etablering af fugtsikring mod kældervægge. Det anbefales ikke at fortsætte med at etablere dræn ved de øvrige bygninger. Der kan foretages andre tiltag for at undgå indtrængende fugt i kældre. Dette er nærmere nævnt i bygningsdelskort 04: Kælder og fundament.



**Drift****Gulvafløb:**

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

**Faldstammer:**

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

**Terræn:**

Riste og dæksler på brønde må ikke tildækkes. Sandfangsbrønde skal efterses og oprensnes 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.

Drænbrønde/inspektionsbrønde skal inspiceres med jævne mellemrum for at kontrollere, at dræn-systemet ikke er tilstoppet.

**Arbejdsopgaver**

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	<b>1</b> TV-inspektion af afløbsledninger	13	skøn	Kr. 8.500	Kr. 110.500
2025	<b>1</b> Rensning af sandfangs- og inspektionsbrønde mv.	1	skøn	Kr. 45.000	Kr. 45.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 155.500</b>

**Driftsoplysninger**

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 45.000
Hensættelse	Kr. 0

**Fotoregistrering**







## 18 Vandinstallation

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Det er oplyst at brugsvand er udskiftet i alle lejligheder. Det er udvist i hvilket årstal.

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen. Den er overalt fundet i god stand.

Der er ikke individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen.

Installationer for koldt og varmt vand er i god stand, men skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

Varmt brugsvand produceres delvist i 2 stk. præisoleret vandvarmere, fabrikat Metro. Disse er placeret i kælderrum med separat anlæg til hver bygning.

### Drift

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 koldtvarmrør 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.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2023	<b>1</b> Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	Kr. 24.000	Kr. 24.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 24.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 24.000
Hensættelse	Kr. 0



## Fotoregistrering

---



## 19 Varmeanlæg

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

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

Separat anlæg er placeret i kælderrum i de enkelte bygninger, og er med isoleret varmeveksler. Cirkulationspumper er af varierende alder (enkelte er registreret værende fra år 1997) og det er oplyst at disse løbende bliver udskiftet efter behov. Cirkulationspumper har normalt en teknisk levetid på 15 år, hvorefter det anbefales at udskifte denne, da man her ligeledes kan energioptimere.

Det er oplyst at der er monteret udetemperaturkompensering til regulering af fremløbstemperaturen i varmeanlægget. Ligeledes er monteret urstyring til natsækning af rumtemperaturen.

Det er oplyst jf. udvalgte energimærke at der ligeledes er udført el-gulvvarme, samt vandbåren gulvvarme delvist i badeværelser.

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

Varmerør i kælderen der forsyner bygningen er primært isoleret, der ses enkelte strækninger hvor isolering mangler. Dette ses primært ved radiatorer i kælderrum, samt ved rørføringer under vandvarmer.

### Drift

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.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	<b>1</b> Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	skøn	Kr. 30.000	Kr. 30.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 30.000</b>



## Driftsoplysninger

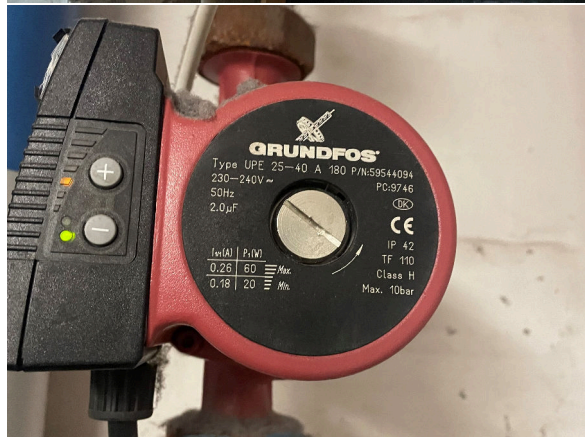
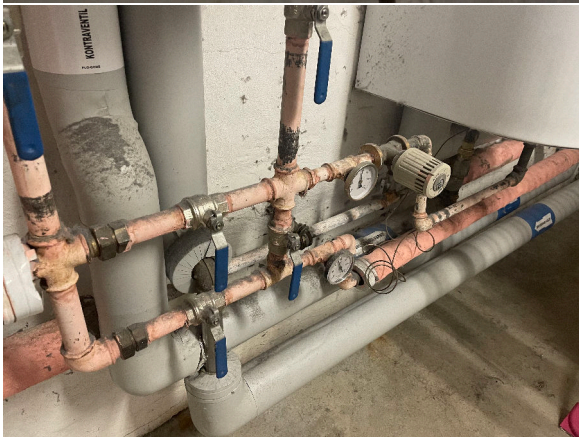
Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 30.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---









## 20 El-installation

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Der er enkelte steder udført sensor ved belysning på hovedtrapperum. Det kan være en idé at dette udføres på trapperum i alle bygninger, grundet mulighed for energioptimering.

Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

Telefonanlæg ved hoveddøre er i rimelig stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Foreningen må dog forudse, at det om en årrække kan blive vanskeligt at vedligeholde telefonanlæg ved fx mangel på reservedele.

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.

### Drift

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, 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.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	1 El-eftersyn af fælles installationer	1	skøn	Kr. 20.000	Kr. 20.000
2025	1 Etablering af ny LED belysning inkl. sensor (3 trapperum pr. gang)	9	etager	Kr. 4.500	Kr. 40.500
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 60.500</b>

### Driftsoplysninger

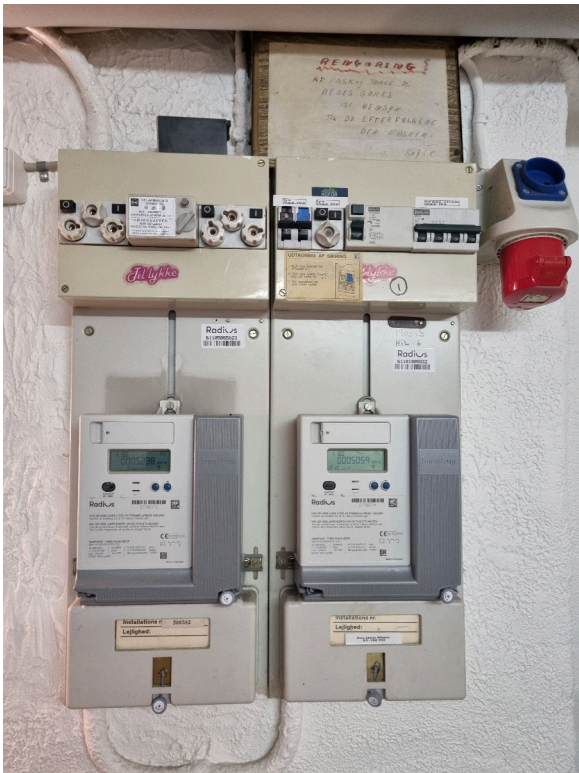
Vedligehold Hvert 3. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2027)

Pris for næste vedligehold Kr. 40.500

Hensættelse Kr. 0

## Fotoregistrering





## 21 Ventilation

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Ventilation i lejligheder er besigtiget stikprøvevis. Ventilation er udført som naturligt aftræk fra køkken og badeværelser.

Det ser ikke ud til, at kanalerne er rensset for nylig. At få rensset kanalerne kan øge ventilationen i ejendommen og gener fra nedfalden snavs vil blive mindre.

Der afsættes beløb til rensning af ventilationskanaler/aftrækskanaler.

I kælder er ligeledes delvist udført naturlig ventilation ved åbninger i facaden/kældervægge.

Det er oplyst at der ikke må etableres udsug igennem ydervægge i facaden, hvorfor der ikke må etableres f.eks. mekanisk ventilation fra emhætte med føring ud igennem facader.

### Drift

Naturlig ventilation:

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

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2025	<span style="color: red;">1</span> Rensning af ventilationskanaler	66	lejligheder	Kr. 600	Kr.	39.600	
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>						<b>Kr.</b>	<b>39.600</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2031)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2028)

Pris for næste vedligehold Kr. 39.600

Hensættelse Kr. 0

### Fotoregistrering





## 22 Brand

Sidst opdateret 14-04-2023

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Der er ved gennemgangen ikke oplyst udført et lovpligtigt eftersyn af ejendommens passive brandsikring. Ejendommens ejere bør være opmærksomme på, at det med indførelse af BR18, bygningsreglementet af 2018, er gjort lovpligtigt at kontrollere bygningens passive brandsikring mindst en gang årligt og at dokumentere denne kontrol. Loven gælder for eksisterende bygninger, herunder boligforeninger.

Der afsættes beløb til et brandtjek i 2023 og fortløbende. Foreningen kan herefter vurdere, om den forsat hvert år vil have et firma til at udføre eftersynet, eller om den selv vil varetage det årlige lovpligtige eftersyn.

### Drift

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 driftansvarlige 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.

## Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	<span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">1</span> Brandtjek	1	skøn	Kr. 40.000	Kr. 40.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 40.000</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## 23 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 14-04-2023

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 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](mailto:info@schodt.dk) eller på telefon 3393 1550.

### Vedligehold

Jeres vedligeholdelsesplan kan også ses i MinEjendom, 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 [minejendom.dk](http://minejendom.dk) eller ring på telefon 2799 9000 og få en gratis introduktion.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2028	<span style="background-color: yellow;">2</span> Opdatering af vedligeholdelsesplan, estimat	1	stk.	Kr. 40.000	Kr. 40.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 40.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2033)
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000
Hensættelse	Kr. 0



## 10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Vibekevang

Bygningsdelskort	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
01 (V) Belægning på gadeside	2.500	0	0	58.900	0	61.400	0	0	0	0	122.800
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	12.000	0	27.500	0	12.000	0	12.000	0	12.000	75.500
03 (V) Sokkel	37.000	0	98.000	0	98.000	0	0	0	98.000	0	331.000
04 (V) Kælder og fundament	65.000	0	38.500	38.500	0	0	38.500	0	0	38.500	219.000
05 (V) Kældergulv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Etageadskillelse	5.500	0	0	0	5.500	0	71.500	0	5.500	0	88.000
07 (V) Facader	40.000	0	0	2.101.500	0	0	1.388.250	0	0	1.050.750	4.580.500
08 (V) Brandkamme og skorstene	114.900	0	0	114.900	0	0	114.900	0	0	114.900	459.600
09 (V) Tagkonstruktion	42.250	0	0	42.250	0	0	42.250	0	0	42.250	169.000
10 (V) Tagbelægning	0	0	0	0	0	0	11.212.500	0	0	0	11.212.500
11 (V) Tagrender og nedløb	5.200	0	0	0	5.200	0	661.500	0	5.200	0	677.100
12 (V) Yderdøre	13.000	0	0	90.500	0	0	0	0	78.000	0	181.500
13 (V) Vinduer	0	0	0	1.383.200	0	0	0	0	0	2.318.000	3.701.200
14 (V) Hovedtrapper	0	101.000	0	0	0	86.000	0	0	0	86.000	273.000
15 (V) Udvendige trapper	0	130.000	0	0	0	0	0	130.000	0	0	260.000
16 (V) Altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17 (D) Afløb	0	0	155.500	0	45.000	0	45.000	0	45.000	0	290.500
18 (D) Vandinstallation	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	240.000
19 (D) Varmeanlæg	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
20 (D) El-installation	20.000	0	40.500	0	0	40.500	0	0	40.500	0	141.500
21 (D) Ventilation	0	0	39.600	0	0	0	0	0	39.600	0	79.200
22 (D) Brand	40.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.000
23 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	40.000	0	0	0	0	40.000
<b>Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:</b>	<b>439.350</b>	<b>297.000</b>	<b>426.100</b>	<b>3.911.250</b>	<b>207.700</b>	<b>293.900</b>	<b>13.628.400</b>	<b>196.000</b>	<b>365.800</b>	<b>3.716.400</b>	<b>23.481.900</b>

<b>Byggesagsudgifter</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>Total</b>
Håndværkerudgifter (overført)	439.350	297.000	426.100	3.911.250	207.700	293.900	13.628.400	196.000	365.800	3.716.400	23.481.900
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	26.361	17.820	25.566	234.675	0	17.634	817.704	0	21.948	222.984	1.384.692
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	52.722	35.640	51.132	469.350	0	35.268	1.635.408	0	43.896	445.968	2.769.384
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	518.433	350.460	502.798	4.615.275	207.700	346.802	16.081.512	196.000	431.644	4.385.352	27.635.976
<b>Samlet sum inkl. moms</b>	<b>648.041</b>	<b>438.075</b>	<b>628.498</b>	<b>5.769.094</b>	<b>259.625</b>	<b>433.503</b>	<b>20.101.890</b>	<b>245.000</b>	<b>539.555</b>	<b>5.481.690</b>	<b>34.544.970</b>
Omkostninger / m <sup>2</sup> / år ekskl. moms	101	68	98	896	40	67	3.121	38	84	851	5.363
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m<sup>2</sup>/år

536,-

Bolig- og erhvervsareal

5.153 m<sup>2</sup>

*Alle beløb er angivet i hele kroner.*

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

*\*Årlige samlede håndværkerudgifter under 250.000,- ekskl. moms tillægges ikke Byggeplads og Uforudsigelige udgifter*