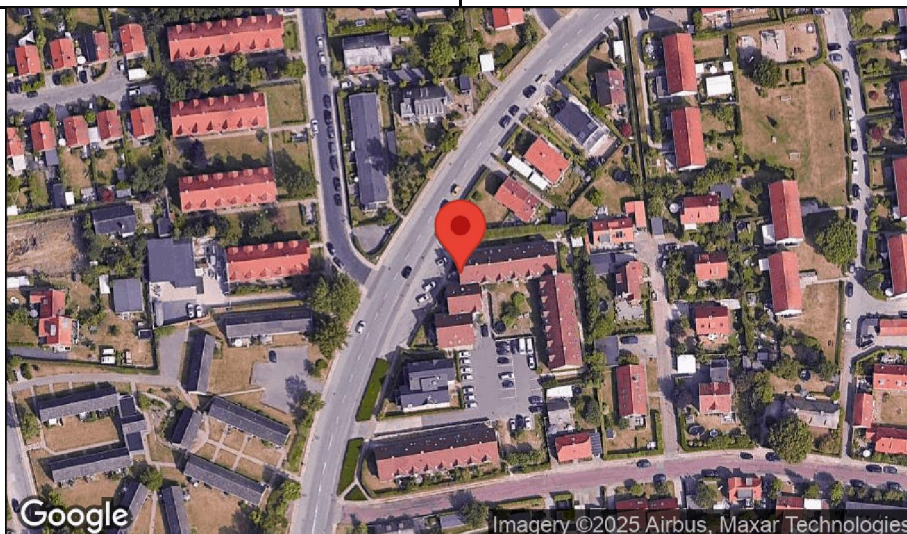


# Vedligeholdelsesplan

## E/F Virum Stationsvej 141-149



19.03.2025

# Indholdsfortegnelse

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Introduktion                             | 3  |
| Upsite                                   | 4  |
| Konklusion på ejendommens tilstand       | 5  |
| Prioritering af vedligeholdelsesudgifter | 6  |
| Beskrivelse af ejendommen                | 7  |
| Vejledning til bygningsdelene            | 8  |
| Tilstandsoversigt                        | 9  |
| Tagværk                                  | 10 |
| Kælder / Fundering                       | 14 |
| Facader / Sokkel                         | 16 |
| Vinduer                                  | 19 |
| Udvendige døre                           | 21 |
| Trapper                                  | 23 |
| Etageadskillelse                         | 26 |
| Wc / Bad                                 | 28 |
| Køkkener                                 | 29 |
| Varmeanlæg                               | 30 |
| Afløb                                    | 33 |
| Kloak                                    | 35 |
| Vandinstallation                         | 37 |
| Ventilation                              | 40 |
| El / Svagstrøm                           | 41 |
| Private friarealer                       | 43 |
| Opdatering af vedligeholdelsesplan       | 45 |
| 10-års budget                            | 46 |

# Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære E/F Virum Stationsvej 141-149.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

## Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

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

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

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

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

## Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

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

Se mere på [upsiteapp.com](https://upsiteapp.com)

# Upsite

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

## Hvorfor bruge Upsite

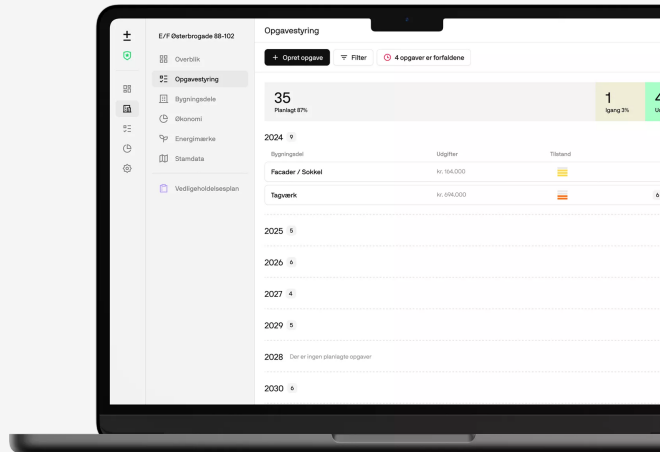
### 01 Opgavestyring

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

### 02 Økonomisk overblik

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

... og meget mere. Læs mere på [upsiteapp.com](https://upsiteapp.com)



## Prøv det gratis og uforpligtende

Prøv Upsite helt gratis og uforpligtende i 30 dage. Vi kontakter dig efter din prøveperiodes udløb for at høre, om du ønsker at fortsætte.

Læs mere om vores priser på [upsiteapp.com/priser](https://upsiteapp.com/priser).

## Sådan kommer du i gang

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

## Kontakt

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

Tlf. 2799 9000

[hello@upsiteapp.com](mailto:hello@upsiteapp.com)

Lersø Parkallé 44, 3.

2100 København Ø

CVR nr. 29853045

## Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen E/F Virums Stationsvej 141-149, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god/acceptabel stand. Der er ingen akutte opgaver, der kræver umiddelbar opmærksomhed. Derudover er der behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode for at opretholde den gode stand.

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

### Akutte opgaver:

- Ingen.

### Nødvendige opgaver:

- Brandtjek.
- Taggennemgang - bygning 4.
- Tagrenovering - bygning 1 og 3.
- Lovpligtig inspektion af elevator.
- Udskiftning af faldstammer (bygning 1 og 3).
- Udskiftning af brugsvandsinstallation (bygning 1 og 3).
- Prøvetagning af teknisk isolering

### Hensigtsmæssige opgaver:

- Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge.
- Mindre murerreparationer på facader.
- Smøring og justering af vinduer og døre.
- Malerstandsættelse af trapperum.
- Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold af varme- og vandinstallation.
- Rensning af faldstammer - bygning 4.
- TV-inspektion af kloak.
- El-eftersyn af fælles installationer.

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

## Prioritering af vedligeholdelsesudgifter

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

■ Vedligehold   ■ Drift   ■ Forbedring   ■ Øvrige

### 2025 - 2027

Periode 01

kr.693,770



**Bygningsdele:**

- Vandinstallation
- Varmeanlæg
- El / Svagstrøm
- Kælder / Fundering
- Facader / Sokkel
- Tagværk
- Vinduer
- Udvendige døre
- Trapper
- Afløb
- Kloak
- Opdatering af vedligeholdelsesplan

### 2025 - 2027

Periode 02

kr.3,547,300



**Bygningsdele:**

- Vandinstallation
- Afløb
- Vinduer
- Kloak
- Varmeanlæg
- Udvendige døre
- Kælder / Fundering
- Facader / Sokkel
- Trapper
- Tagværk
- El / Svagstrøm
- Opdatering af vedligeholdelsesplan

### 2025 - 2027

Periode 03

kr.20,000,630



**Bygningsdele:**

- Tagværk
- Trapper
- Vinduer
- Varmeanlæg
- Vandinstallation
- Opdatering af vedligeholdelsesplan
- Udvendige døre
- El / Svagstrøm
- Kælder / Fundering
- Facader / Sokkel
- Afløb
- Kloak

## Beskrivelse af ejendommen

Journalnr. - 1334

Ejendommene tilhørende E/F Virum Stationsvej 141-149, 2830 Virum, består af bygning 1, 3 og 4, med 1 og 3 etager, samt tagetage og fuld kælder fra år 1962 og år 2013. Ejendommene anvendes til beboelse.

Bygning 1 og 3 har en bevaringsværdi 5 (middel værdi). Bygning 4 har ingen bevaringsværdi.

Ejendommen er med fuld kælder, som er anvendt til opbevaring, varmecentral og øvrige installationer. En del af kælder er inddraget til opholdsrum.

Tagkonstruktioner er opført som saddeltag med teglbelægninger.

Facader fremstår i blankt murværk. Gavle fremstår delvist pudset og i blankt murværk. Der er etableret et antal altaner på facader.

Vinduer i bygning 1 og 3 er umiddelbart fra år 2006 og i bygning 4 fra år 2013. Vinduer er i træ/alu med 2-lags termo/energiruder. Yderdøre er ligeledes i træ/alu fra år 2012 (bygning 1 og 3) og 2013 (bygning 4).

Ejendommen har et bebygget areal på 1452 m<sup>2</sup> og med et samlet boligareal på 3148 m<sup>2</sup>.

### Stamdata

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Kommunenavn             | Virum                         |
| Ejendomsnavn            | E/F Virum Stationsvej 141-149 |
| Matrikelnummer          | 12dr                          |
| Opførselsår             | 1962                          |
| Om-/tilbygningsår       | 1982                          |
| Bygningsareal           | 1880 m <sup>2</sup>           |
| Bebygget areal          | 1452 m <sup>2</sup>           |
| Erhvervsareal           | 0 m <sup>2</sup>              |
| Beboelsesareal          | 3148 m <sup>2</sup>           |
| Kælderareal             | 1230 m <sup>2</sup>           |
| Antal etager            | 3                             |
| Energimærke gyldigt til | 2017.09.02                    |

## Vejledning til bygningsdelene

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

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

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

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

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

 Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god

 Bygningsdelens tilstand vurderes som acceptabel

 Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god

 Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

## Tilstandsoversigt

| Betegnelse                         | Tilstand                                                                                       | Første aktivitet |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Tagværk                            |  Mindre god   | 2025             |
| Kælder / Fundering                 |  Acceptabel   | 2026             |
| Facader / Sokkel                   |  Acceptabel   | 2026             |
| Vinduer                            |  Acceptabel   | 2028             |
| Udvendige døre                     |  Acceptabel   | 2028             |
| Trapper                            |  Acceptabel   | 2027             |
| Etageadskillelse                   |  Acceptabel   | -                |
| Wc / Bad                           |  Meget god    | -                |
| Køkkener                           |  Meget god    | -                |
| Varmeanlæg                         |  Acceptabel   | 2025             |
| Afløb                              |  Mindre god   | 2027             |
| Kloak                              |  Acceptabel  | 2029             |
| Vandinstallation                   |  Mindre god | 2025             |
| Ventilation                        |  Acceptabel | -                |
| El / Svagstrøm                     |  Acceptabel | 2025             |
| Private friarealer                 |  Meget god  | -                |
| Opdatering af vedligeholdelsesplan |  Meget god  | 2030             |

# Tagværk

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Bygningernes tagkonstruktion er udført som saddeltage, beklædt med røde vingetegl på bygning 1 og 3 og med sort glaserede tegl på bygning 4. Inddækninger er i zink og Wakaflex.

Tagkonstruktioner og tagbelægning er de originale fra bygningernes opførelse, i henholdsvis år 1962 og år 2013. På bygning 1 og 3 registreres, at der både er udført over- og understrygning. I tagrum registreres understrygningen i varierende stand, men generelt i mindre god stand. Overstrygningen registreres generelt meget udtørret og med en del svindrevner. Tagkonstruktionen er opbygget som hanebåndstag med synlige spær. Tagrummet er fint ventileret via tagfod og kip. Tagrum er tidligere efterisoleret. Der er flere steder monteret beklædning i træ, som ses med overfladebehandling og med almindelig aldersslitage.

Tagbelægning på bygning 1 og 3, skønnes i mindre god stand og vurderes at have udtjent sin tekniske levetid i slutningen af perioden. Det anbefales at udskiftet taget i midten til slutningen af perioden, for at sikre at taget forsat er tæt. Indtil en udskiftning foretages, bør der kun foretages mindre reparationsarbejder.

Tagbelægning på bygning 4 ses i god stand og skønnes at have en teknisk restlevetid på 40 år. Der er midtfor udført et fladt tag, hvor elevatorskakt ligeledes rager op. Det flade tag formodes at være beklædt med tagpap, som ikke var mulig at besigtige ved gennemgang. Der bør foretages løbende observation med taget. Derudover anbefales det at foretage taggennemgang inden for 5-6 år og igen 7-8 år efter. Taggennemgangen bør indeholde eftergang af alle ud- og indvendige flader, herunder teglbelægning, tagpap, inddækninger og tagvinduer. På taggennemgangen bør udføres nødvendige mindre reparationer. En taggennemgang bør udføres via lift eller af erhvervsklatrer. Det skal sikres at der er forsvarlige forhold ved brug af erhvervsklatrer.

Tagrender og nedløb er udført i zink og fremtræder i acceptabel stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, og der er ej heller oplyst om kendte fejl eller defekter. Ved en tagrenovering vil det være fordelagtigt at skifte tagrender og nedløb.

Skorsten er murede og afsluttet med afdækningstegl. Skorsten ses i blandet stand, hvoraf to skorsten ses med forvitrede fuger og nedbrudte mursten, som kan medvirke til vandindtrængen. I forbindelse med tagrenoveringen, bør der foretages istandsættelse/renovering af skorsten. Skorsten som ikke længere er i brug, kan med fordel nedlægges, således at fremtidig vedligehold mindskes.

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

## Vedligehold

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

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

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

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

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

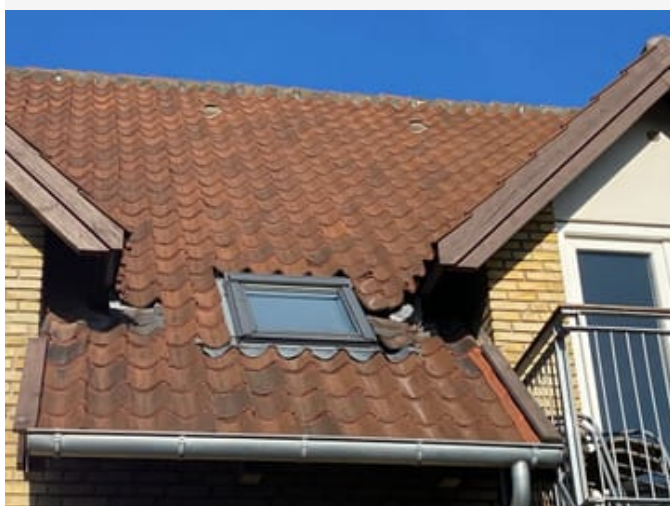
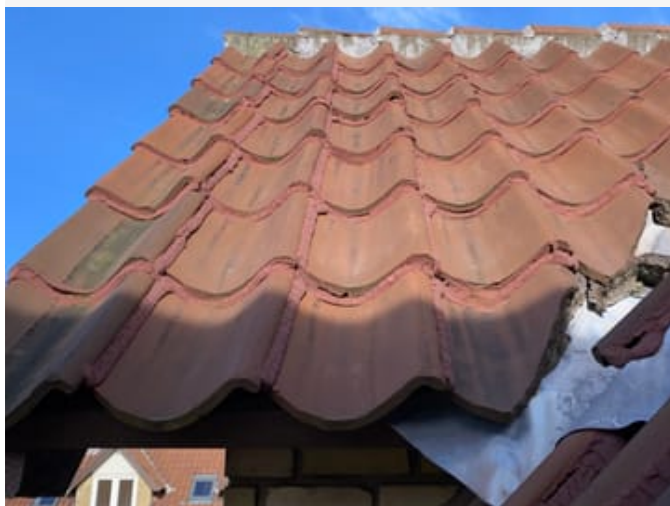
Det sikres, at installationer, anlæg og rør i tagrummet, der ligger på den kolde side af isoleringen er isoleret, så frostsprængninger og kondensering på undgås.

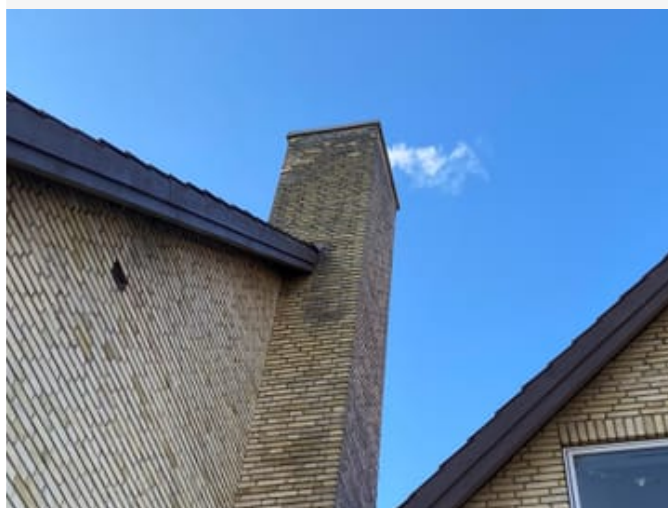
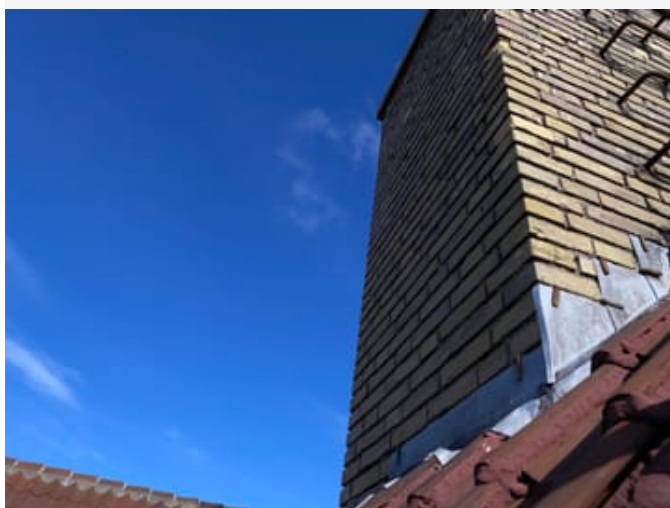
Det sikres, at loftrummet og tagkonstruktionen er tilstrækkeligt ventileret. Det kan være ved kip, tagfod, taghætter, tudsten og ventilationsstudser.

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                | Beskrivelse                                               |  Energiøkt. | Mængde | Enhed          | Enhedspris | Pris           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|------------|----------------|
| 2025                                      |    | Brandtjek                                                 |                                                                                              | 1      | skøn           | kr. 8,000  | kr. 8,000      |
| 2031                                      |    | Taggennemgang (rebtekniker eller fra lift) - bygning 4    |                                                                                              | 1      | skøn           | kr. 50,000 | kr. 50,000     |
| 2031                                      |                                                                                     | <b>Tagrenovering - bygning 1 og 3 (15,952,680 kr.)</b>    |                                                                                              |        |                |            |                |
|                                           |  | Nedtagning og bortskaffelse af eksisterende tagbeklædning |                                                                                              | 2,240  | m <sup>2</sup> | kr. 500    | kr. 1,120,000  |
|                                           |  | Etablering af ny teglbelægning med fast undertag          |                                                                                              | 2,240  | m <sup>2</sup> | kr. 3,750  | kr. 8,400,000  |
|                                           |  | GVO vindue i tagbelægning                                 |                                                                                              | 9      | stk.           | kr. 7,500  | kr. 67,500     |
|                                           |  | Velux ovenlys inkl. inddækninger                          |                                                                                              | 67     | stk.           | kr. 14,800 | kr. 991,600    |
|                                           |  | Omfugning af skorsten                                     |                                                                                              | 12     | stk.           | kr. 7,500  | kr. 90,000     |
|                                           |  | Nye tagrender og nedløb i zink                            |                                                                                              | 350    | lb.m.          | kr. 1,750  | kr. 612,500    |
|                                           |  | Stillads op/ned                                           |                                                                                              | 3,840  | m <sup>2</sup> | kr. 325    | kr. 1,248,000  |
|                                           |  | Stillads dagleje pr. m <sup>2</sup>                       |                                                                                              | 120    | dag            | kr. 15,360 | kr. 1,843,200  |
|                                           |  | Stilladsoverdækning, etablering                           |                                                                                              | 1,244  | m <sup>2</sup> | kr. 550    | kr. 684,200    |
|                                           |  | Stilladsoverdækning dagleje pr. m <sup>2</sup>            |                                                                                              | 120    | dag            | kr. 7,464  | kr. 895,680    |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                     |                                                           |                                                                                              |        |                |            | kr. 16,010,680 |

## Fotoregistrering





# Kælder / Fundering

Sidst opdateret 19-03-2025

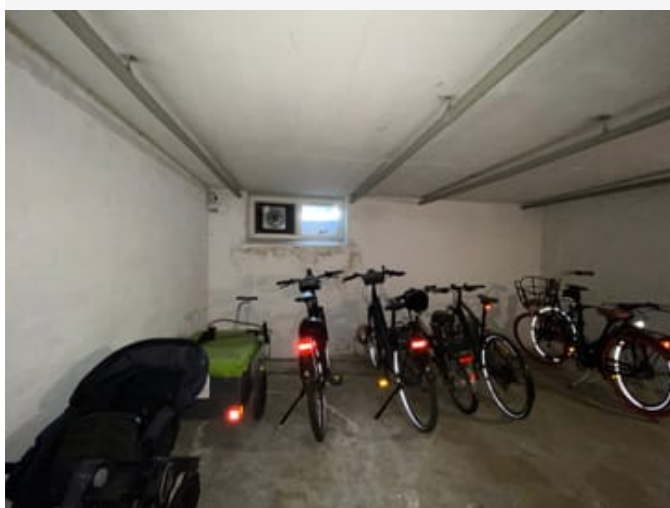


|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | <p>Bygningen er grundmuret med støbt fundament. Skillevægge er murede. Der er observeret opstigende grundfugt på de nederste dele af kældervægge. Det anbefales løbende at foretage reparationer af kældervægge, hvor fuger er med større afslag eller er porøse.</p> <p>Kælderen er oprindelig med naturlig ventilation via oplukkelige vinduer og døre. Der er i dele af kælderen monteret mekanisk ventilation i kældervægge, for at øge luftcirkulationen og mindske fugtproblemer.</p> <p>Kældergulvet er i fin stand og ses med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter.</p> <p>Kælderen vurderes generelt acceptabelt ventileret og i god stand.</p> <p>Kældertrapper er i beton. Ved en udvendig kældertrappe ses enkelte udfaldne fuger og begyndende revner. Disse er endnu ikke kritiske, men bør gennemgås og genoprettes, så de ikke når at udvikle sig. Til genopretningen bør der benyttes en velvalgt, fleksibel mørtel, som kan tåle vibrationerne fra trafikken. En stiv mørtel vil hurtigt falde ud igen.</p> <p>Bund i kældertrapper er udført med afløb. Generelt vurderes udvendige trappesten og kældertrapper i acceptabel stand.</p> |
| Vedligehold | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                       |

## Opgaver

| År                                        | Type | Beskrivelse                                        |  Energiopt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|------------|
| 2026                                      | V    | Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge |                                                                                                | 2      | dage  | kr. 5,500  | kr. 11,000 |
| 2029                                      | V    | Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge |                                                                                                | 2      | dage  | kr. 5,500  | kr. 11,000 |
| 2032                                      | V    | Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge |                                                                                                | 2      | dage  | kr. 5,500  | kr. 11,000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                                                    |                                                                                                |        |       |            | kr. 33,000 |

## Fotoregistrering



# Facader / Sokkel

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Bygning 1 og 3 er udført med facader i blankt mur i gule sten med tilbagetrukket fuger. Det skønnes, at murværk og fuger generelt er de originale fra ejendommens opførsel. Der registreres et område med udfaldne fuger ved trappenedgangen til varmecentralen. På facader og gavle registreres områder med pudsede overflader, som generelt ses i god stand.

Bygning 4 er ligeledes udført med facader i blankt mur i gule sten, med skrabefuger. Murværk og fuger er de originale fra ejendommens opførsel. På facader er der fra opførelsen udført et antal altaner.

Sålbænke på alle bygninger er udført som skifersålbænke, som ses i god stand. Sokkel er i pudset beton og ses ligeledes i god stand.

Facader vurderes at være i acceptabel stand. Der forventes ikke at være behov for større vedligeholdelsesarbejdere, men der afsættes alligevel mindre beløb til løbende udbedring af skader på facader for at opretholde den nuværende stand.

Der er i nyere tid etableret et antal altaner på facader. Disse er udført med afvanding over forkant væk fra facaden eller med hældning mod nedløb, tilkøbet nærtliggende tagnedløb.

Altanbunde skal årligt oprenses, således det sikres at vand kan ledes tilstrækkeligt væk fra facader og ikke ophobes med deraf risiko for følgeskader. Oprensningen kan evt. foretages, ved at optage 1-2 terrassebrædder og oprense herfra. Det skønnes at dette hører under den enkelte ejers vedligeholdelsespligt.

## Vedligehold

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

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

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

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

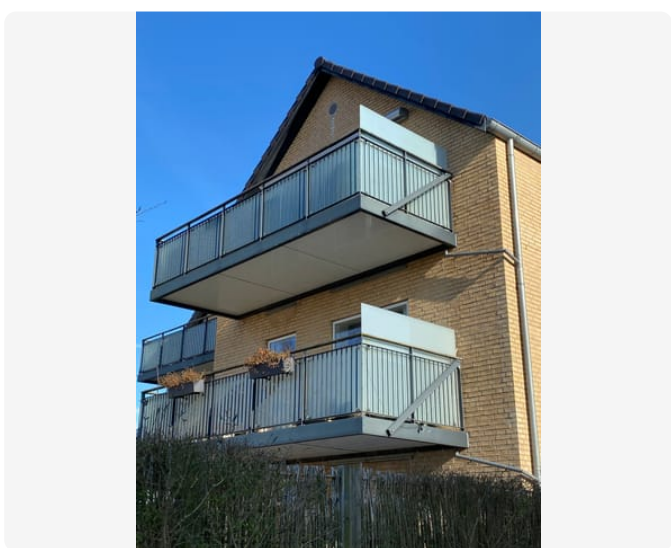
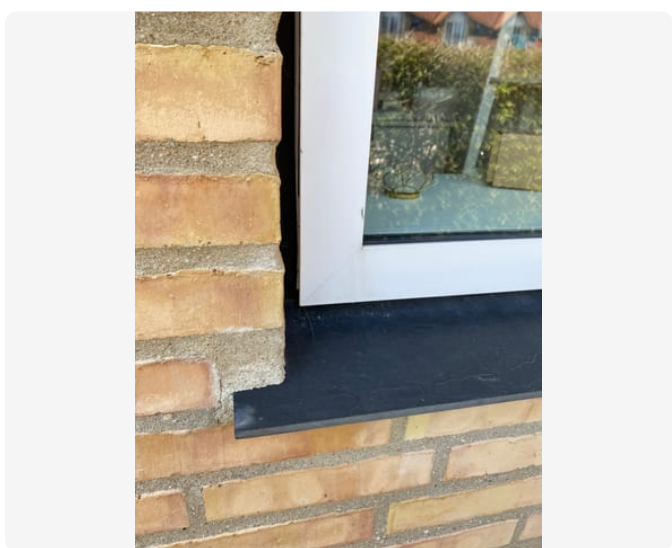
Findes facaden opfugt, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utætheder i tagrender, nedløbsrør, defekte sålbænke eller andet.

Opgaver

| År                                        | Type | Beskrivelse                         |  Energipt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|------------|
| 2026                                      | V    | Mindre murerreparationer på facader |                                                                                             | 2      | dag   | kr. 5,500  | kr. 11,000 |
| 2029                                      | V    | Mindre murerreparationer på facader |                                                                                             | 2      | dag   | kr. 5,500  | kr. 11,000 |
| 2032                                      | V    | Mindre murerreparationer på facader |                                                                                             | 2      | dag   | kr. 5,500  | kr. 11,000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                                     |                                                                                             |        |       |            | kr. 33,000 |

Fotoregistrering





# Vinduer

Sidst opdateret 19-03-2025



- Beskrivelse

Ejendommen har vinduer og altandøre i træ/alu med energiruder. Vinduer på bygning 1 og 3 ses at være udskiftet i år 2006 (årstal set i flere vinduer på ejendommen) og vinduer i bygning 4 er fra år 2013 da ejendommen blev opført. Glaslister er i malet aluminium.
- Fuger omkring vinduer skønnes ligeledes at være fra henholdsvis 2006 og 2013. Fuger er udført som fugebånd, som ses i god stand. Det anbefales løbende at efterse fuger for udfald og skader.
- Vinduer vurderes generelt i god stand. Vinduer af træ/alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Med løbende smøring og justering skønnes vinduerne at have en restlevetid på 10-15 år.
- Vedligehold

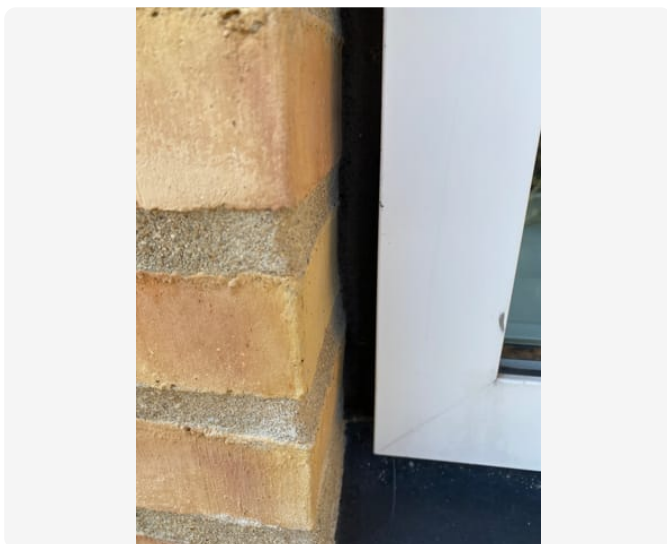
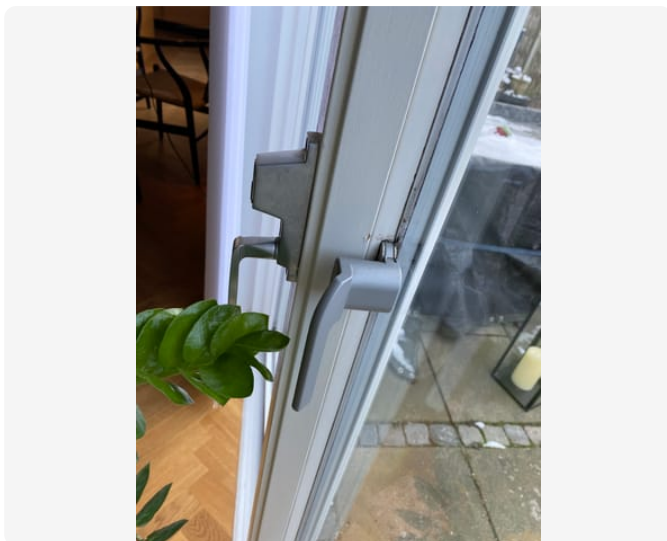
Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                | Beskrivelse                     |  Energiopt. | Mængde | Enhed     | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|------------|
| 2028                                      |  | Smøring og justering af vinduer |                                                                                                | 52     | lejlighed | kr. 800    | kr. 41,600 |
| 2033                                      |  | Smøring og justering af vinduer |                                                                                                | 52     | lejlighed | kr. 800    | kr. 41,600 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                     |                                 |                                                                                                |        |           |            | kr. 83,200 |

## Fotoregistrering





# Udvendige døre

Sidst opdateret 19-03-2025

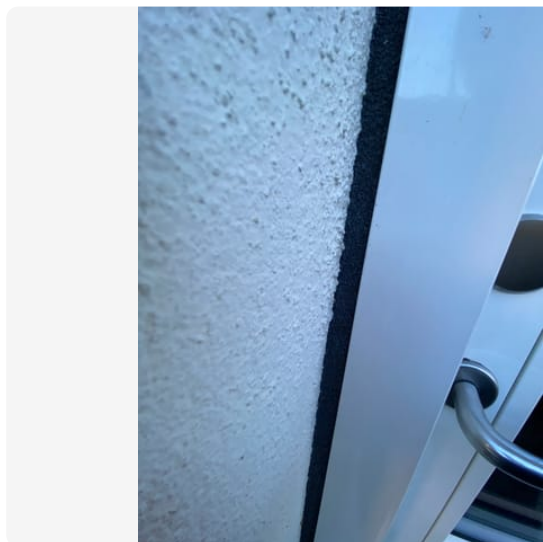
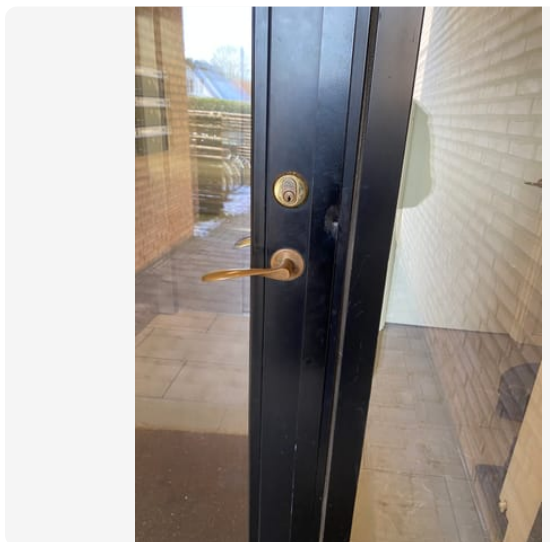
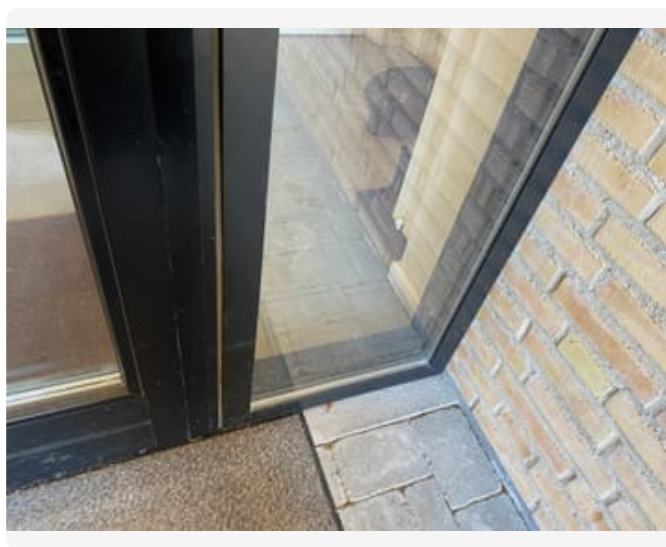
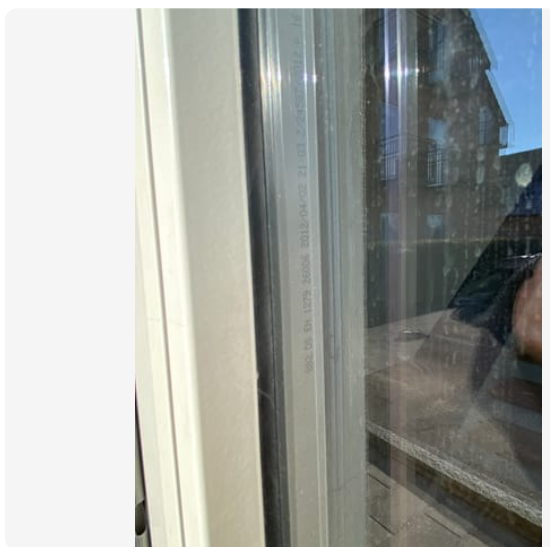
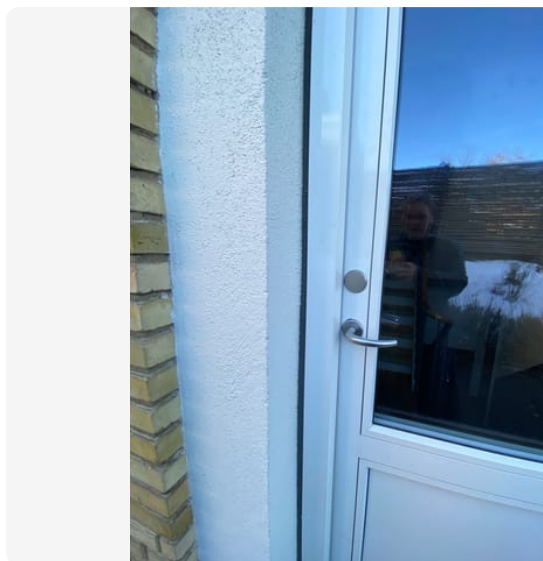
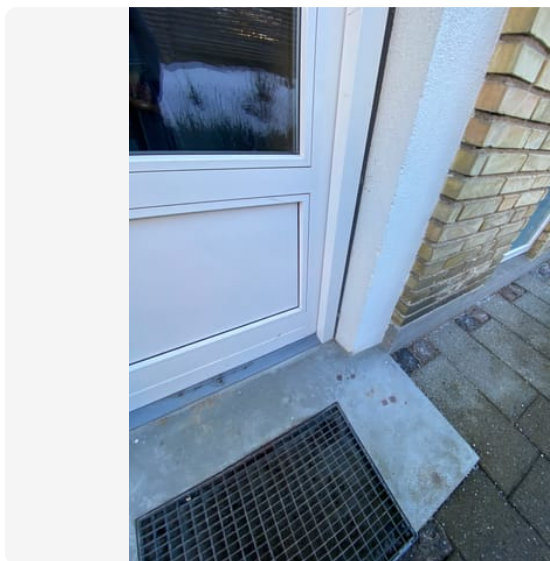


|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | <p>Hoved- og kælderdøre er i aluminium. I bygning 1 og 3 er døre fra år 2012 og i bygning 4 er døre fra år 2013 fra ejendommens opførsel.</p> <p>Fuger omkring døre skønnes ligeledes at være fra henholdsvis 2012 og 2013. Fuger er udført som fugebånd, som ses i god stand. Det anbefales løbende at efterse fuger for udfald og skader.</p> <p>Yderdøre vurderes generelt i god stand. Vinduer i aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Med løbende smøring og justering vurderes dørene at have en restlevetid på +20 år.</p> |
| Vedligehold | <p>Døre af træ/alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne, samt følge producentens anvisninger for vedligeholdelse.</p> <p>Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.</p> <p>Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.</p>                                                                                                                            |

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                | Beskrivelse                            |  Energiopt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|------------|
| 2028                                      |  | Smøring og justering af udvendige døre |                                                                                                | 19     | stk.  | kr. 800    | kr. 15,200 |
| 2033                                      |  | Smøring og justering af udvendige døre |                                                                                                | 19     | stk.  | kr. 800    | kr. 15,200 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                     |                                        |                                                                                                |        |       |            | kr. 30,400 |

## Fotoregistrering



# Trapper

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Trapperum i 141A-F, 147 og 149A-D er udført med fabriksstøbte trappeløb og reposer støbt på stedet, og skønnes udført med jernbeton med belægning i terrazzo. Trapperum fremstår generelt i original stand. Trapperum i 143 og 145 er udført i træ. Trin og reposer er lakeret og ses generelt i god stand.

Vægge, lofter og underløb er malede, som ses med mindre brugsslidtage. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader er i god stand.

Døre til lejligheder i bygning 1 og 3 er ældre trædøre. Døre til lejligheder er primært ældre trædøre. Det kan være en idé at foretage udskiftning til nye sikkerhedsdøre, som kan forbedre i forhold til lyd, brand og sikkerhed. Det estimeres at omkostningerne for levering og montering af nye lejlighedsdøre i bygning 1 og 3 vil stå i kr. 900.000.- ekskl. moms.

Døre til lejligheder i bygning 4, forventes at være brand- og sikkerhedsdøre, grundet alder for opførelse.

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

I bygning 4 er der fra opførelsen opført en elevator i ejendommen. Der er senest udført inspektion af elevator d. 03.04.2024. Næste inspektion er d. 03.04.2027.

## Vedligehold

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

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

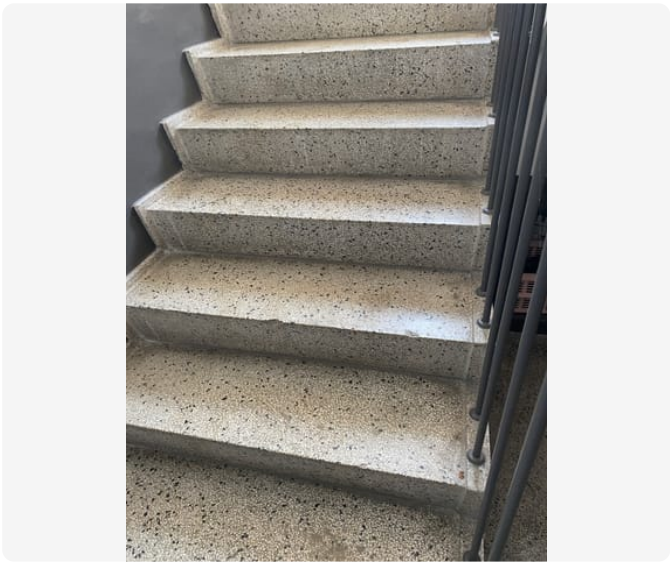
Det kontrolleres, om nederste trappeløb mod kælder er opfugtet. Trappeløbet i kælder er særlig udsat for fugtpåvirkning. Er der et aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det for tilstrækkelig ventilation.

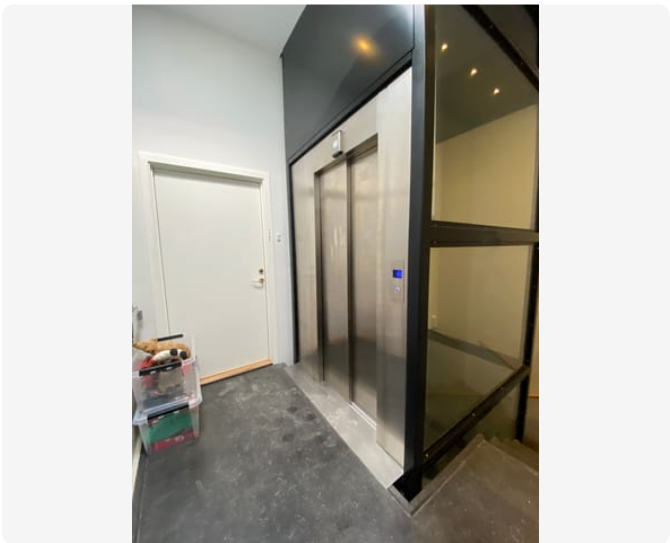
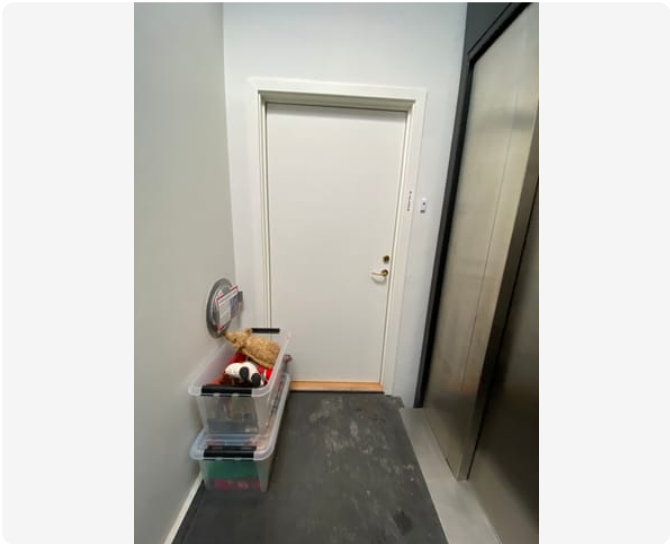
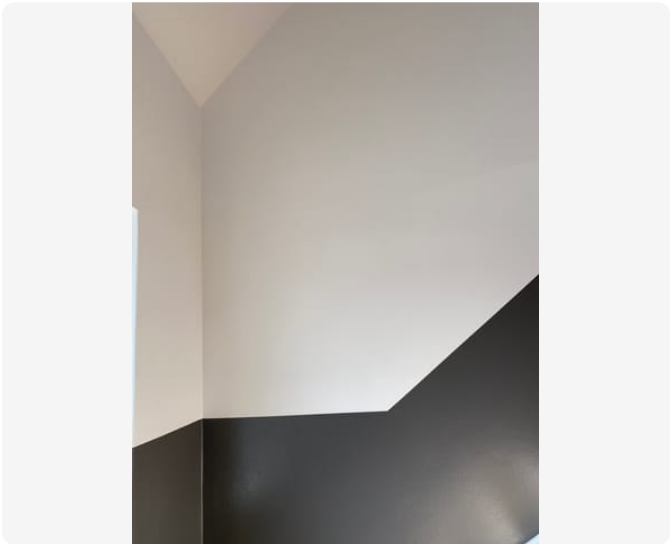
Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da det kan udgøre en sikkerhedsrisiko, da de skal fungere som flugtveje i tilfælde af brand.

Opgaver

| År                                        | Type                                                                              | Beskrivelse                                  |  Energipt. | Mængde | Enhed  | Enhedspris | Pris        |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------------|-------------|
| 2027                                      |  | Lovpligtig inspektion af elevator            |                                                                                             | 1      | stk.   | kr. 3,500  | kr. 3,500   |
| 2030                                      |  | Lovpligtig inspektion af elevator            |                                                                                             | 1      | stk.   | kr. 3,500  | kr. 3,500   |
| 2032                                      |  | Malerbehandling af vægge, lofter og underløb |                                                                                             | 5      | opgang | kr. 70,000 | kr. 350,000 |
| 2033                                      |  | Malerbehandling af vægge, lofter og underløb |                                                                                             | 4      | opgang | kr. 70,000 | kr. 280,000 |
| 2033                                      |  | Lovpligtig inspektion af elevator            |                                                                                             | 1      | stk.   | kr. 3,500  | kr. 3,500   |
| 2034                                      |  | Malerbehandling af vægge, lofter og underløb |                                                                                             | 4      | opgang | kr. 70,000 | kr. 280,000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                   |                                              |                                                                                             |        |        |            | kr. 920,500 |

Fotoregistrering





# Etageadskillelse

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er udført som støbt betondæk, hvilket øvrige etageadskillelser også forventes at være. I kælder ses flere steder huller i etagedækket, fortrinsvist etableret for fremføring af tekniske installationer.

Gennemgående huller i etagedæk skal være lukkede, så etageadskillelsen brandsikkerhedsmæssigt opfylder brandkrav. Det oplyses at foreningen er opmærksom på at sikre, der sker brandlukning omkring nye gennemføringer mellem kælder og stueetagen. Der registreres på gennemgangen enkelte steder, manglende brandlukning af huller i etageadskillelsen. Da det på gennemgangen oplyses at disse lukkes af de berørte beboere, medtages der ikke udgifter hertil.

Enkelte steder er isoleret nedefra og etageadskillelse kunne her ikke besigtiges.

Etageadskillelse vurderes generelt i acceptabel - god stand.

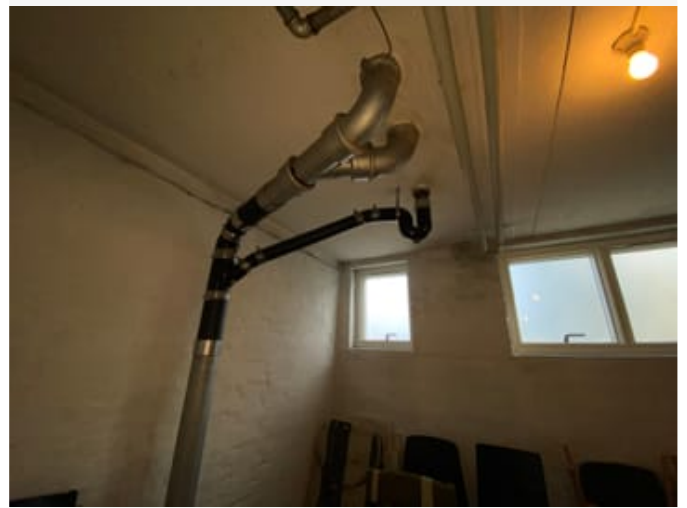
## Vedligehold

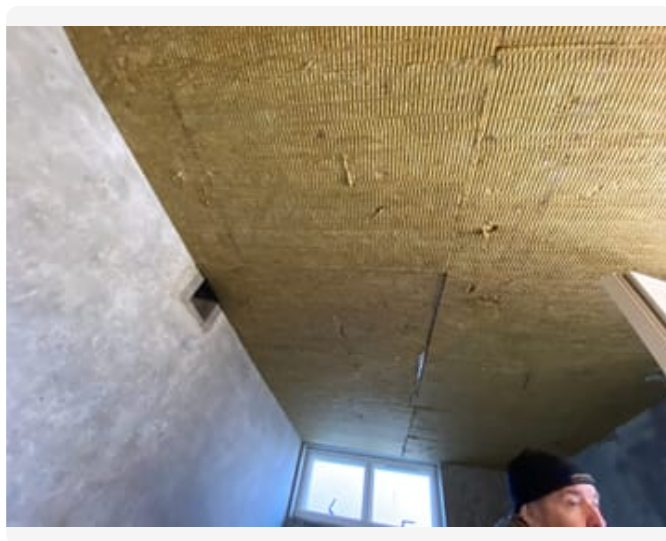
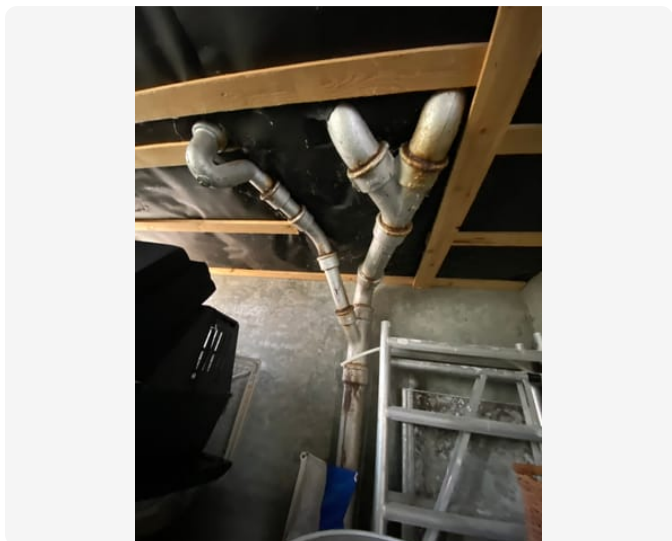
Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter, huller, manglende puds eller gips og gennembrydninger ved rørgennemføringer.

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

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

## Fotoregistrering





## Wc / Bad

Sidst opdateret 19-03-2025



### Beskrivelse

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

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

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

Toilet og badefaciliteter vurderes generelt i god stand.

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

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

### Vedligehold

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

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

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

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

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

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

## Køkkener

Sidst opdateret 19-03-2025



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

# Varmeanlæg

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Der er etableret naturgas i bygningen som et lukket to-strengsanlæg. Det oplyses at der er ved at blive etableret fjernvarme i ejendommen. hvorfor bygningsdelskortet herefter vil være i rigtig god stand.

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

Varmefordelingspumpe er af mærket Grundfos. Ekspansionsbeholder og varmeveksler er ældre og varmtvandsbeholder er fra år 2023.

Der føres ikke årligt tilsyn og service på varmeanlægget. I forbindelse med afslutning af fjernvarme etableringen, anbefales det at indgå en fast serviceaftale, for at vedligeholde systemet løbende.

Jf. generel procedure ved nødvendig fast vedligehold af alle komponenter i varmecentralen, skal disse vedligeholdes efter instruktionsanvisninger, som ofte består af nedenstående. Dette gøres for at sikre den tekniske levetid.

- Ventiler skal motioneres for ikke at sætte sig fast.
- Automatik skal tjekkes.
- Elektrolyseanlæg skal tilses og anoder skal skiftes.
- Varmtvandsbeholdere skal udslammes 1-2 gange om måneden for at undgå legionella.
- Varmtvandsbeholdere skal udsyres, for at bevare ydeevnen.
- Prefab units (præfabrikerede enheder med varmevekslere og brugsvandsvekslere) skal renses/ udsyres for at undgå tilstopning af brugsvandsrør-spiralerne og bevare ydeevnen.

## Vedligehold

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

Varmeanlægget skal efterses med regelmæssige mellemrum.

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

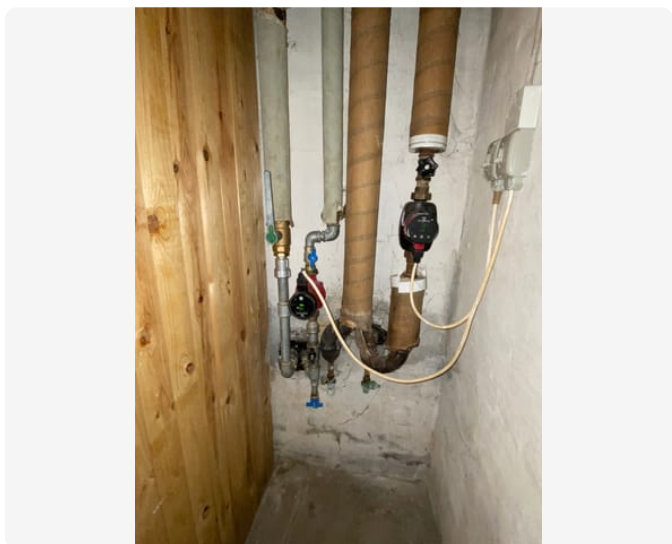
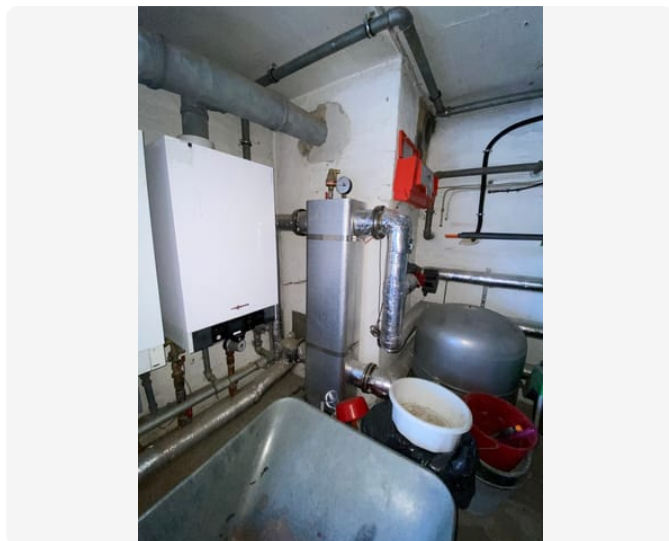
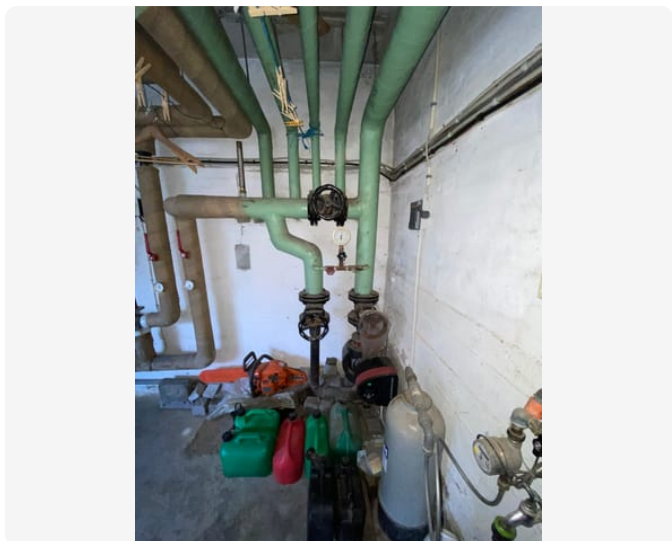
Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Opgaver

| År                                        | Type | Beskrivelse                                      | Energiøkt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|------|--------------------------------------------------|------------|--------|-------|------------|------------|
| 2025                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2026                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2027                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2028                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2029                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2030                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2031                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2032                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2033                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| 2034                                      | V    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold |            | 1      | stk.  | kr. 8,000  | kr. 8,000  |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                                                  |            |        |       |            | kr. 80,000 |

Fotoregistrering





# Afløb

Sidst opdateret 19-03-2025



**Beskrivelse**

Bygning 1 og 3: Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis i besigtigede lejligheder og kældre. De besigtigede faldstammer er delvist udskiftet. Enkelte steder er der monteret rottesikring på faldstammer. Der er flere steder overgange til gamle støbejernsfaldstammer, som skal holdes under observation for eventuelle utætheder.

Det er oplyst at foreningen i alt har 26 faldstammer, hvoraf 2 hele strenge er skiftet og 10 strenge er delvist skiftet imellem etageadskillelser.

Generelt ses det at afløb på etager og i kælder er i blandet stand. Der ses på gennemgangen begyndende rustdannelse på enkelte stykker ved samlinger.

Ikke udskiftede faldstammer er fra ejendommens opførsel i 1962 og formodes generelt at være i mindre god stand. Det oplyses at der har været en del vandskader grundet brud på gamle faldstammer, som har gjort at ejendommens forsikringspræmie er blevet hævet.

Foreningen kan få foretaget en TV-inspektion af afløbsrørene, for præcis klarlægning af faldstammernes tilstand, som kan fastlægge om faldstammer har behov for vedligehold i form af rensning, om der er behov for istandsættelse i form af strømpeforing/relining eller om faldstammerne er ved at have udtjent sin tekniske levetid. Alternativt kan man komme fremtidige skader i forkøbet og vælge at udskifte de stykker der ikke er skiftet endnu. Dette mindsker risikoen for brud og skader, samt vil forventeligt hjælpe til at mindske forsikringspræmien. Det skønnes mest økonomisk fordelagtigt at foretage udskiftning af faldstammerne, da faldstammerne forventes at være i en stand hvor strømpeforing/reeling ikke kan foretages.

Faldstammer og afløb vurderes generelt i acceptabel - mindre god stand.

Bygning 4: Faldstammer er ikke besigtiget, grundet manglende tilgængelighed, men grundet årstal for opførsel, forventes faldstammer at være i god stand. Om en 5-10 år vil det være fordelagtigt at foretage rensning af faldstammerne, for at sikre deres tekniske levetid.

**Vedligehold**

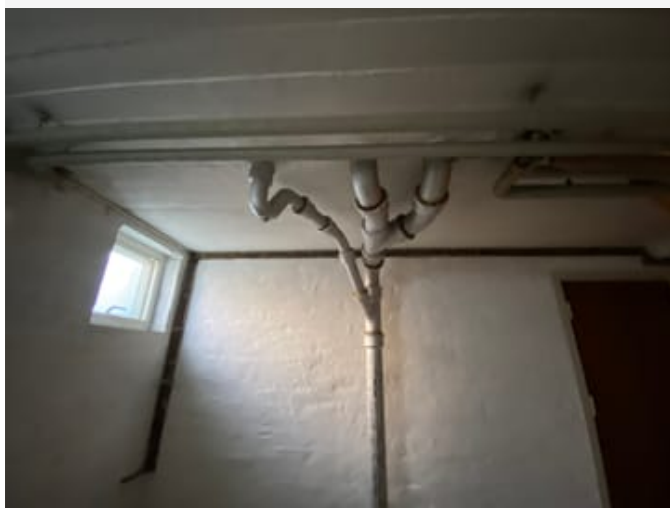
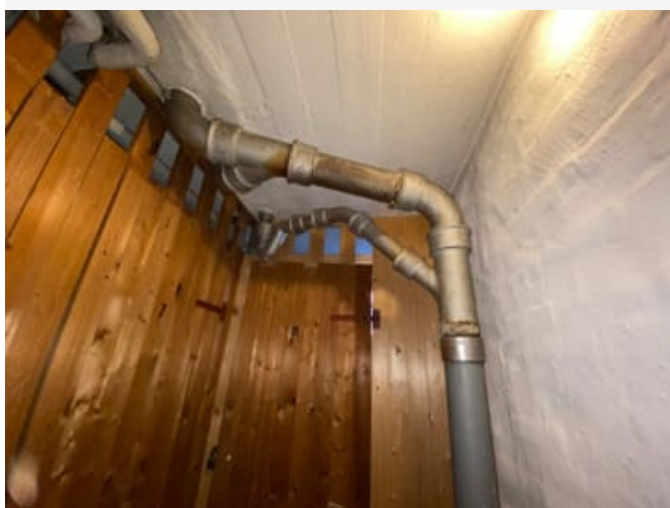
Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Afløbsskål og rist skal ligge i niveau eller under med omkringliggende gulv. Gulvafløb oprenses efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

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

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                | Beskrivelse                                                                        |  Energiopt. | Mængde | Enhed     | Enhedspris | Pris        |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------------|-------------|
| 2027                                      |  | Udskiftning af faldstamme, bygning 1 og 3 -partiell og fuld (kælder, stue, 1. sal) |                                                                                                | 11     | opgang    | kr. 90,000 | kr. 990,000 |
| 2031                                      |  | Rensning af faldstammer i bygning 4                                                |                                                                                                | 6      | lejlighed | kr. 1,100  | kr. 6,600   |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                     |                                                                                    |                                                                                                |        |           |            | kr. 996,600 |

## Fotoregistrering



# Kloak

Sidst opdateret 19-03-2025



**Beskrivelse** Kloak er besigtiget visuelt via belægninger og brønddæksler ved udvendige arealer på matriklen. Generelt anbefales det, at kloakker renses årligt, og at der udføres en TV-inspektion af kloakken ca. hvert 5. år.

Det er ikke oplyst om afløb, afløbsledninger og kloakker er rensset i nyere tid.

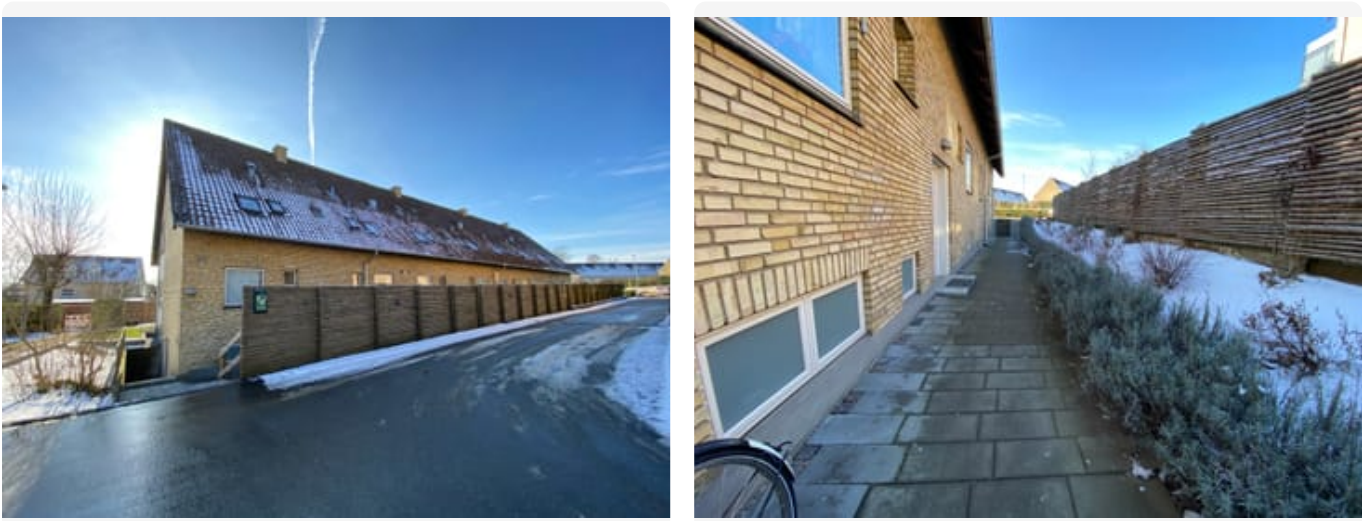
**Vedligehold** Der bør udføres regelmæssige eftersyn og vedligehold på ejendommens kloaksystem for at sikre optimal funktion og forebygge problemer. Dette indebærer inspektion af afløb, rør og kloakforbindelser for evt. tilstopninger, korrosion eller strukturelle skader.

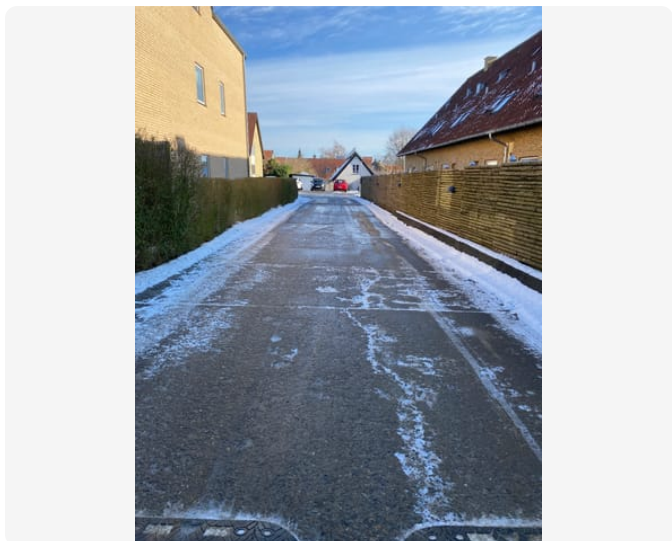
Der anbefales regelmæssig rensning af afløb. Brug af egnede rengøringsmidler kan bidrage til at forhindre blokeringer. Hvis der opleves fejl eller mistanke om fejl, f.eks. ved dårlig dræning eller kloaklugt, bør en autoriseret tekniker kontaktes straks.

## Opgaver

| År                                        | Type | Beskrivelse               | Energiøpt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|------|---------------------------|------------|--------|-------|------------|------------|
| 2029                                      | D    | TV-inspektion af kloakker |            | 1      | skøn  | kr. 35,000 | kr. 35,000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                           |            |        |       |            | kr. 35,000 |

## Fotoregistrering





# Vandinstallation

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Bygning 1 og 3: Det skønnes, at fordelingsledninger generelt er udført i galvaniseret stålør og oplyses at disse generelt er fra ejendommens opførelse i år 1962. Det oplyses at varmtvands strengen i nr. 149 er skiftet. Vandinstallationen er udført med forskellige materialer, og der ses flere steder ion-vandringer, som giver problemer med korrosion.

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

Vandrør har generelt en teknisk levetid på 60 år, hvorfor det må forventes at der er behov for udskiftning af det samlede system inden for en årrække. Det anbefales at foretage en total udskiftning af brugsvandsinstallationen inden for 1-3 år, for at undgå mange sprængte vandrør og vandskader i fremtiden. Der budgetteres i denne plan til udskiftning af brugsvandsinstallationen. Dette er uden evt. miljøsanering, da det først bør klarlægges hvorvidt der er brugt miljøfarlige materialer i isolering til rør mv.

Der føres ikke årligt tilsyn og service på installationen i varmecentralen.

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

Vandinstallationen forventes generelt at være i mindre god stand.

Bygning 4: Installationen i bygning 4 er ikke besigtiget i forbindelse med gennemgangen, men forventes at være i god stand, grundet installationens alder. Der bør være opmærksomhed på materialevalg i forbindelse med fremtidige udskiftninger. Dette gøres for at sikre der udskiftes med materialer, som kan arbejde sammen med den eksisterende installation, således der ikke sker ion-vandringer og korrosion.

## Vedligehold

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.

Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på 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.

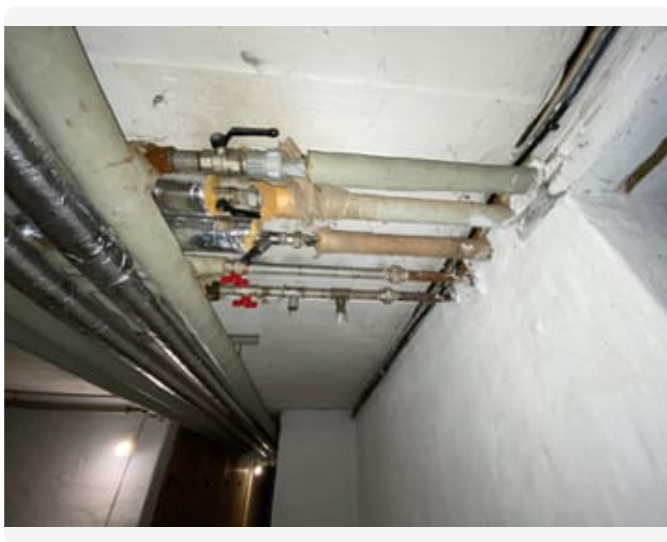
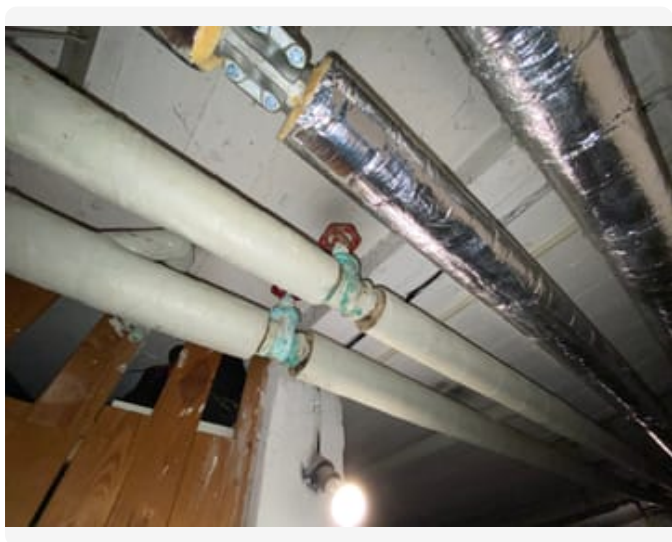
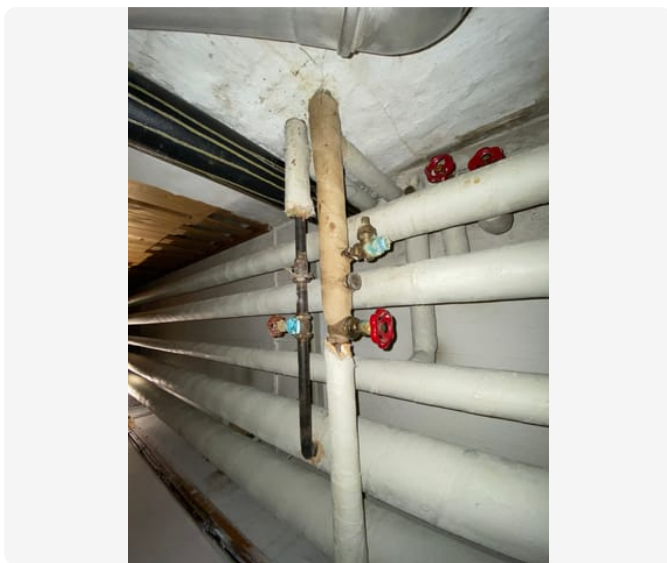
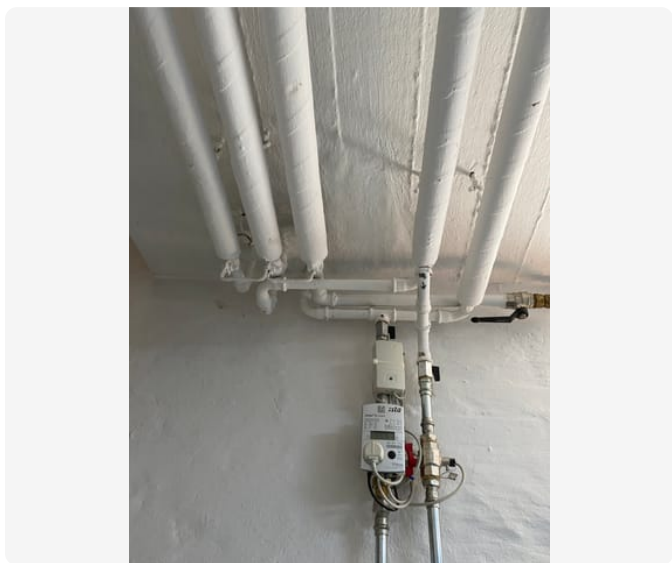
Varmtvandsbeholder anbefales renses, afkalket og udslammet en gang om året.

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

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                               | Beskrivelse                                                                      |  Energipt. | Mængde | Enhed   | Enhedspris  | Pris          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-------------|---------------|
| 2025                                      |                   | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2025                                      |                   | Prøvetagning af teknisk isolering (for miljøfarlig materiale) - uden kortlægning |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 7,500   | kr. 7,500     |
| 2026                                      |                   | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2027                                      | Udskiftning af brugsvandsinstallation - Bygning 1 og 3 (ekskl. evt. miljøsanering) (2,400,000 kr.) |                                                                                  |                                                                                             |        |         |             |               |
|                                           |                   | Udskiftning af stigstreng koldt og varmt (2 etager)                              |                                                                                             | 24     | sæt     | kr. 50,000  | kr. 1,200,000 |
|                                           |                   | Udskiftning af vandret vandinstallation i kælder                                 |                                                                                             | 12     | opgange | kr. 100,000 | kr. 1,200,000 |
| 2028                                      |                   | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2029                                      |                  | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2030                                      |                 | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2031                                      |                 | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2032                                      |                 | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2033                                      |                 | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| 2034                                      |                 | Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation |                                                                                             | 1      | skøn    | kr. 8,000   | kr. 8,000     |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                                    |                                                                                  |                                                                                             |        |         |             | kr. 2,479,500 |

## Fotoregistrering



# Ventilation

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Der er i ejendommene naturlig ventilation via oplukkelige døre og vinduer i boliger og kælder. Dog er der i kælder flere steder etableret mekanisk ventilation ved ind og udblæsning, gennem kældervægge.

Ventilation vurderes i acceptabel stand.

## Vedligehold

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

## Fotoregistrering



# El / Svagstrøm

Sidst opdateret 19-03-2025



- Beskrivelse

El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

Belysning er med manuel tænd/sluk.

Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen.
- Vedligehold

HFI/HPFI relæer testes 2 gange årligt. HFI/HPFI-afbryderen testes ved at trykke på prøveknappen, som ofte er mærket med et "T". Kobler afbryderen ikke ud første gang, når der trykkes på prøveknappen, kontaktes en autoriseret elektriker.

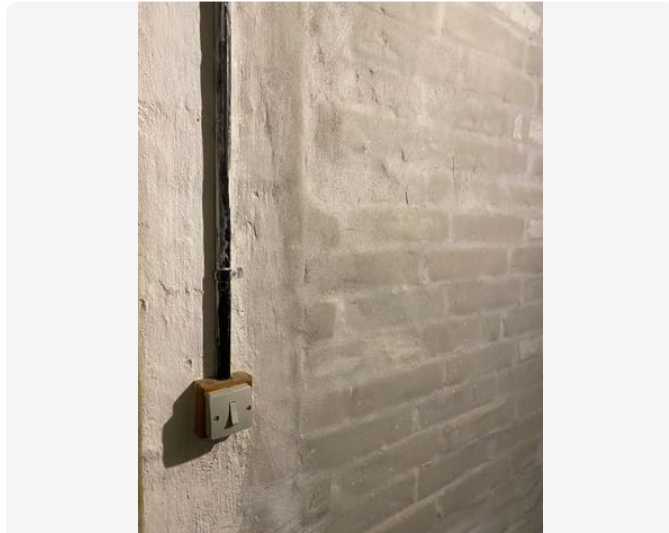
Tavler, dåser og kabler eftergås visuelt for skader og manglende fastgørelse. Defekte lyskilder udskiftes til energisparende lyskilder.

Arbejder på den faste el-installation, montering af ny installation, arbejder i tavlen, kraftinstallationer over 230V samt alle udvendige stikkontakter og installationer skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                | Beskrivelse                          |  Energiøkt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|------------|
| 2025                                      |  | El-eftersyn af fælles installationer |                                                                                                | 1      | stk.  | kr. 12,000 | kr. 12,000 |
| 2030                                      |  | El-eftersyn af fælles installationer |                                                                                                | 1      | stk.  | kr. 12,000 | kr. 12,000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                     |                                      |                                                                                                |        |       |            | kr. 24,000 |

## Fotoregistrering



## Private friarealer

Sidst opdateret 19-03-2025



### Beskrivelse

Belægninger på køreveje og parkeringspladser er udført med asfalt. Belægning på gangstier er udført med fortovsbelægning af betonfliser. Det oplyses at udendørs arealer er renoveret inden for de sidste 3 år. Generelt ligger belægninger i god stand, dog registreres og oplyses at der mangler at blive renoveret et mindre areal.

Foran hoveddøre er udført udvendige trappesten i beton, som ses i god stand. Derudover registreres på matriklen et antal udvendige trapper mellem niveauer, udført i beton og brosten, som ligeledes ses i god stand.

Der forventes ikke at skulle udføres større vedligeholdelsesarbejder indenfor den 10 årige periode.

### Vedligehold

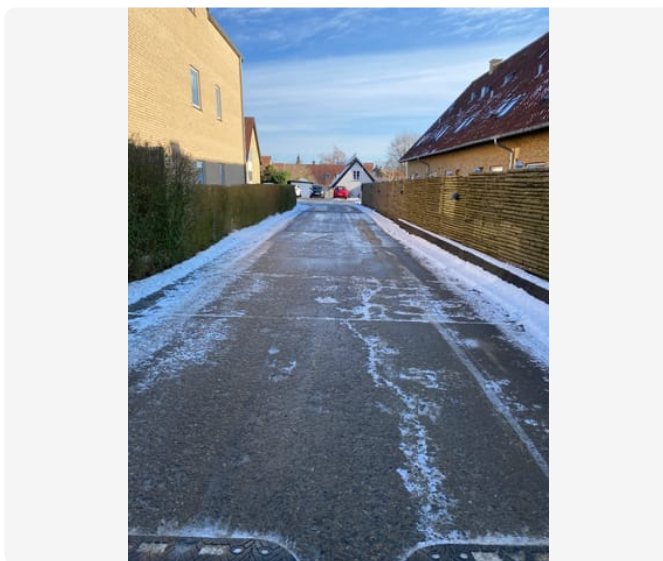
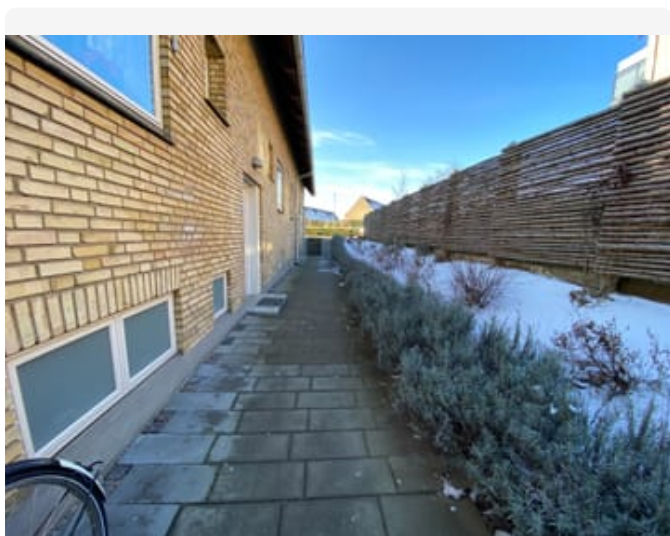
Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt ved belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf. Eventuelle afløbsriste og tilhørende sandfangs brønde skal jævnligt efterses og oprenses.

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

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

### Fotoregistrering





# Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 19-03-2025



## Beskrivelse

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af jeres ejendom.

Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres ca. hvert 5. år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssigt i byggeteknisk forstand.

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på [info@schodt.dk](mailto:info@schodt.dk) eller på telefon 3393 1550.

## Vedligehold

Jeres vedligeholdelsesplan kan også ses i Upsite, hvor I kan styre vedligeholdelsesplanen løbende. Her kan I blandt andet:

- markere vedligeholdelsesopgaver som udført med upload af faktura, noter og billeder
- flytte og evt. udskyde opgaver
- se vedligeholdelseshistorik
- oprette egne opgaver

Se mere på [upsiteapp.com](https://upsiteapp.com) eller ring på telefon 2799 9000 og få en gratis introduktion.

## Opgaver

| År                                        | Type                                                                                | Beskrivelse                        |  Energipt. | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|------------|
| 2030                                      |  | Opdatering af vedligeholdelsesplan |                                                                                               | 1      | stk.  | kr. 19,000 | kr. 19,000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |                                                                                     |                                    |                                                                                               |        |       |            | kr. 19,000 |

# 10-års budget for E/F Virum Stationsvej 141-149

| Bygningsdele                          | 2025   | 2026   | 2027      | 2028   | 2029   | 2030   | 2031       | 2032    | 2033    | 2034    | Total      |
|---------------------------------------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|------------|---------|---------|---------|------------|
| Tagværk                               | 8,000  | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 16,002,680 | 0       | 0       | 0       | 16,010,680 |
| Kælder / Fundering                    | 0      | 11,000 | 0         | 0      | 11,000 | 0      | 0          | 11,000  | 0       | 0       | 33,000     |
| Facader / Sokkel                      | 0      | 11,000 | 0         | 0      | 11,000 | 0      | 0          | 11,000  | 0       | 0       | 33,000     |
| Vinduer                               | 0      | 0      | 0         | 41,600 | 0      | 0      | 0          | 0       | 41,600  | 0       | 83,200     |
| Udvendige døre                        | 0      | 0      | 0         | 15,200 | 0      | 0      | 0          | 0       | 15,200  | 0       | 30,400     |
| Trapper                               | 0      | 0      | 3,500     | 0      | 0      | 3,500  | 0          | 350,000 | 283,500 | 280,000 | 920,500    |
| Etageadskillelse                      | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 0          |
| Wc / Bad                              | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 0          |
| Køkkener                              | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 0          |
| Varmeanlæg                            | 8,000  | 8,000  | 8,000     | 8,000  | 8,000  | 8,000  | 8,000      | 8,000   | 8,000   | 8,000   | 80,000     |
| Afløb                                 | 0      | 0      | 990,000   | 0      | 0      | 0      | 6,600      | 0       | 0       | 0       | 996,600    |
| Kloak                                 | 0      | 0      | 0         | 0      | 35,000 | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 35,000     |
| Vandinstallation                      | 15,500 | 8,000  | 2,400,000 | 8,000  | 8,000  | 8,000  | 8,000      | 8,000   | 8,000   | 8,000   | 2,479,500  |
| Ventilation                           | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 0          |
| El / Svagstrøm                        | 12,000 | 0      | 0         | 0      | 0      | 12,000 | 0          | 0       | 0       | 0       | 24,000     |
| Private friarealer                    | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 0          |
| Opdatering af vedligeholdelsesplan    | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 19,000 | 0          | 0       | 0       | 0       | 19,000     |
| Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms: | 43,500 | 38,000 | 3,401,500 | 72,800 | 73,000 | 50,500 | 16,025,280 | 388,000 | 356,300 | 296,000 | 20,744,880 |

| Byggesagsudgift                                  | 2025   | 2026   | 2027      | 2028   | 2029   | 2030   | 2031       | 2032    | 2033    | 2034    | Total      |
|--------------------------------------------------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|------------|---------|---------|---------|------------|
| Håndværkerudgifter (overført)                    | 43,500 | 38,000 | 3,401,500 | 72,800 | 73,000 | 50,500 | 16,025,280 | 388,000 | 356,300 | 296,000 | 20,744,880 |
| Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms        | 0      | 0      | 408,180   | 0      | 0      | 0      | 1,923,033  | 0       | 0       | 0       | 2,331,213  |
| Byggeplads (6%) ekskl. moms                      | 0      | 0      | 204,090   | 0      | 0      | 0      | 961,517    | 0       | 0       | 0       | 1,165,607  |
| Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms      | 0      | 0      | 0         | 0      | 0      | 0      | 0          | 0       | 0       | 0       | 0          |
| Samlet sum                                       | 43,500 | 38,000 | 4,013,770 | 72,800 | 73,000 | 50,500 | 18,909,830 | 388,000 | 356,300 | 296,000 | 24,241,700 |
| Omkostninger / m <sup>2</sup> / år (hele kroner) | 23     | 20     | 2,135     | 39     | 39     | 27     | 10,058     | 206     | 190     | 157     | 12,895     |
| Samlet sum inkl. moms                            | 54,375 | 47,500 | 5,017,213 | 91,000 | 91,250 | 63,125 | 23,637,288 | 485,000 | 445,375 | 370,000 | 30,302,125 |

Gennemsnitspris / m<sup>2</sup> / år: 1,289,-  
Bolig- og erhvervsareal: 1,880 m<sup>2</sup>

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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