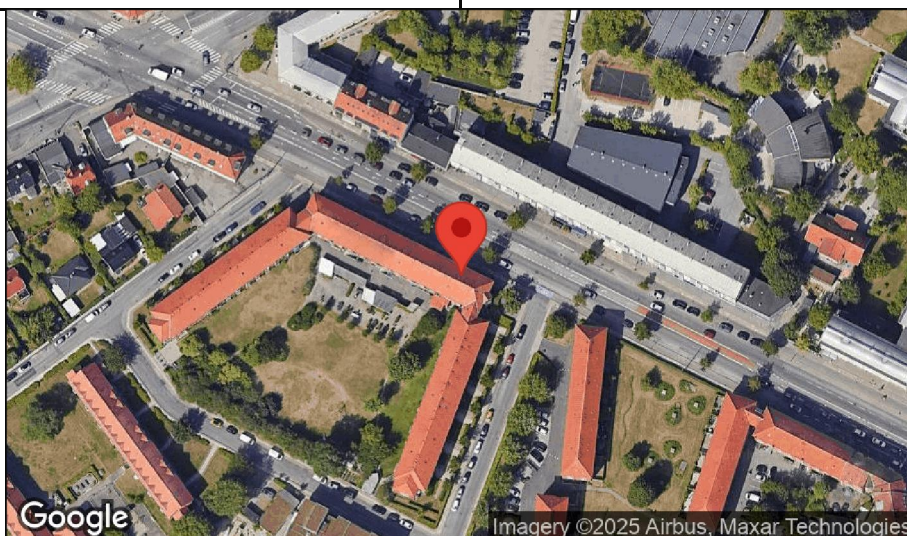


# Vedligeholdelsesplan

## A/B HUSUMGÅRDEN



23.06.2025

# Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Introduktion                             | 3  |
| Upsite                                   | 4  |
| Konklusion på ejendommens tilstand       | 5  |
| Prioritering af vedligeholdelsesudgifter | 6  |
| Beskrivelse af ejendommen                | 7  |
| Vejledning til bygningsdelene            | 8  |
| Tilstandsoversigt                        | 9  |
| Tagværk                                  | 10 |
| Kælder / Fundering                       | 13 |
| Facader / Sokkel                         | 15 |
| Vinduer                                  | 18 |
| Udvendige døre                           | 21 |
| Trapper                                  | 23 |
| Porte / Gennemgang                       | 27 |
| Etageadskillelse                         | 29 |
| Wc / Bad                                 | 31 |
| Køkkener                                 | 32 |
| Varmeanlæg                               | 33 |
| Afløb                                    | 36 |
| Kloak                                    | 38 |
| Vandinstallation                         | 40 |
| Gasinstallation                          | 42 |
| Ventilation                              | 43 |
| El / Svagstrøm                           | 45 |
| Private friarealer                       | 47 |
| Opdatering af vedligeholdelsesplan       | 51 |
| 10-års budget                            | 52 |

# Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B HUSUMGÅRDEN.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

## Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

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

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

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

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

## Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

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

Se mere på [upsiteapp.com](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 Opgavestyning

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

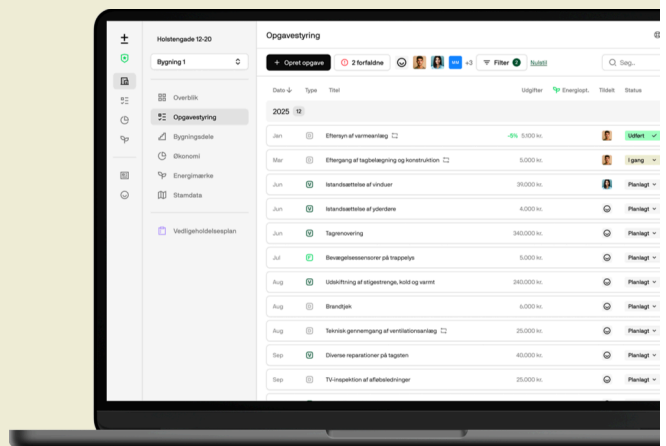
### 02 Økonomisk overblik

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

### 03 Historik og nem overlevering

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

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



## Prøv det gratis og uforpligtende

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

Læs mere om vores priser på [upsiteapp.com/priser](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 A/B Husumgården, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god stand, grundet større renoveringer i de senere år. 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.
- Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge.
- Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skrabebuge på den nedre facade.
- Vedligeholdelse af sokkel og nedre facade.
- Vedligeholdelse af vinduer i træ.
- Udskiftning af fuger på udvendige døre mod gård.
- Renovering af udvendige trappe i beton.
- Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skrabebuge i portgennemgang.
- Malerbehandling af trædør i portgennemgang.
- Opfyldning af hul ved lyskasse/kældervæg.
- Fuld udkradsning af fuger og omfugning med skrabebuge på garage/skur.
- Maling af træværk på skure mod gade og på garage i gård.

Hensigtsmæssige opgaver:

- Maling af udvendige døre.
- Levering og montering af nye lejlighedsdøre.
- Vedligeholdelse/istandsættelse af trapperum.
- Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold af varmeanlæg.
- TV-inspektion af kloakker.
- Rensning af ventilationskanaler.
- El-eftersyn af fælles installationer.
- Rensning af lyskasser.
- Vedligeholdelse af belægninger.

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

## Prioritering af vedligeholdelsesudgifter

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

■ Vedligehold ■ Drift ■ Forbedring ■ Øvrige

### 2025 - 2027

Periode 01

kr.1.529.900



**Bygningsdele:**

- Facader / Sokkel
- Private friarealer
- Vinduer
- Trapper
- Udvendige døre
- Ventilation
- Varmeanlæg
- Kælder / Fundering
- Etageadskillelse
- Tagværk
- Porte / Gennemgang

### 2028 - 2030

Periode 02

kr.459.750



**Bygningsdele:**

- Facader / Sokkel
- Private friarealer
- Tagværk
- Varmeanlæg
- Kloak
- Porte / Gennemgang
- Kælder / Fundering
- Opdatering af vedligeholdelsesplan
- El / Svagstrøm

### 2031 - 2034

Periode 03

kr.3.968.850



**Bygningsdele:**

- Trapper
- Vinduer
- Private friarealer
- Facader / Sokkel
- Udvendige døre
- Varmeanlæg
- Kloak
- Kælder / Fundering
- Etageadskillelse
- El / Svagstrøm

# Beskrivelse af ejendommen

Journalnr. - 1382

Ejendommen tilhørende A/B Husumgården, Frederikssundsvej 317A-B, 319A-B, 321, Glumsøvej 2-12 og Tersløsevej 1-11, 2700 Brønshøj, er en etageejendom med 3 etager samt tagetage og fuld kælder fra år 1946. Ejendommen anvendes primært til beboelse, med enkelte erhverv i stueetagen.

Ejendommen har en bevaringsværdi 4 (middel værdi).

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

Tagkonstruktionen er opført som saddeltag med teglbelægning. Tagetagen anvendes til loftsrum.

Gade og gårdfacader, samt gavle fremstår i blank murværk i røde sten. Der er fra opførelsen, opført et antal altaner på ejendommens facader.

Vinduer i ejendommen er fra år 2011/2012, hvor disse er udskiftet. Vinduer er i træ/alu med 2-lags energiruder. Yderdøre er i træ og ses løbende vedligeholdt og udskiftet mod gaden.

Ejendommen har et bebygget areal på 2144 m<sup>2</sup>, med et samlet boligareal på 5561 m<sup>2</sup> og samlet erhvervsareal udgør 622 m<sup>2</sup>.

## Stamdata

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Kommunenavn             | Brønshøj            |
| Ejendomsnavn            | A/B HUSUMGÅRDEN     |
| Matrikelnummer          | 3382                |
| Opførselsår             | 1946                |
| Om-/tilbygningsår       | -                   |
| Bygningsareal           | 6432 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal          | 2144 m <sup>2</sup> |
| Erhvervsareal           | 622 m <sup>2</sup>  |
| Beboelsesareal          | 5561 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal             | 0 m <sup>2</sup>    |
| Antal etager            | 3                   |
| Energimærke gyldigt til | 2032.10.17          |

## Vejledning til bygningsdelene

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

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

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

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

- V** 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.
  
- D** Drift              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.
  
- F** Forbedring        Forbedring omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total forbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Bygningsdelens tilstand vurderes som **meget god**



Bygningsdelens tilstand vurderes som **acceptabel**






















Bygningsdelens tilstand vurderes som **mindre god**



Bygningsdelens tilstand vurderes som **kritisk**

## Tilstandsoversigt

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

# Tagværk

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Ejendommens tagkonstruktion er opført som saddeltag beklædt med røde vingetegl. Inddækninger skønnes udført i zink og fleksibel inddækning. Tagbelægningen oplyses udskiftet i år 2011/2012 i forbindelse med tagrenovering. Tagbelægning er ikke besigtiget tæt på og taget er generelt besigtiget fra terræn.

Tagkonstruktionen er opbygget som hanebåndstag med synlige spær. Der er etableret fast undertag i forbindelse med tagrenoveringen.

Tagrummet er fint ventileret via tagfod og kip. Tagrummet skønnes efterisoleret. Tag er udført med udhængsbrædder, som ses med afsluttende malerbehandling. Malede overflader ses i fin stand, men det kan være en god idé ifbm. øvrige arbejder i området at udføre ny malerbehandling i løbet af perioden.

Tagbelægningen vurderes i god stand og har en teoretisk restlevetid på 50 år. Den tekniske levetid på teglsten er på 60-100 år, alt efter type og kvalitet. Der bør foretages løbende observation med taget. Derudover anbefales det at foretage taggennemgang inden for 1-3 år og igen 7-8 år efter. Taggennemgangen bør indeholde eftergang af alle ud- og indvendige flader, herunder vingetegl, inddækninger, gennemføringer og brandkarme. 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.

Brandkamme er murede og pudsede. Brandkamme er ikke ført over tag, hvorfor det skal sikres at der er udført brandsikrende tiltag ved indvendige adskillende vægge til loftsrum. Dette kræver særlig opmærksomhed, således evt. brand ikke spredes hurtigere end nødvendigt.

Det blev ved gennemgangen oplyst at der tidligere er udført eftersyn af bygningens 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. Reglementet gælder for eksisterende bygninger, herunder boligforeninger.

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 fugtphobninger, råd, svamp eller insektangreb.

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

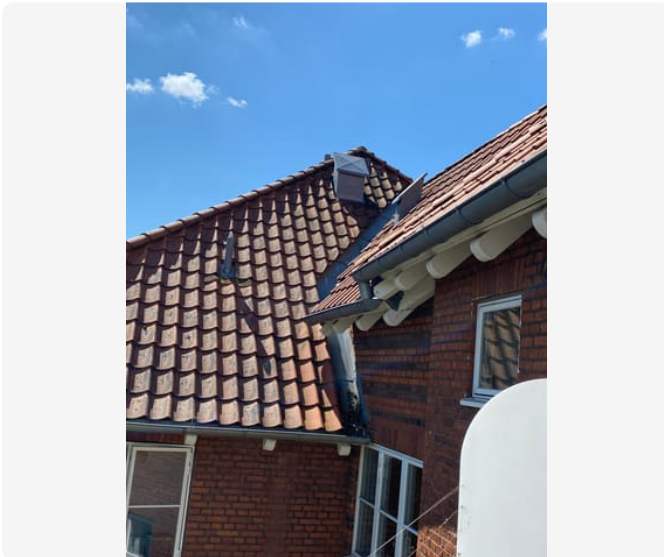
Det sikres, at installationer, anlæg og rør i tagrummet, der ligger på den kolde side af isoleringen er isoleret, så frostsprængninger og kondensering på undgås.

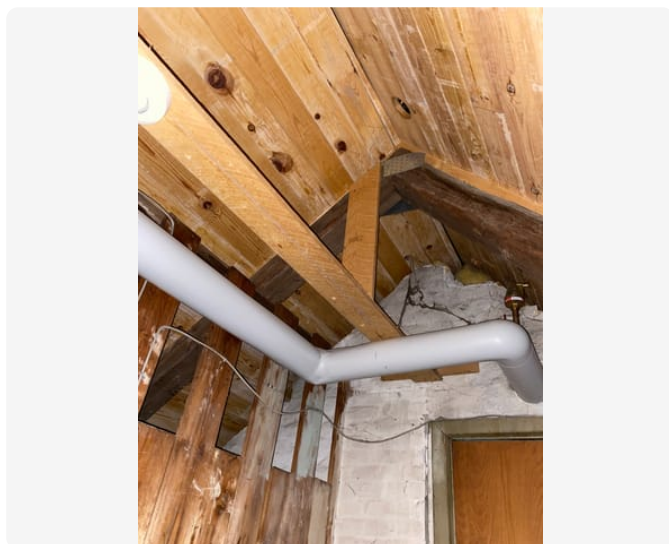
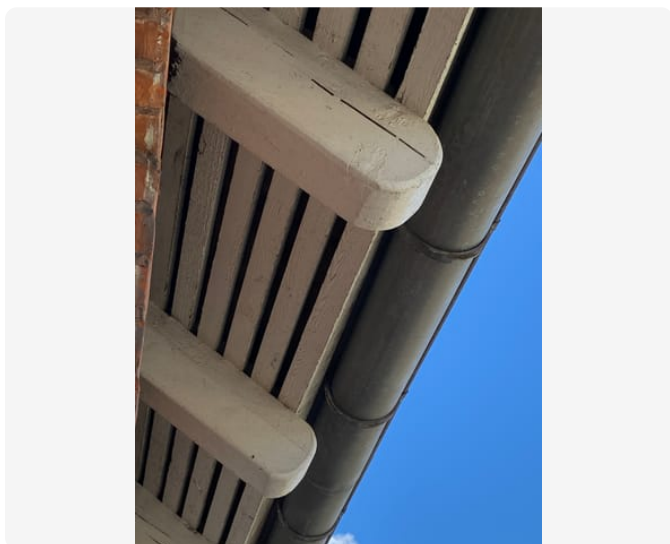
Det sikres, at loftrummet og tagkonstruktionen er tilstrækkeligt ventileret. Det kan være ved kip, tagfod, taghætter, tudsten og ventilationsstudser.

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse                                | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris              |
|---|------|--|--------|-------|------------|-------------------|
| 2025                                      | V    | Brandtjek                                  | 1      | skøn  | kr. 16.000 | <b>kr. 16.000</b> |
| 2028                                      | V    | Taggennemgang (rebtekniker eller fra lift) | 1      | skøn  | kr. 75.000 | <b>kr. 75.000</b> |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |  |        |       |            | <b>kr. 91.000</b> |

## Fotoregistrering





# Kælder / Fundering

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Bygningen er med støbte vægge og fundament. Skillevægge skønnes stedvis murede. Der er observeret opstigende grundfugt på de nederste dele af kældervægge. Det anbefales løbende at foretage reparationer af kældervægge, hvor fuger eller flader er med større afslag eller er porøse. Dele af kælderen opvarmes ved radiatorer.

Kælderen er med naturlig ventilation via ventilationshuller.

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

Kælderen ses generelt acceptabelt ventileret og i god stand.

Udvendige kældertrapper er i beton. Generelt ses der en del algevækst ved kældertrapper, som synes at komme af manglende udtørring og sollys, da næsten alle kældertrapperne får begrænset sollys. Bund i kældertrapper er udført med afløb. Det anbefales løbende at oprense bunde ved kældertrapper for blade, snavs mv.. så det sikres at vand kan ledes til afløbet. Generelt vurderes udvendige kældertrapper i acceptabel stand.

## Vedligehold

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

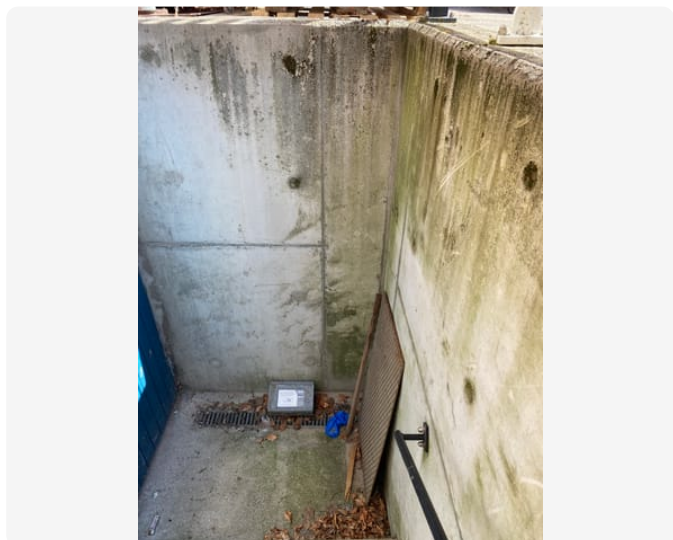
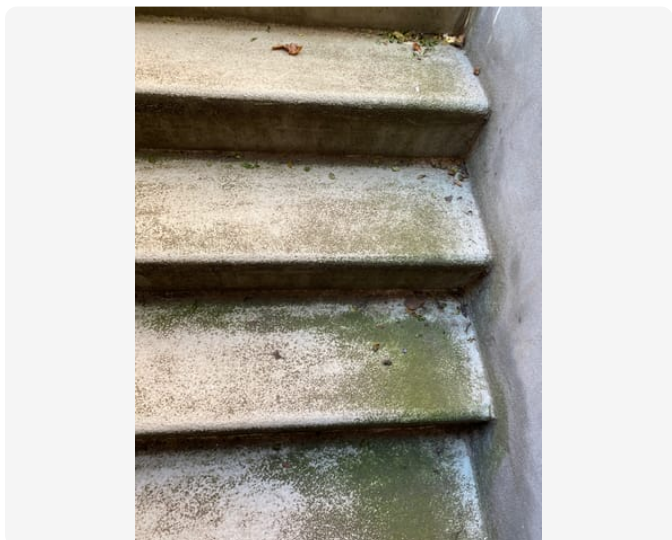
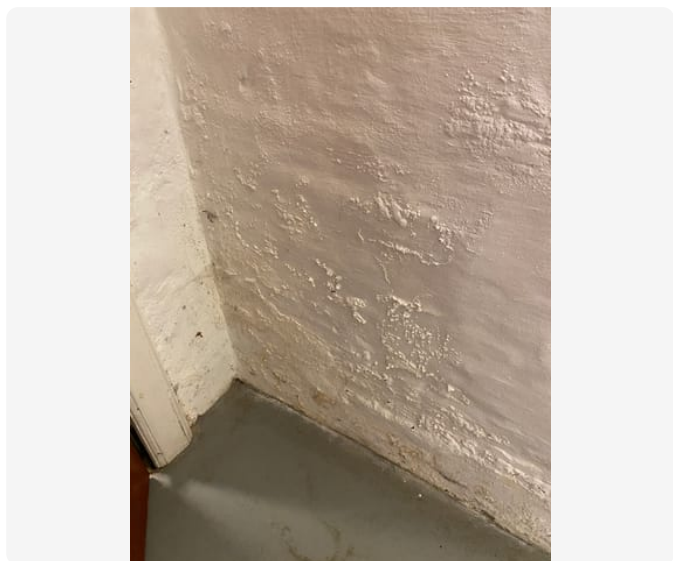
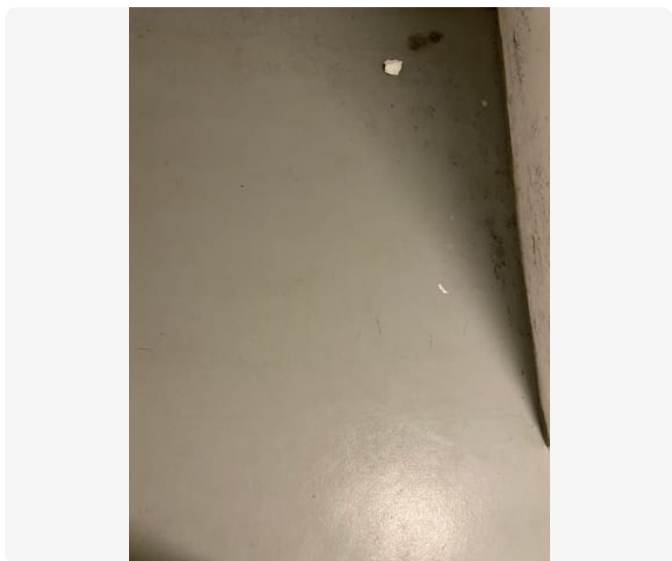
Det bør kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation.

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

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse  | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|---|------|--|--------|-------|------------|------------|
| 2026                                      | V    | Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge | 5      | dage  | kr. 5.500  | kr. 27.500 |
| 2029                                      | V    | Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge | 5      | dage  | kr. 5.500  | kr. 27.500 |
| 2032                                      | V    | Stedvise pudsreparationer/berapning af kældervægge | 5      | dage  | kr. 5.500  | kr. 27.500 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |  |        |       |            | kr. 82.500 |

## Fotoregistrering



# Facader / Sokkel

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Facader mod gade og gård, samt gavle fremstår i blank murværk i røde sten med skræbefuger. Det vurderes at murværk og fuger generelt er de originale fra ejendommens opførelse, dog ses der også områder med reparationer. Generelt ses store dele af den nederste meter af facaden at være med udfaldne og forvitrede fuger. Af hensyn til risiko for fugtindtrængen og deraf følgeskader bør dette udbedres.

Facader er med sålbænke i aluminium, som generelt ses i god stand.

Sokkel er delvist i pudset beton, og det resterende er udført med blank murværk til terræn. Sokkel i pudset beton, ses generelt i god stand.

Facader skønnes at være i mindre god - acceptabel stand.

Der er fra opførelsen monteret altaner på ejendommens facader. Altaner er jf. byggesagsarkivet udskiftet i år 1988. Disse formodes at være udført i fiberbeton med værn i galvaniseret stål.

Altaner ses generelt i fin stand, den besigtigede altan ses med mindre revner ved værnet, som oplyses at have været der i en årrække, som for nuværende skønnes at være af kosmetisk art. Ved yderligere udvikling, bør der foretages et eftersyn.

Der skal holdes løbende øje med altaner, særligt ved vedhæftninger mod facaden. Altaner afvander over forkant af altanbund, der skal derfor løbende sikres at vand ledes tilstrækkeligt væk fra facade.

Altanejere er selv ansvarlige for vedligehold af egne altaner. Der forventes derfor ingen vedligeholdelses udgifter for foreningen. Det kan være en idé at udføre en husorden for altaner i foreningen, således det klargøres hvilken vedligeholdelse der løbende bør udføres.

## Vedligehold

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

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

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

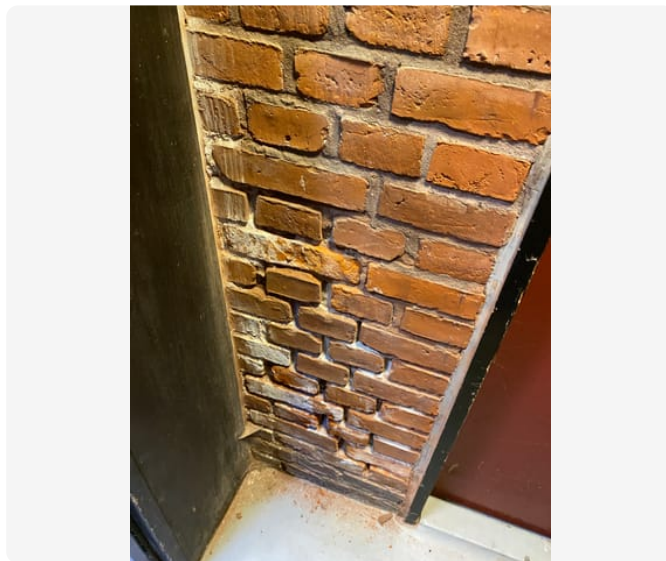
Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnligt udbedres for, at underliggende facade ikke bliver fugtig, idet fugt i muren bl.a. kan medføre frostsprængninger.

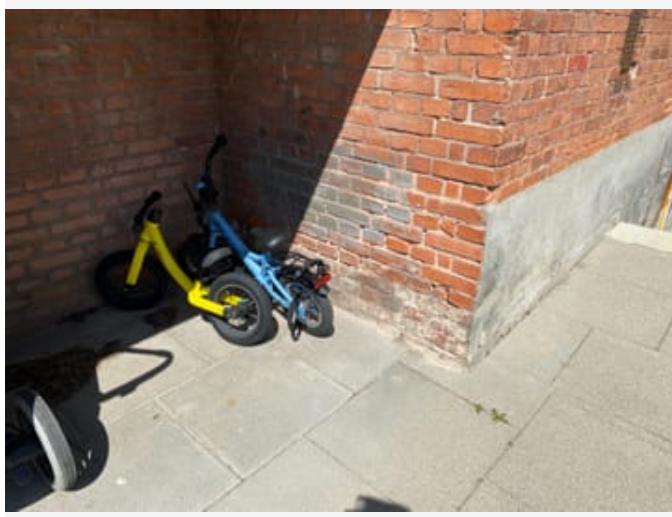
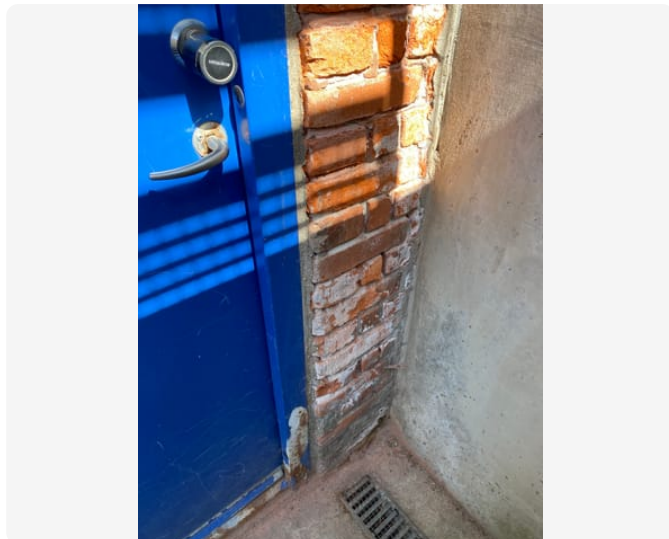
Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utætheder i tagrender, nedløbsrør, defekte sålbænke eller andet.

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse  | Mængde | Enhed          | Enhedspris | Pris        |
|---|------|--|--------|----------------|------------|-------------|
| 2026                                      | V    | Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skræbefuge på den nedre facade | 445    | m <sup>2</sup> | kr. 1.050  | kr. 467.250 |
| 2029                                      |      | Vedligeholdelse af sokkel og nedre facade (127.500 kr.)                      |        |                |            |             |
|   | V    | Partiel ny sokkelpuds (høj sokkel)   | 30     | lb.m.          | kr. 3.200  | kr. 96.000  |
|   | V    | Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skræbefuge                     | 30     | m <sup>2</sup> | kr. 1.050  | kr. 31.500  |
| 2032                                      |      | Vedligeholdelse af sokkel og nedre facade (127.500 kr.)                      |        |                |            |             |
|   | V    | Partiel ny sokkelpuds (høj sokkel)   | 30     | lb.m.          | kr. 3.200  | kr. 96.000  |
|   | V    | Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skræbefuge                     | 30     | m <sup>2</sup> | kr. 1.050  | kr. 31.500  |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |  |        |                |            | kr. 722.250 |

## Fotoregistrering





# Vinduer

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Ejendommen har vinduer og altandøre i træ/alu med 2 lags energiglas. Vinduer er oplyst udskiftet i år 2011/2012. Ved erhverv er vinduer i træ og ses med aldersslitage. Kældervinduer er delvist de originale i støbejern med 1 lags glas, samt udskiftede i træ eller træ/alu.

Det er oplyst at der stedvis er udskiftet vinduer i erhverv mod gård i år 2023 (ved nr. 321 og 319B).

Glaslister er i malet aluminium, dog i træ ved vinduer i erhverv.

Fuger omkring vinduer er generelt fra år 2011/2012. Fuger er udført som fugebånd, og ses generelt i god stand. Der bør føres løbende eftersyn med fuger, så det sikres at fuger er hele og i god stand, således der ikke kan ske vandindtrængen.

Vinduer i træ/alu vurderes generelt i acceptabel - god stand. Vinduer af træ/alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Med løbende smøring og justering vurderes vinduerne at have en restlevetid på 15-30 år.

Vinduer i træ registreres generelt med brud i den malede overflade. Derudover registreres mindre afslag i træet ved vinduer ved erhverv. Det anbefales at foretage mindre snedkergennemgang af vinduer ved erhverv, samt foretage ny malerbehandling af trævinduer, samt kældervinduer. Det anbefales at malerbehandle vinduer i træ, hvert 6-8 år, for at sikre en tæt overflade.

## 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.

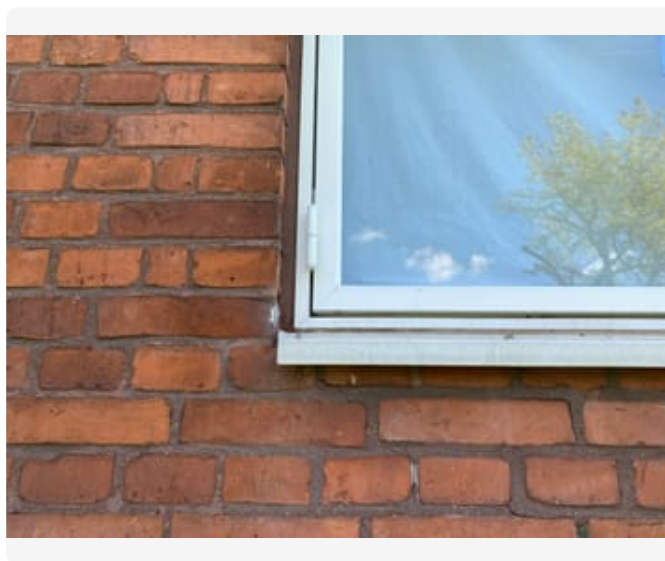
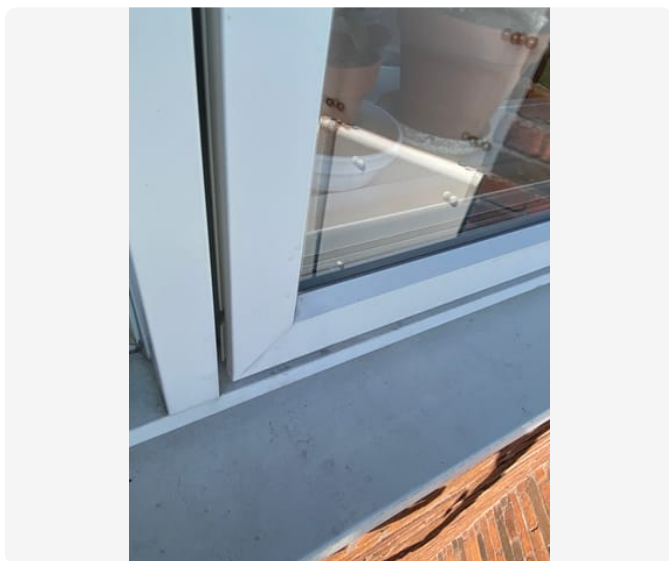
Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække. På denne måde kan man være sikker på at male på tørt træ. Desuden er det økonomisk fordelagtigt, fordi maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af, men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden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

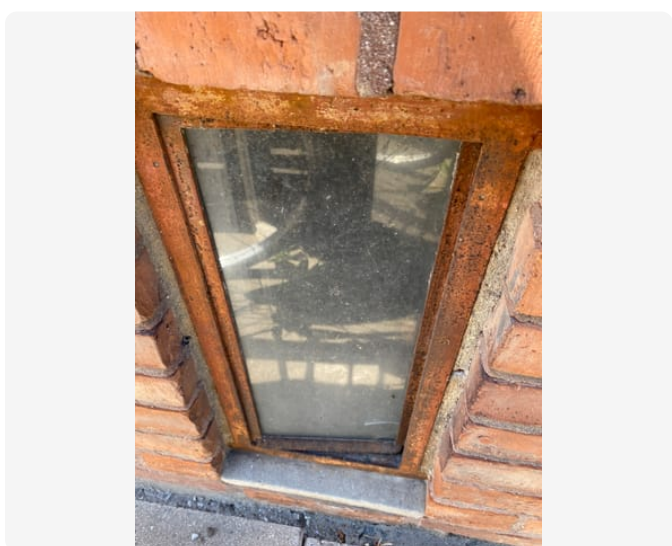
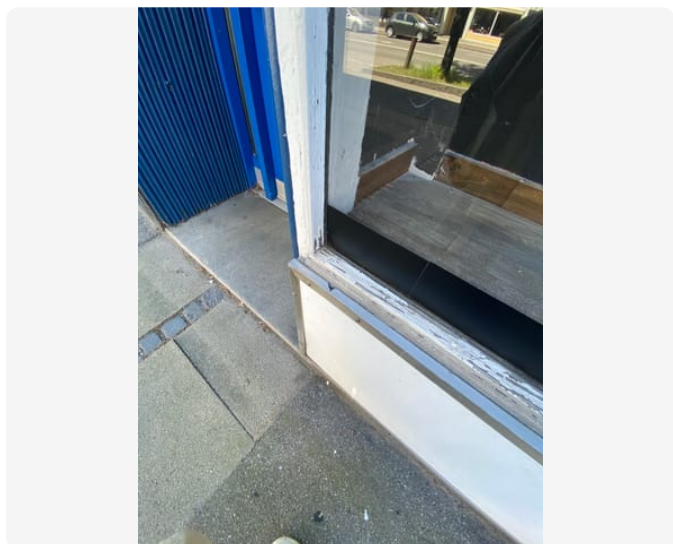
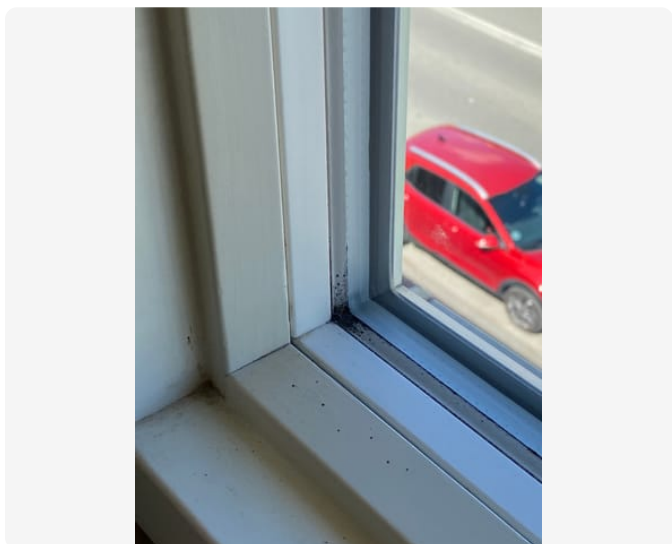
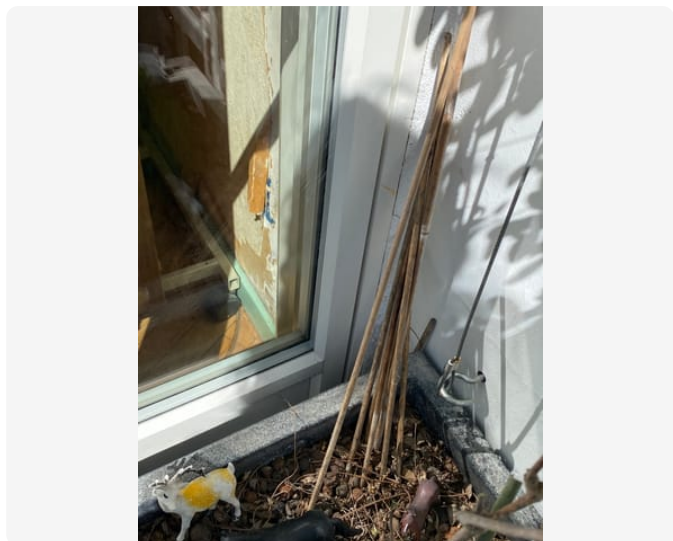
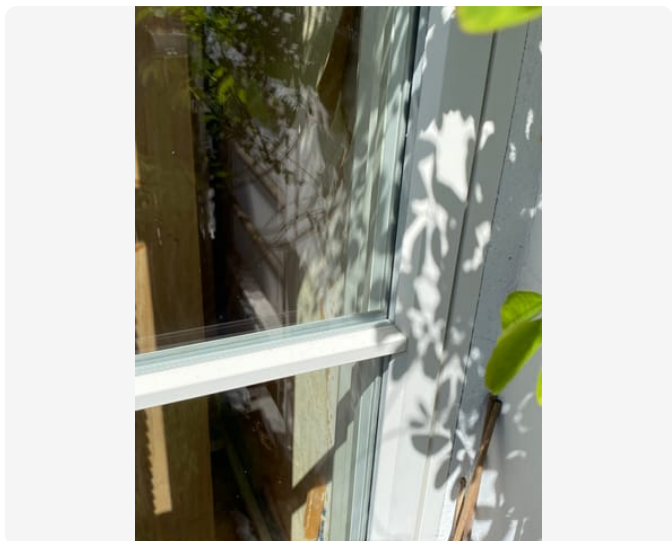
Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnlige at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

## Opgaver

| År   | Type | Beskrivelse   | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris               |
|--|------|---|--------|-------|------------|--------------------|
| 2027   |      | <b>Vedligeholdelse af vinduer i træ (201.000 kr.)</b> |        |       |            |                    |
|  | ✓    | Malerbehandling af vinduer, erhverv (mod gade)        | 22     | stk.  | kr. 4.500  | kr. 99.000         |
|  | ✓    | Let snedkergennemgang af vinduer, erhverv (mod gade)  | 22     | stk.  | kr. 1.200  | kr. 26.400         |
|  | ✓    | Maling af kældervinduer (snitpris 1,2- og 3 fags)     | 27     | stk.  | kr. 2.800  | kr. 75.600         |
| 2034   |      | <b>Vedligeholdelse af vinduer i træ (174.600 kr.)</b> |        |       |            |                    |
|  | ✓    | Malerbehandling af vinduer, erhverv (mod gade)        | 22     | stk.  | kr. 4.500  | kr. 99.000         |
|  | ✓    | Maling af kældervinduer (snitpris 1,2- og 3 fags)     | 27     | stk.  | kr. 2.800  | kr. 75.600         |
| <b>Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms</b> |      |   |        |       |            | <b>kr. 375.600</b> |

## Fotoregistrering





# Udvendige døre

Sidst opdateret 23-06-2025

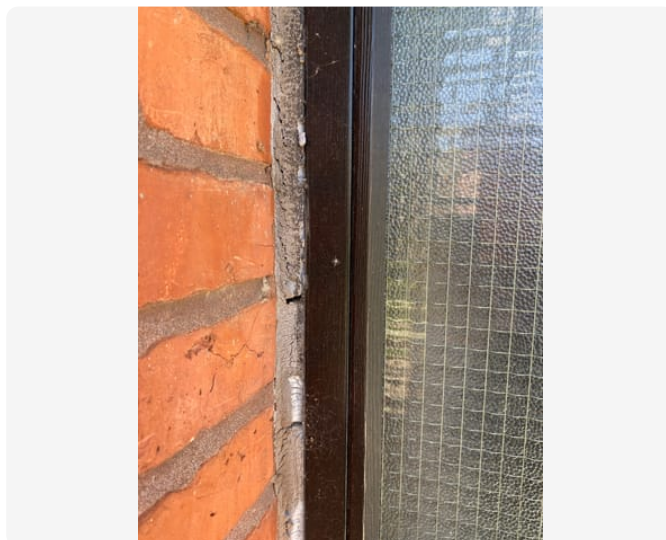
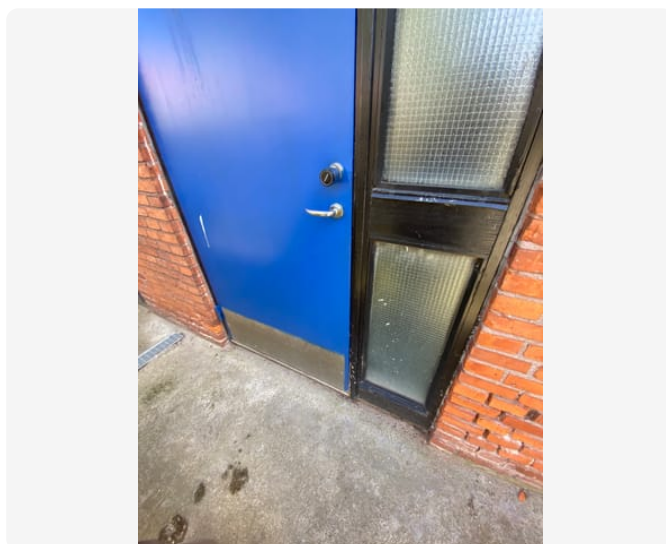
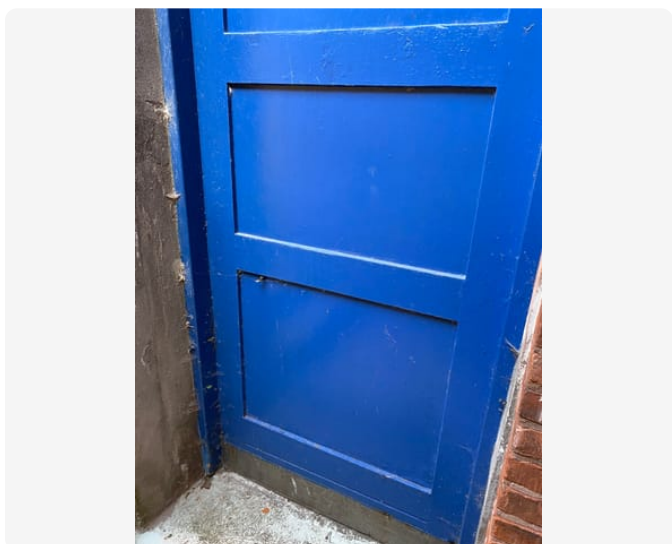
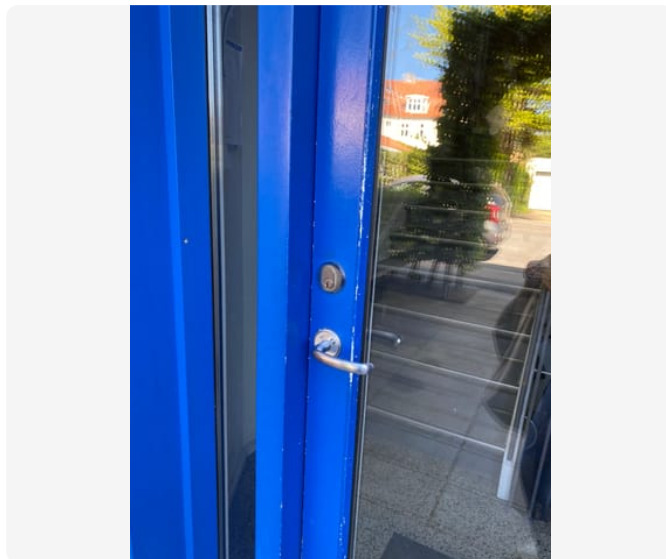
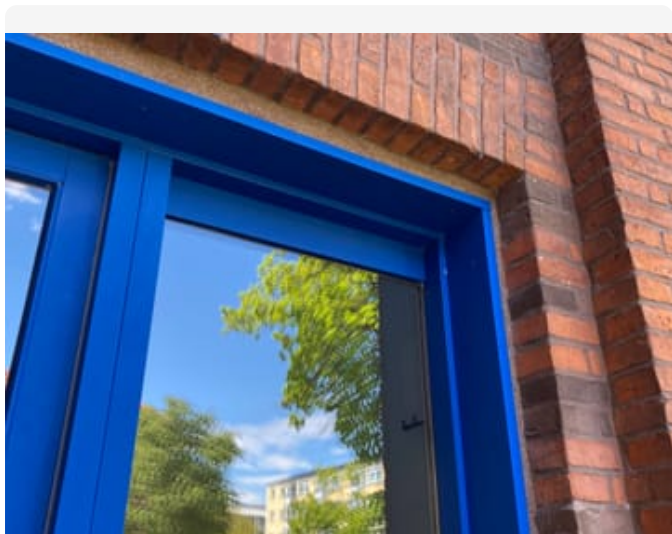


|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Beskrivelse</b> | <p>Hoveddøre mod gaden er i træ og er oplyst at være udskiftet i år 2016/2017. Kælderdøre er i træ og skønnes at være fra 1990-2000'erne. Dørene oplyses senest at være malerbehandlet i år 2017/2018.</p> <p>Udvendige fuger omkring døre er udført som fugebånd og elastiske fuger. Generelt ses elastiske fuger med svindrevner, hårdhed og åbninger mod tilstødende bygningsdele. Af hensyn til vandindtrængen, bør disse udskiftes.</p> <p>Yderdøre trænger stedvis til lettere vedligeholdelse med partiel udskiftning af fuger og løbende malerbehandling. Det anbefales at malerbehandle udvendige døre i træ hver 6-8 år. Døre vurderes generelt at være i god stand og fremstår blot med almindelig brugsslidtage. Ved løbende malervedligehold mv. skønnes det at døre har en teknisk restlevetid på +20 år.</p> |
| <b>Vedligehold</b> | <p>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.</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                                      | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris               |
|--|-------------------------------------|--|--------|-------|------------|--------------------|
| 2025   | <input checked="" type="checkbox"/> | Udskiftning af fuger på udvendige døre, mod gård | 7      | stk.  | kr. 1.200  | <b>kr. 8.400</b>   |
| 2027   |                                     | <b>Maling af udvendige døre (94.500 kr.)</b>     |        |       |            |                    |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> | Maling af kælderdøre                             | 7      | stk.  | kr. 3.000  | <b>kr. 21.000</b>  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> | Maling af udvendige døre mod gade                | 21     | stk.  | kr. 3.500  | <b>kr. 73.500</b>  |
| 2034   |                                     | <b>Maling af udvendige døre (94.500 kr.)</b>     |        |       |            |                    |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> | Maling af kælderdøre                             | 7      | stk.  | kr. 3.000  | <b>kr. 21.000</b>  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> | Maling af udvendige døre mod gade                | 21     | stk.  | kr. 3.500  | <b>kr. 73.500</b>  |
| <b>Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms</b> |                                     |  |        |       |            | <b>kr. 197.400</b> |

## Fotoregistrering



# Trapper

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Hovedtrapperum oplyses at være malermæssig istandsat i år 2017/2018. Der registreres i nederste trappeløb ved kælderen tegn på fugtpåvirkning. Indgangsreposer er udført med terrazzobelægning, som ses i acceptabel stand. Der registreres mindre skader i terrazzoen, som bør holdes under observation. Det var ikke muligt at registrere om der er placeret bærejern under indgangsreposer, dette formodes at være tilfældet grundet typisk byggeskik.

Nederste trappeløb til kælder er udført i beton, med terrazzobelægning som ses i fin stand. 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.

Øverste trappeløb til loft er udført i lakeret træ og øvrige trappeløb er i træ med linoleum og med forkanter af aluminiumslister. Linoleum registreres med en smule slidtage og det skønnes fordelagtigt at foretage polish behandling på linoleumsbelægning ifbm. trappevask, da dette vil sikre at belægning ikke udtørres og deraf undgå risiko for åbninger ved revner.

Vanger, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader ses generelt i god stand, dog registreres der ved indgangsrepositen i en af opgangene at der mangler en balustre. Dette bør udbedres af hensyn til sikkerhed. Stødtrin ses stedvis med afskallende maling. Der afsættes et beløb til partiel udbedring af malede overflade med slitage. Dette vil dog primært være af kosmetisk art.

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.

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

På ejendommens gårdside er udført 3 udvendige trapper, som ikke er kældertrapper. Kældertrapper er beskrevet under punktet "Kælder".

Til bestyrelseslokalet er en udvendig trappe udført i beton. Trin registreres med store afslag i betonen, som kan give anledning til faldskader. Det anbefales at foretage istandsættelse af udvendig kældertrappe i beton, så det sikres at der ikke sker udvikling i skaderne og at der ikke sker personskader.

Derudover er der en udvendig trappe i træ og en i stål som begge ses i god stand. Det anbefales løbende at efterse disse.

## Vedligehold

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

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

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

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

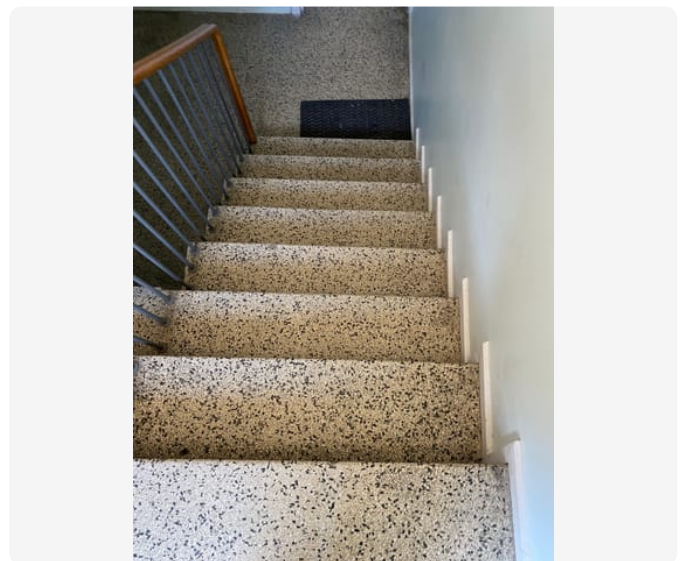
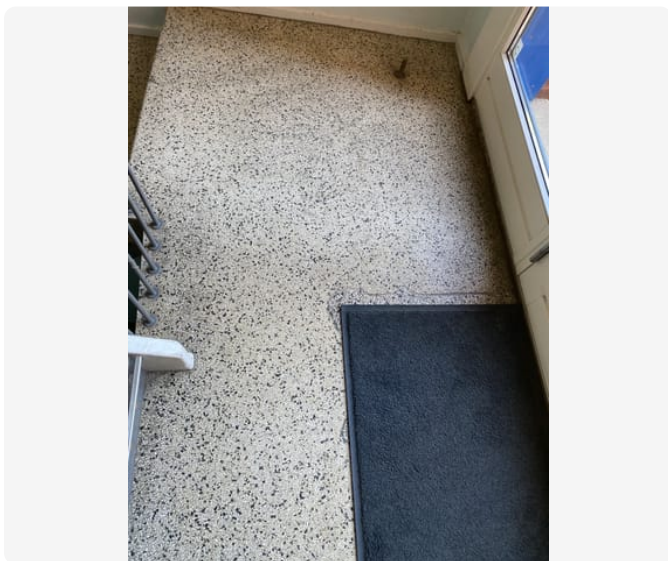
Udvendige trapper, trappetrin og kældertrapper efterses årligt for revner og afskalninger på vanger, trin og flader. Bund i trappeskakke og lyskasser renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger.

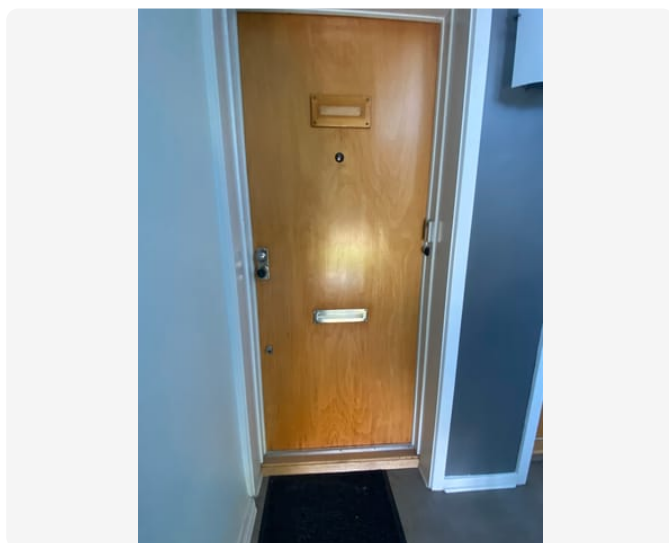
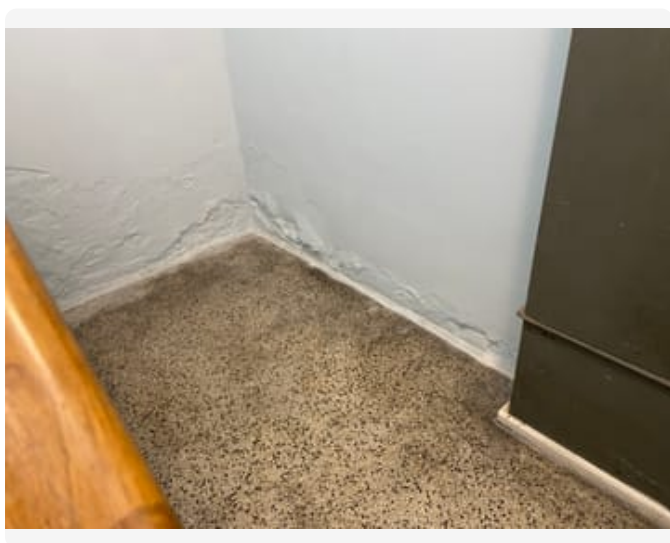
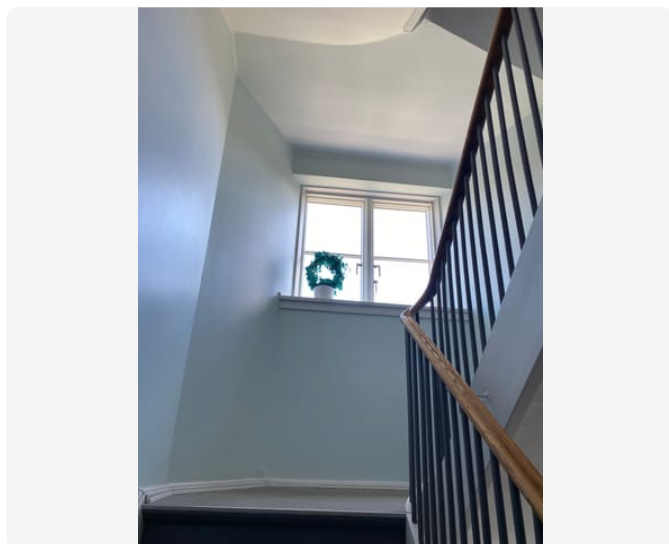
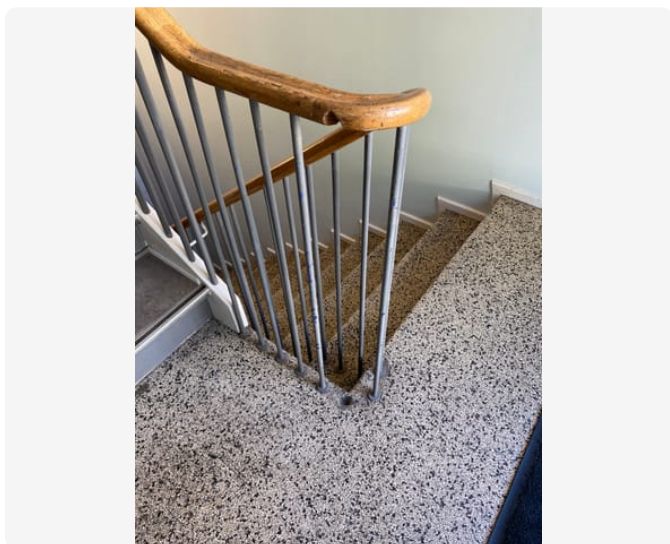
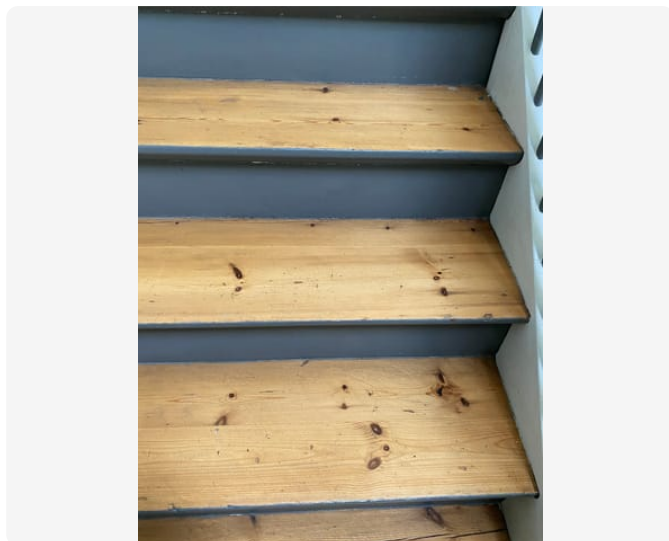
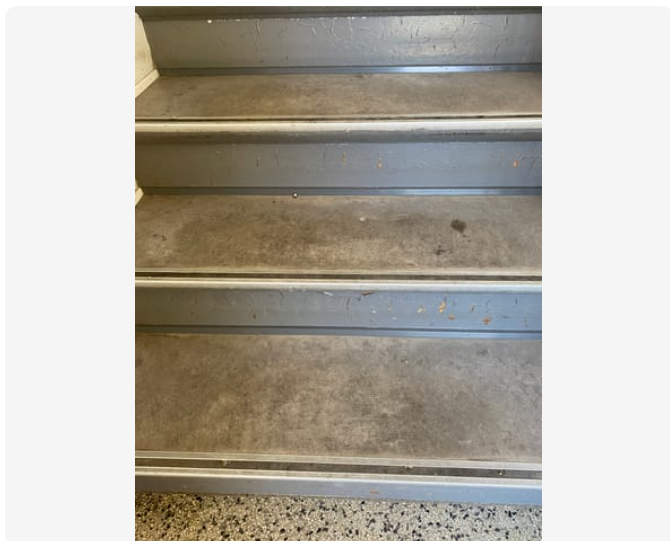
Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

## Opgaver

| År   | Type | Beskrivelse  | Mængde | Enhed  | Enhedspris | Pris                 |
|--|------|--|--------|--------|------------|----------------------|
| 2025   | ✓    | Renovering af udvendig trappe i beton  | 1      | skøn   | kr. 35.000 | kr. 35.000           |
| 2027   | ✓    | Stedvis malerbehandling af vægge og stødtrin - trapperum                     | 1      | skøn   | kr. 85.000 | kr. 85.000           |
| 2033   |      | <b>Vedligeholdelse/istandsættelse af trapperum - estimat (1.500.000 kr.)</b> |        |        |            |                      |
|  | ✓    | Malerbehandling af vægge, lofter og underløb                                 | 19     | opgang | kr. 70.000 | kr. 1.330.000        |
|  | ✓    | Partiel udskiftning af linoleumsbelægning på trin (ca. 5 pr. opgang)         | 100    | stk.   | kr. 1.700  | kr. 170.000          |
| 2033   | ✓    | Levering og montering af ny lejlighedsdør (standard med profil)              | 90     | stk.   | kr. 19.500 | kr. 1.755.000        |
| <b>Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms</b> |      |  |        |        |            | <b>kr. 3.375.000</b> |

## Fotoregistrering







## Porte / Gennemgang

Sidst opdateret 23-06-2025



### Beskrivelse

Portgennemgang er placeret på hjørnet ved Tersløsevej 1/Frederikssundsvej 321. Portgennemgang er med betongulv, vægge i blankt murværk og delvist pudset loft og loftsplader. Dette bør udbedres af hensyn til fugtindtrængning. Loft og gulv ses i god stand.

Portgennemgang vurderes generelt i acceptabel stand, men har behov for mindre vedligeholdelse af vægge. Trædør til port er af ældre dato, men ses i god stand. Det anbefales at malerbehandle træporten hvert 6-8 år.

Mod Gerlevvej er opsat hegn med port i stål, som ses i god stand.

### Vedligehold

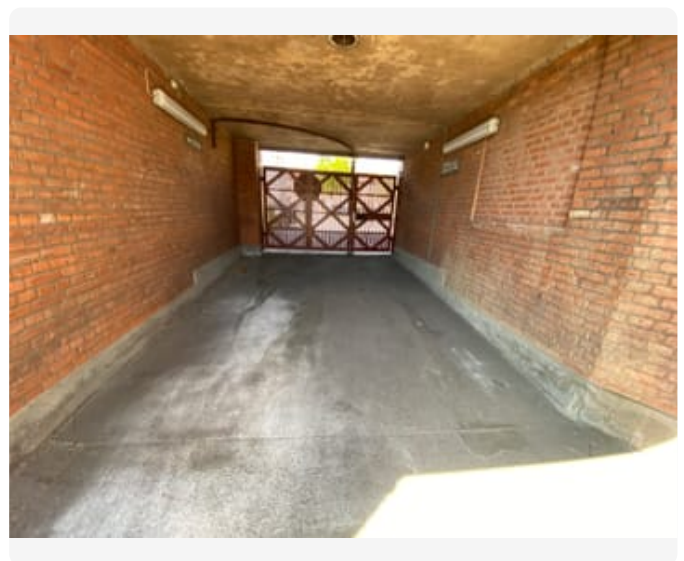
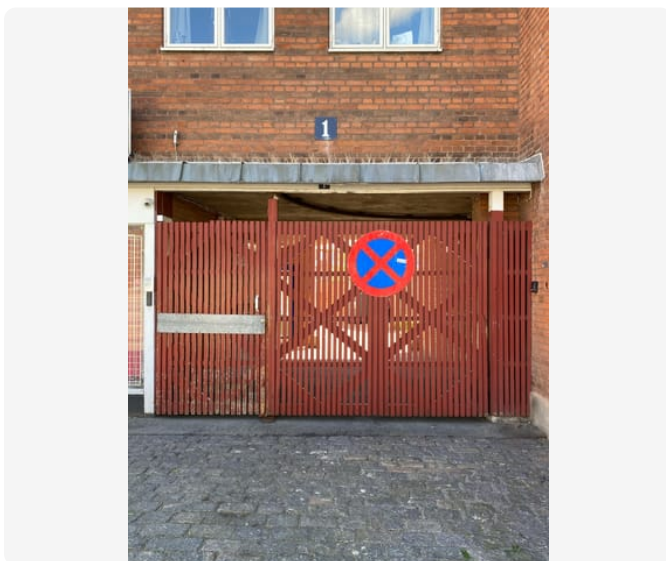
Porte eftergås for råd og rust. Fastgørelser, lukkefunktion, pumpe og hængsler eftergås. Revner, huller og afskalninger i belægninger, vægge og lofter udbedres løbende.

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

### Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse   | Mængde | Enhed          | Enhedspris | Pris              |
|---|------|---|--------|----------------|------------|-------------------|
| 2025                                      | ✓    | Partiel udkradsning af fuger og omfugning med skræbefuge - gennemgang | 10     | m <sup>2</sup> | kr. 1.050  | <b>kr. 10.500</b> |
| 2028                                      | ✓    | Malerbehandling trædør i portgennemgang                               | 1      | skøn           | kr. 30.000 | <b>kr. 30.000</b> |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |   |        |                |            | <b>kr. 40.500</b> |

### Fotoregistrering





# Etageadskillelse

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen skønnes at være 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.

Enkelte steder er opsat loftsplader, og etageadskillelse kunne her ikke besigtiges.

Etageadskillelse vurderes generelt i god stand.

## Vedligehold

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

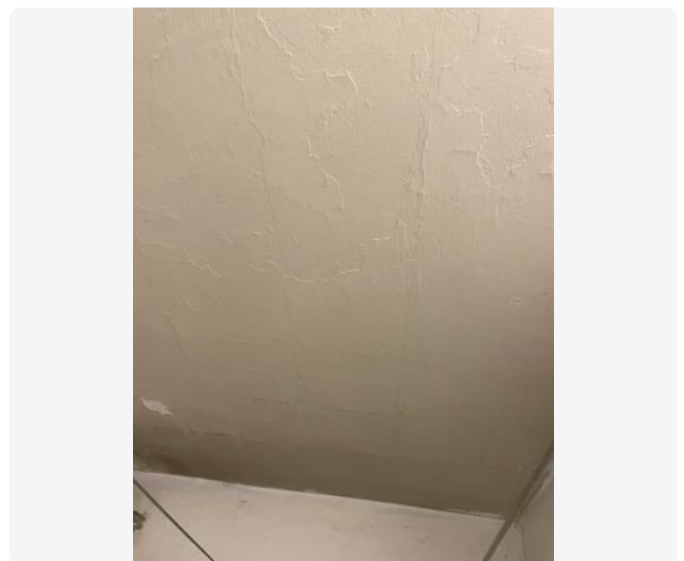
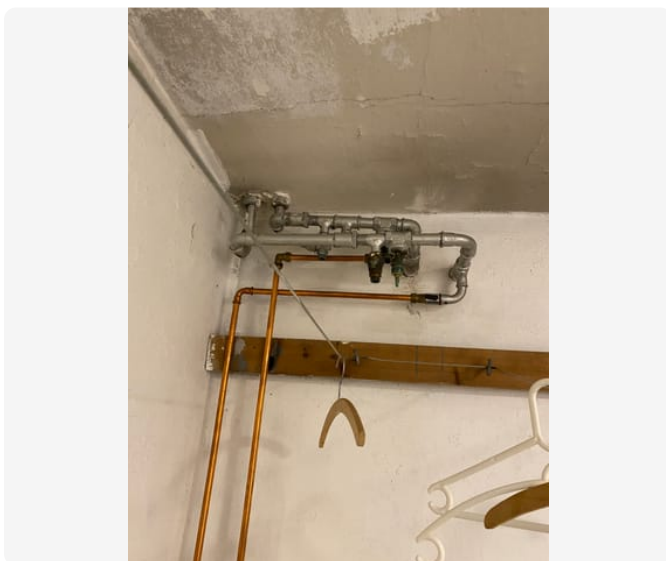
Revner eller huller i puds på underside lukkes. Rørgennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt.

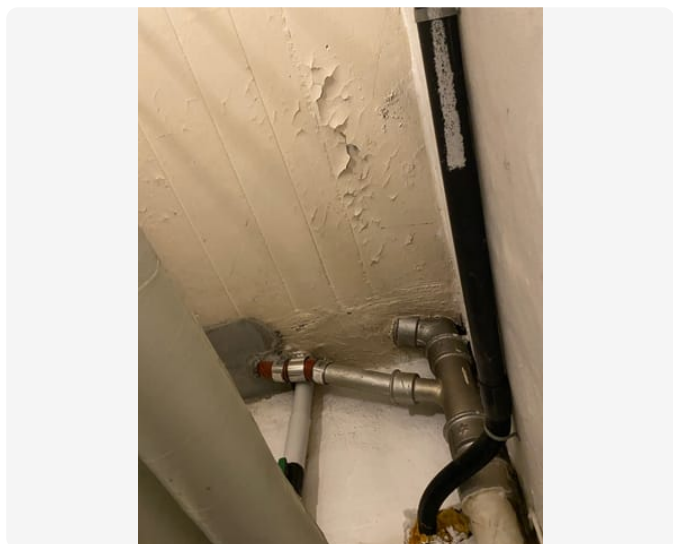
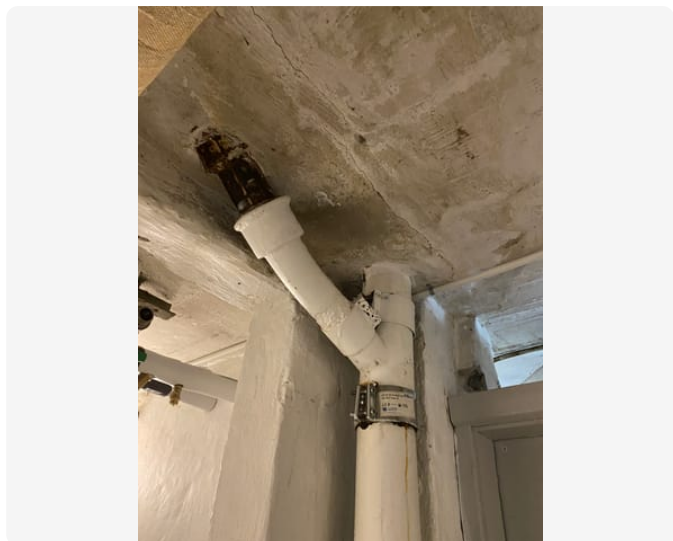
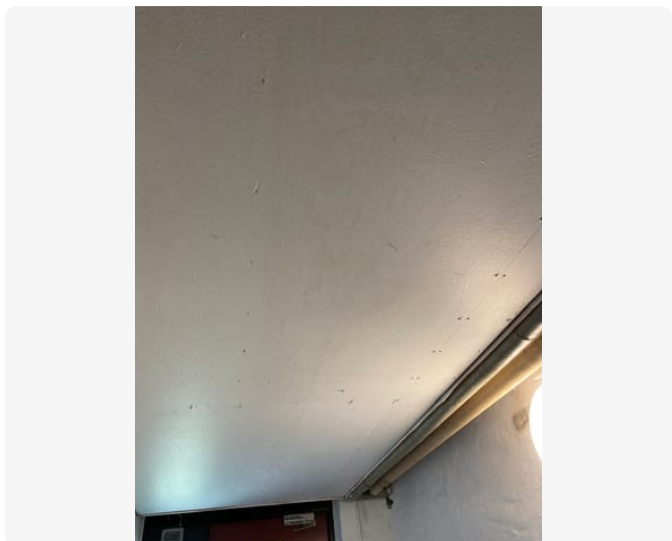
Træværk eftergås for fugt, råd og svamp. Bærende jern efterses for rust.

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse                                       | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|---|------|---|--------|-------|------------|------------|
| 2027                                      | V    | Reparation af revner og huller - etageadskillelse | 1      | skøn  | kr. 25.000 | kr. 25.000 |
| 2031                                      | V    | Reparation af revner og huller                    | 1      | skøn  | kr. 25.000 | kr. 25.000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |   |        |       |            | kr. 50.000 |

## Fotoregistrering





## Wc / Bad

Sidst opdateret 23-06-2025



### Beskrivelse

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

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

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

Toilet og badefaciliteter vurderes generelt i god stand.

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

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

### Vedligehold

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

Blandingsbatteri i bruser og håndvask anbefales vedligeholdes efter behov, ved at luftblanderen 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 23-06-2025



|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Beskrivelse</b> | <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 andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde sit køkken.</p>   |
| <b>Vedligehold</b> | <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, pudset eller med fliser og kan vedligeholdes ved malerbehandling efter behov og belastning. Renhold er en vigtig del af vedligeholdet for overfladernes levetid, udseende og brugsegenskaber, men også for indeklimaet.</p> |

# Varmeanlæg

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

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

Varmecentral i kælder er primært fra 2022. De større komponenter i varmeanlægget har generelt en teknisk levetid på 20-30 år, hvorfor det skønnes at der ikke skal foretages større udskiftninger i perioden.

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

BWT føre fast tilsyn og service på varmeanlægget. BWT kommer 2 gange årligt og tilser centralen, derudover er der indgået fast aftale om afsyring af ekspansionsbeholder hvert 4. år.

For at opretholde den resterende levetid, er det vigtigt at der fortsat er en fast serviceaftale, samt der her udføres løbende mindre vedligehold.

## Vedligehold

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

Varmeanlægget skal efterses med regelmæssige mellemrum.

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

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

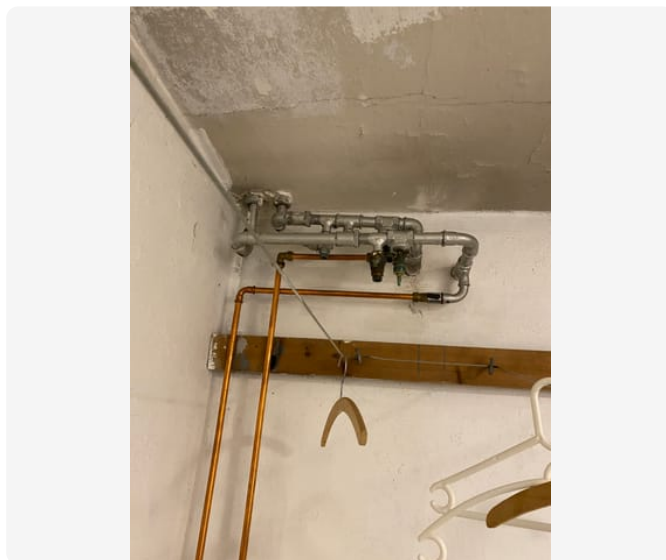
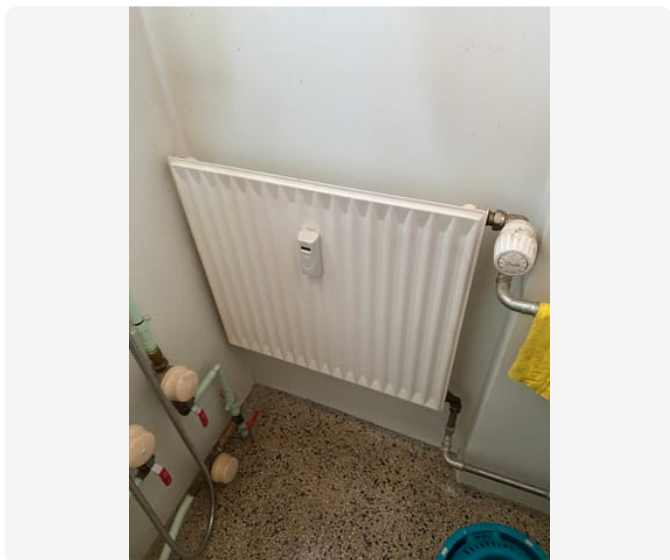
## Opgaver

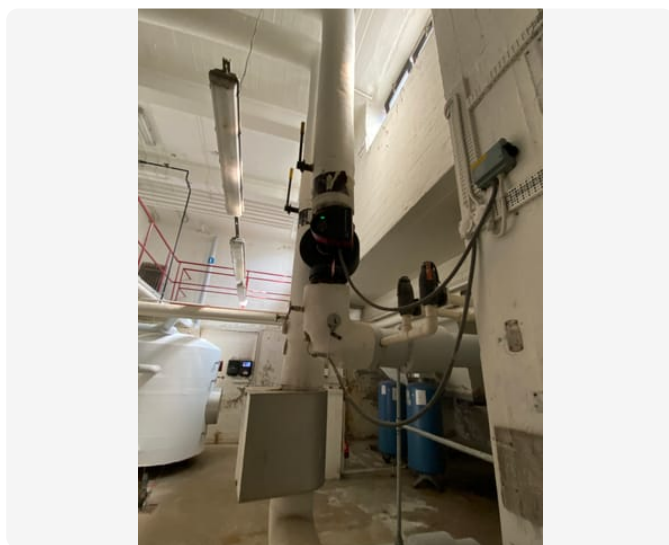
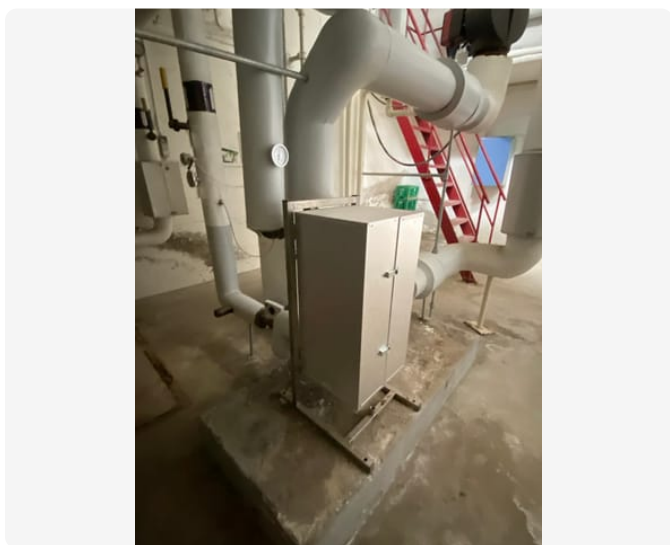
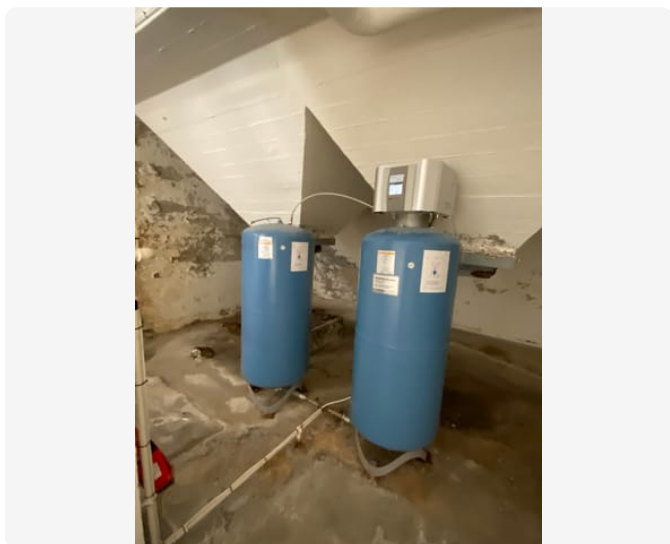
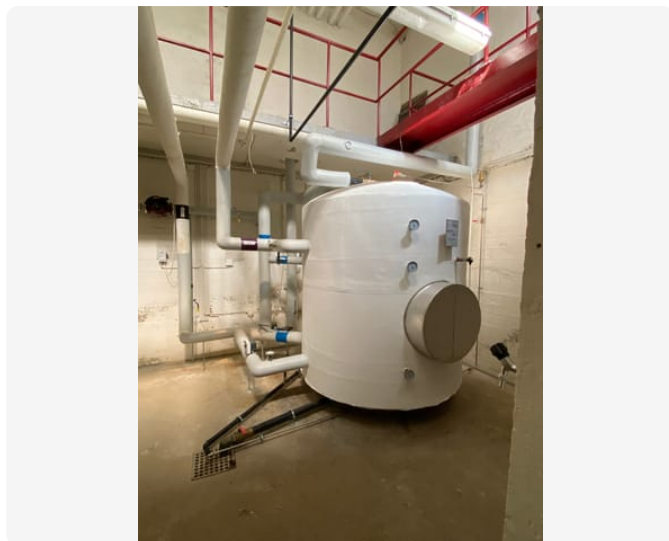
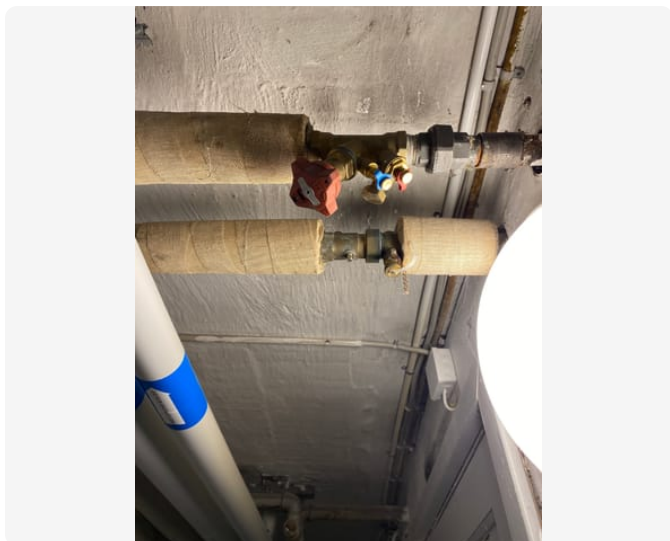
| År   | Type | Beskrivelse                                      | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|------|------|--|--------|-------|------------|------------|
| 2025 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2026 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2027 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2028 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2029 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2030 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2031 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2032 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2033 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |
| 2034 | ✓    | Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold | 1      | stk.  | kr. 16.000 | kr. 16.000 |

Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms

kr. 160.000

## Fotoregistrering





# Afløb

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis. De besigtigede faldstammer oplyses at være strømpeforet i år 2017/2018. Det kan være fordelagtigt at rense faldstammer hver 5 år, hvorved faldstammer vedligeholdes indvendigt. Dette vil medvirke til en lang levetid.

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

Faldstammer og afløb skønnes generelt i acceptabel stand.

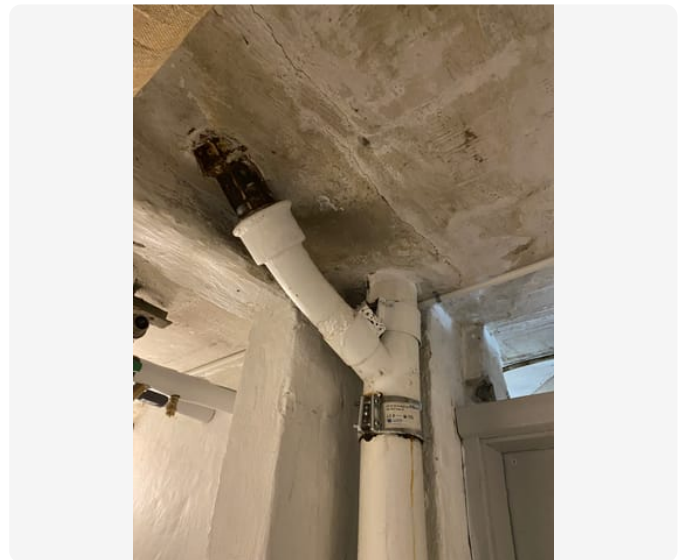
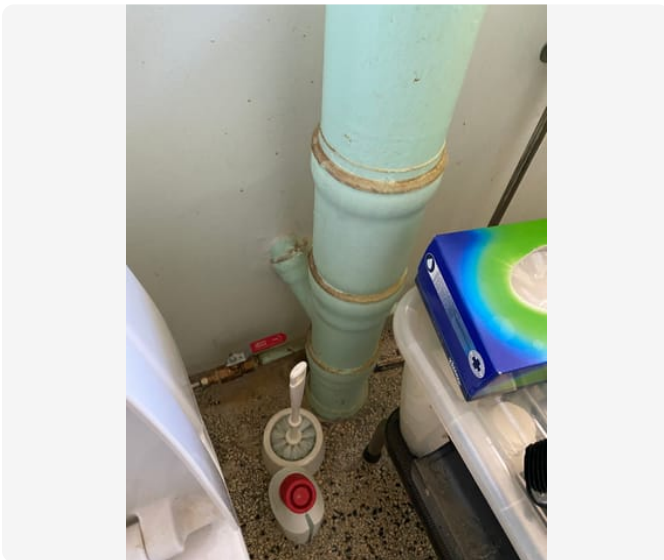
## Vedligehold

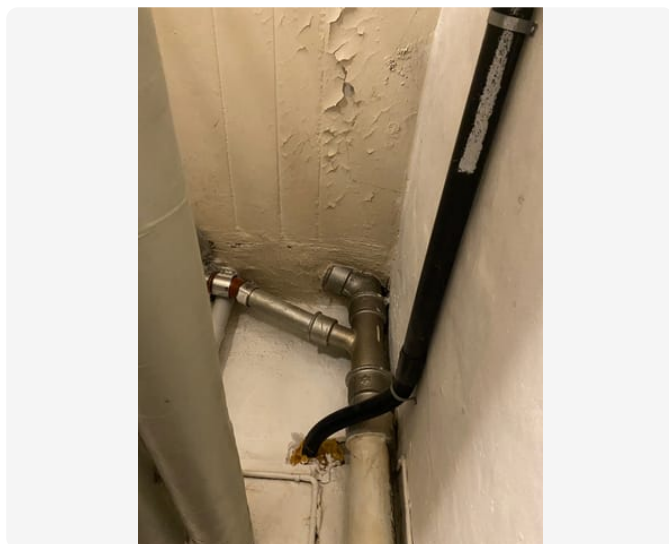
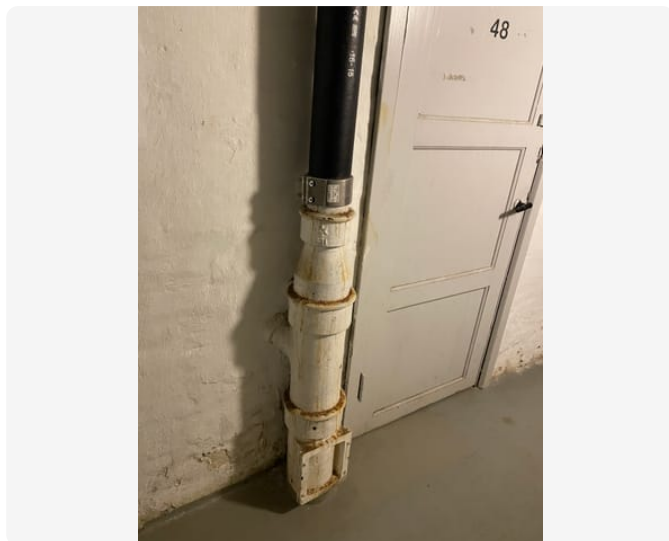
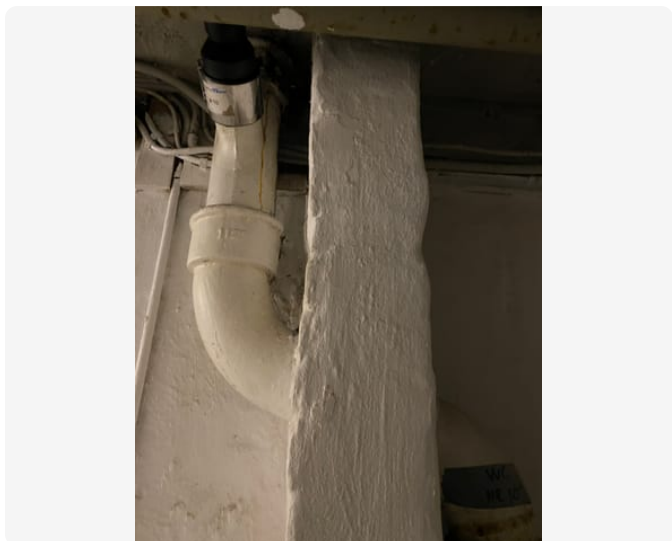
Brug og Vedligehold:

- Strømpeforingen må ikke være i kontakt med over 90 °C varmt vand i mere end maksimalt 5 minutter ad gangen.
- Strømpeforingen må ikke udsættes for kemiske påvirkninger ud over, hvad der følger af sædvanlig brug af skånsomme rengøringsmidler.
- Fritureolie, stearin og lign. må ikke hældes i afløbet.
- Køkkenfaldstammerne skal gennemskylles kraftigt med varmt vand hvert 5. år, Toilet-faldstammerne skal gennemskylles kraftigt med rent koldt vand hvert 10. år. Skyllningernes varighed bør være omkring 5-10. minutter.

Ved arbejder på faldstammer, hvor disse åbnes op og dele evt. udskiftes, skal det sikres at strømpeforingen ikke beskadiges og fortsat er fuldt funktionsdygtig efter reparation/udskiftning.

## Fotoregistrering





# Kloak

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Kloak er besigtiget visuelt via belægninger og brønddæksler i gårdrummet. Generelt anbefales det, at kloakker renses årligt, og at der udføres en TV-inspektion af kloakken ca. hvert 5. år.

Afløb, afløbsledninger og kloakker er ikke oplyst rensset i nyere tid.

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

## Vedligehold

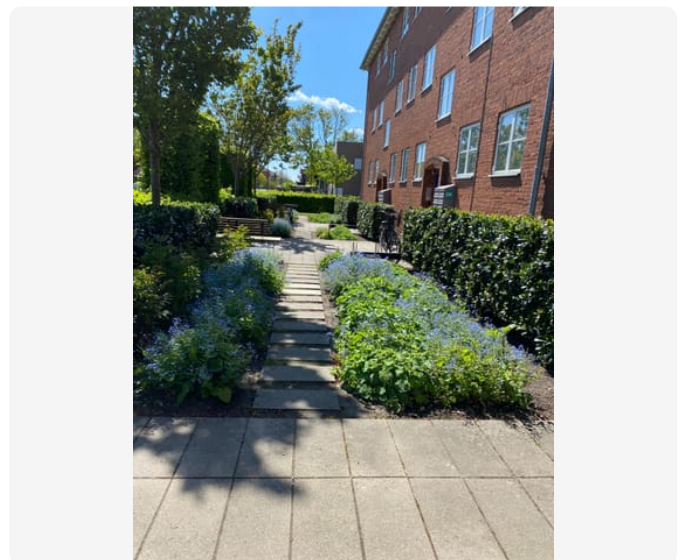
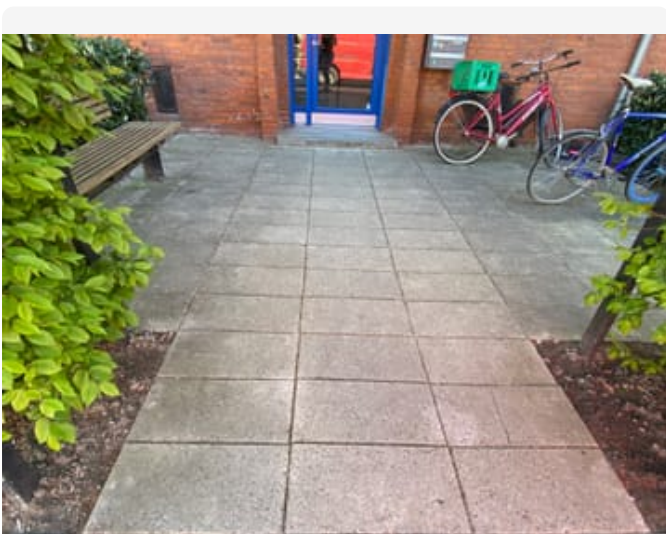
Der bør udføres regelmæssige eftersyn og vedligehold på ejendommens kloaksystem for at sikre optimal funktion og forebygge problemer. Dette indebærer inspektion af afløb, rør og kloakforbindelser for evt. tilstopninger, korrosion eller strukturelle skader.

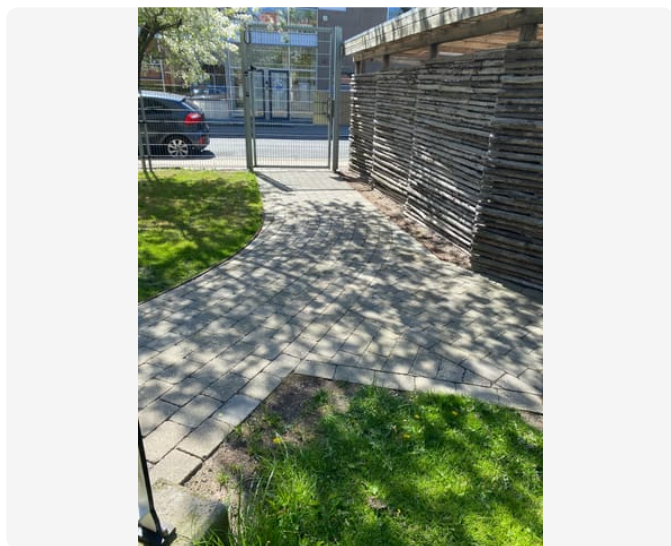
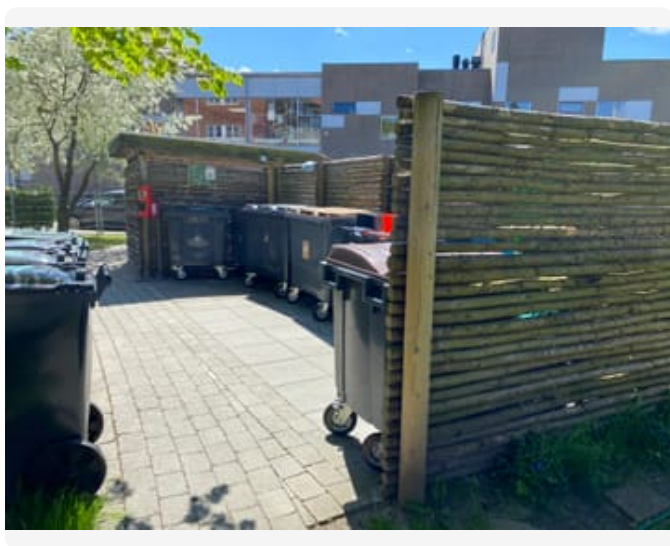
Der anbefales regelmæssig rensning af afløb. Brug af egnede rengøringsmidler kan bidrage til at forhindre blokeringer. Hvis der opleves fejl eller mistanke om fejl, f.eks. ved dårlig dræning eller kloaklugt, bør en autoriseret tekniker kontaktes straks.

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse               | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris       |
|---|------|---------------------------|--------|-------|------------|------------|
| 2029                                      | D    | TV-inspektion af kloakker | 1      | skøn  | kr. 35.000 | kr. 35.000 |
| 2034                                      | D    | TV-inspektion af kloakker | 1      | skøn  | kr. 35.000 | kr. 35.000 |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                           |        |       |            | kr. 70.000 |

## Fotoregistrering





# Vandinstallation

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Vandinstallationen oplyses udskiftet i år 2017/2018. Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder, i varmecentral og kælder, og er overalt fundet i god stand. Det oplyses at der i forbindelse med udskiftningen var enkelte vandskader, som skyldes forkert monterede kuglehaner.

Der skal løbende foretages eftersyn, ved motionering af kugleventil og ballofix hvert 6. måned i boliger (jf. standard producentanvisninger). Ligeledes bør brandlukninger ved gennemføringer af vandrør i etageadskillelser efterses årligt af driftspersonale.

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

Der er vaskeri i kælderen under Tersløsevej 3-5, som er oplyst renoveret ca. samtidigt med stigestrange og faldstammer. Ligeledes er det oplyst at der er servicekontrakt på vaskeriet og samt lejet et doseringsanlæg.

## Vedligehold

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.

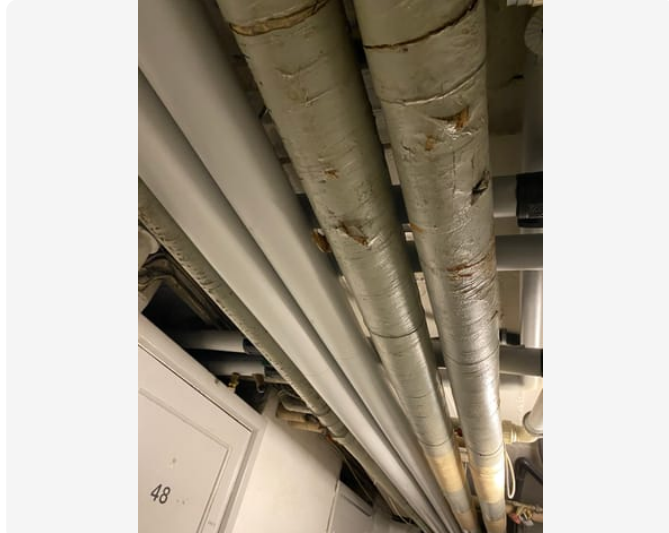
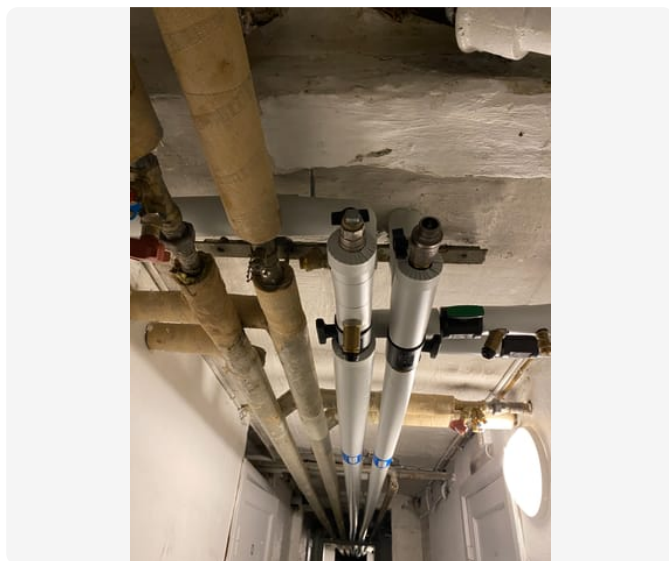
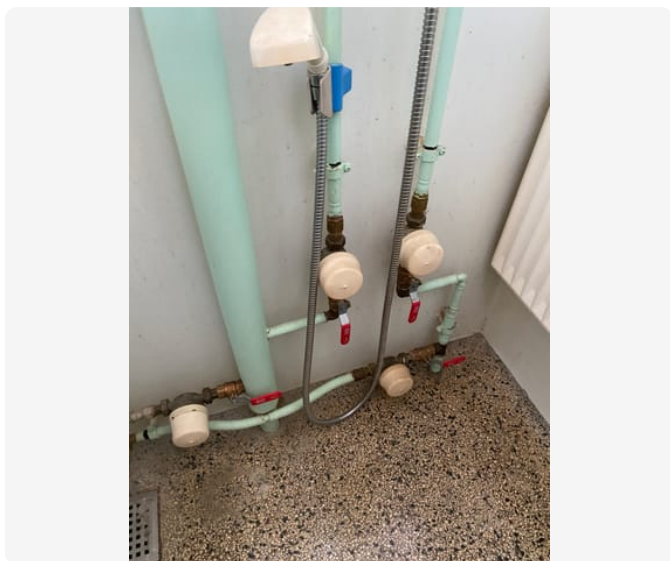
Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldtvarsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

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

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

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

## Fotoregistrering



# Gasinstallation

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Gasinstallation består af et centralt gasforsyningsystem, der leverer naturgas gennem synlige rør i ejendommen. Der er opsat gasmålere til registrering af forbrug. Der er installeret sikkerhedsventil for at afbryde gasstrømmen i tilfælde af lækage eller overtryk.

Installationen kræver regelmæssig vedligeholdelse for at opretholde de nødvendige sikkerhedsforanstaltninger.

Det er oplyst at der i vaskeri i kælder under Tersløsevej 3-5, nyligt er installeret 2 nye gastørretumblere.

## Vedligehold

For at sikre optimal sikkerhed og drift af gasintallationen anbefales det at udføre regelmæssige eftersyn og vedligehold. Dette indebærer periodiske inspektioner af rør, ventiler og forbindelser for tegn på lækager, korrosion eller slitage. Desuden bør apparater- og udstyr kontrolleres for korrekt funktion og indstilling. Vedligeholdelse bør udføres af professionel fagmand. Hvis der opleves fejl på installationen eller mistanke om fejl, bør en autoriseret tekniker kontaktes straks.

## Fotoregistrering



# Ventilation

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Der er i ejendommen naturlig ventilation via de oprindelige lodrette kanaler fra køkkener og toiletter. Der er flere steder suppleret med udsugningsventilatorer.

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

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

Ventilation vurderes i acceptabel stand.

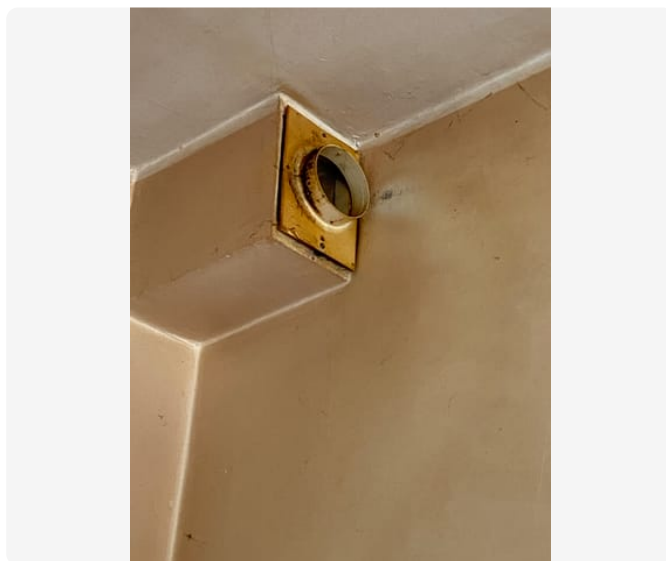
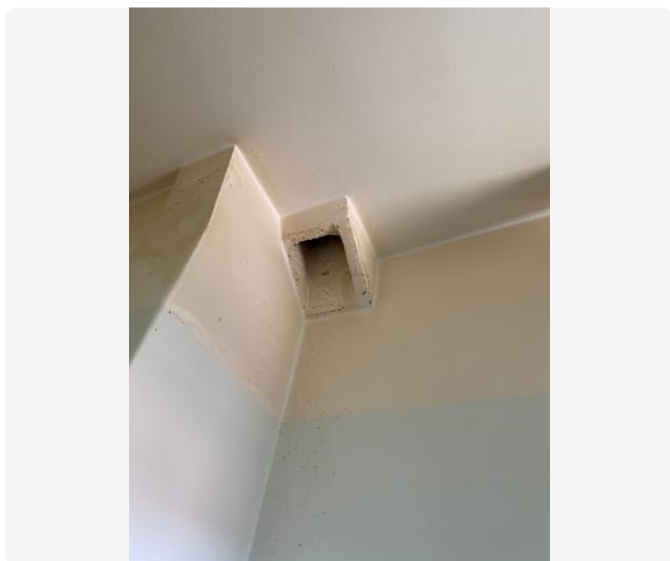
## Vedligehold

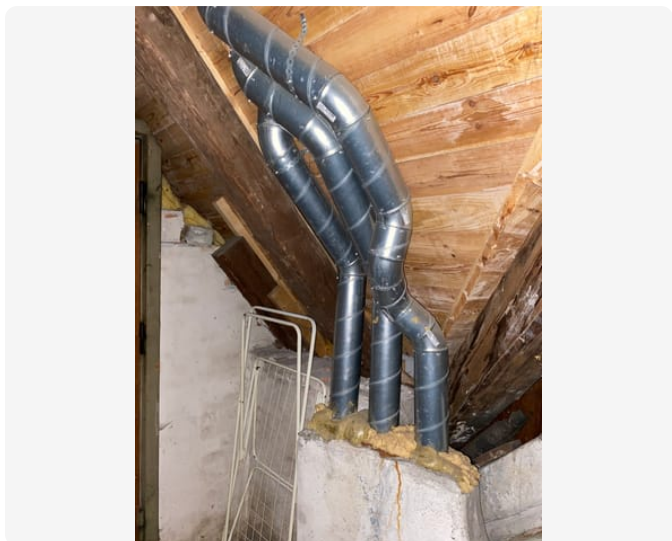
Der ophober sig skidt i ventilationskanaler, som nedsætter luftgennemstrømningen. Det anbefales derfor, at ventilationskanaler efterses jævnligt og renses efter behov.

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse                     | Mængde | Enhed       | Enhedspris | Pris              |
|---|------|---------------------------------|--------|-------------|------------|-------------------|
| 2027                                      | V    | Rensning af ventilationskanaler | 90     | lejligheder | kr. 600    | <b>kr. 54.000</b> |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                                 |        |             |            | <b>kr. 54.000</b> |

## Fotoregistrering





# El / Svagstrøm

Sidst opdateret 23-06-2025

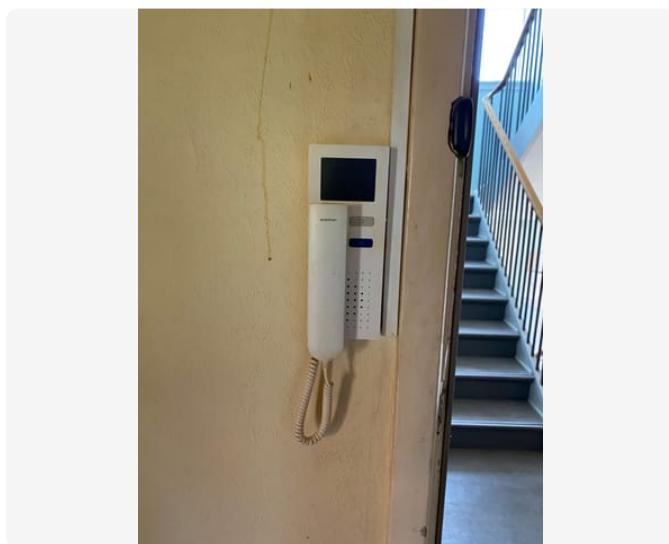
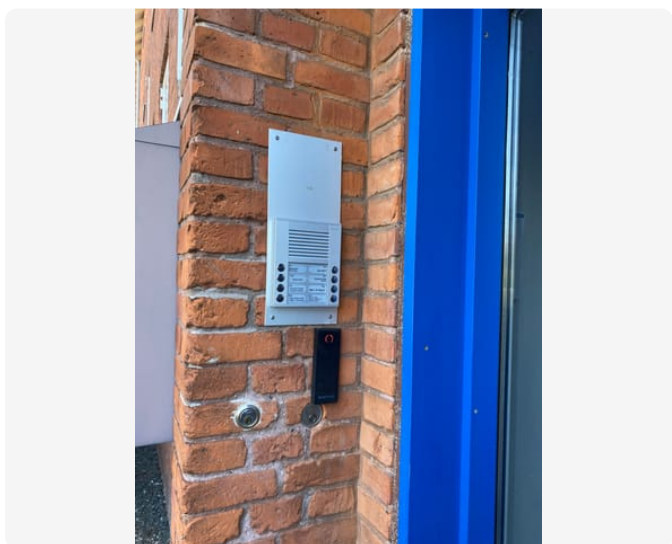
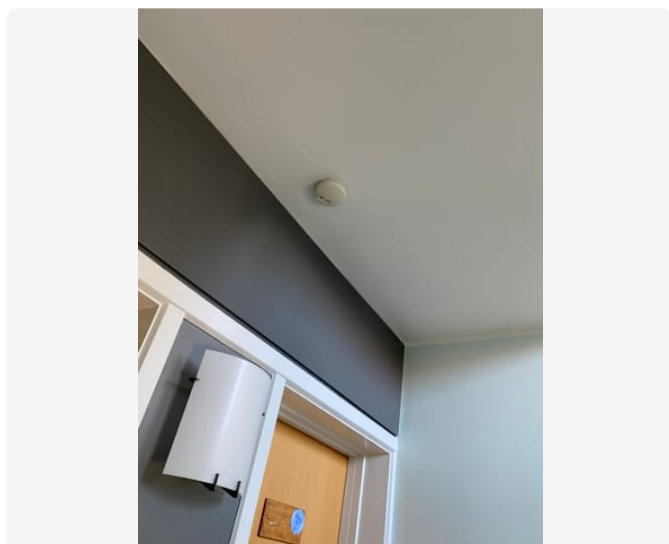
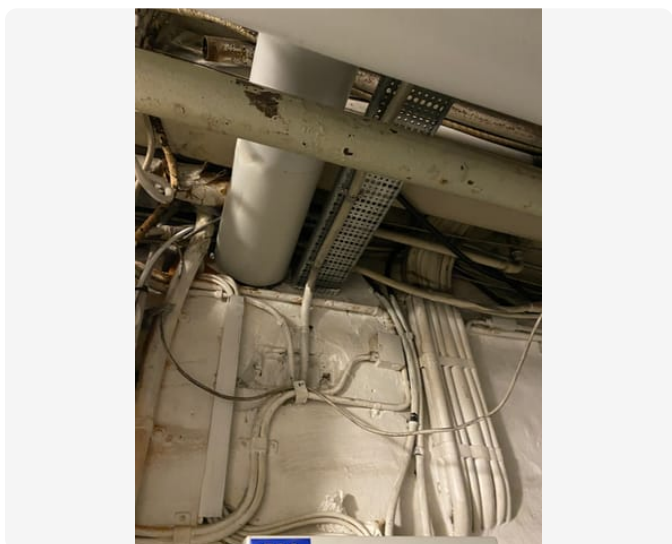
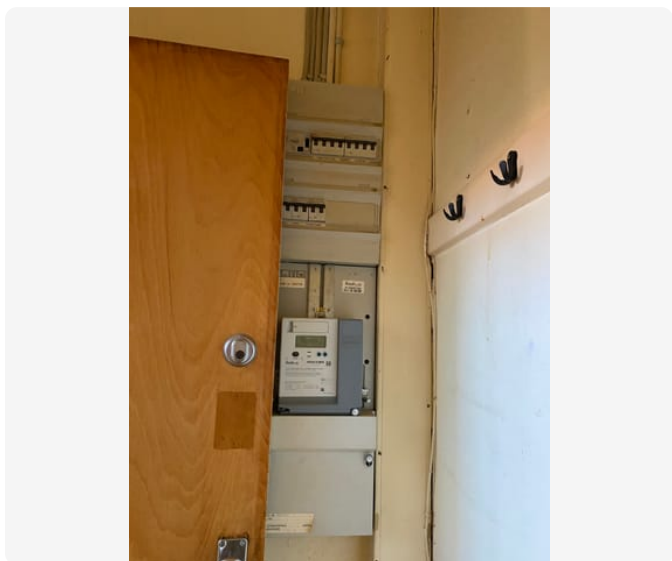


|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Beskrivelse</b> | <p>El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.</p> <p>Belysning med bevægelsessensorer i kælder, på loft og på trapper.</p> <p>Telefonanlæg ved hoveddøre og nøglesystemer er nyere og fremstår i god stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende.</p> <p>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.</p> |
| <b>Vedligehold</b> | <p>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.</p> <p>Tavler, dåser og kabler eftergås visuelt for skader og manglende fastgørelse. Defekte lyskilder udskiftes til energisparende lyskilder.</p> <p>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.</p>                         |

## Opgaver

| År  | Type | Beskrivelse                          | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris              |
|---|------|--------------------------------------|--------|-------|------------|-------------------|
| 2029                                      | D    | El-eftersyn af fælles installationer | 1      | stk.  | kr. 6.000  | <b>kr. 6.000</b>  |
| 2034                                      | D    | El-eftersyn af fælles installationer | 1      | stk.  | kr. 6.000  | <b>kr. 6.000</b>  |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                                      |        |       |            | <b>kr. 12.000</b> |

## Fotoregistrering



# Private friarealer

Sidst opdateret 23-06-2025



## Beskrivelse

Belægninger på gadesiden er udført med fortovsbelægning af betonfliser, udført med bånd af chaussésten imellem fortovsbelægningen. Ved Tersløsevej og Glumsøvej er der ind mod ejendommen udendørs arealer, med beplantning og mindre stier, udført med beton fliser. Foran opgangsdøre er udvendige trappesten i beton, som ses i god stand. Gårdarealer er belagt med betonfliser i varierende størrelser og stil. Dertil er et større græsareal. Generelt ligger belægningen i acceptabel stand.

Det er oplyst at foreningen nyligt har renoveret legeområdet i gården, med installation af gyngesæt, balancebane og overdække af sandkasse mv. Ligeledes er det oplyst at Atriumgården er renoveret ved ny belægning og beplantning omkring år 2016/2017. I år er der foretaget beskæring af træer, buske mm, samt nedtaget klatreplanter fra husmurene.

Langs facader mod både gård og gade er et antal lyskasser. Det anbefales at oprense lyskasser årligt for skidt, blade og affald, så det sikres at disse ikke opfugtes unødvendigt. Mod gården ved Glumsøvej 4, er der gravet et dybere hul ved lyskassen og langs kældervæggene, hvor vand kan samle sig ved kraftig regn og skybrud. Dette bør udfyldes, så der ikke kan ske store vandansamlinger langs kældervægge.

På gadesiden ved Tersløsevej er 2 skure i træ, som registreres med åbninger i den malede overflade. Det anbefales at malerbehandle disse for at beskytte træet mod vejrlig påvirkning og nedbrydning. Det anbefales at malerbehandle træet hvert 6-8 år.

I gården er opført skur/garage. Facader fremstår i blankt murværk med skræbefuge. Store dele af facaderne registreres med udfaldne og forvitrede fuger, som bør udbedres. Der budgetteres med fuld omfugning. Tag er udført i tagpap og med bølgetagplader. Tag er besigtiget i begrænset omfang, grundet begrænset udsyn. Døre er udført i træ, som generelt ses i god stand.

## Vedligehold

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

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

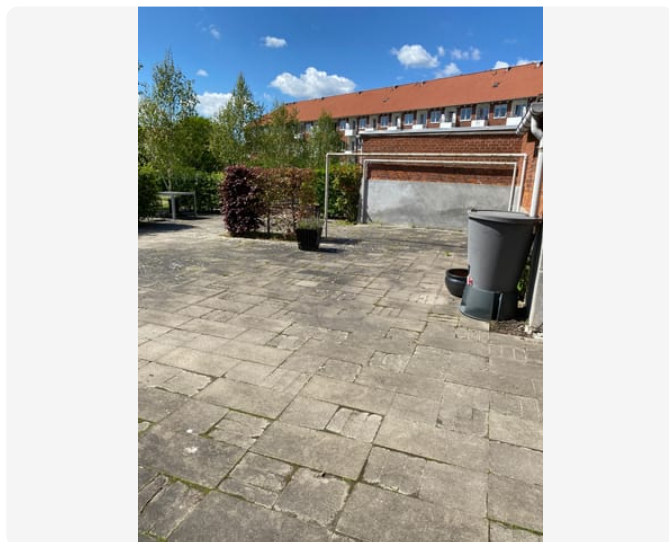
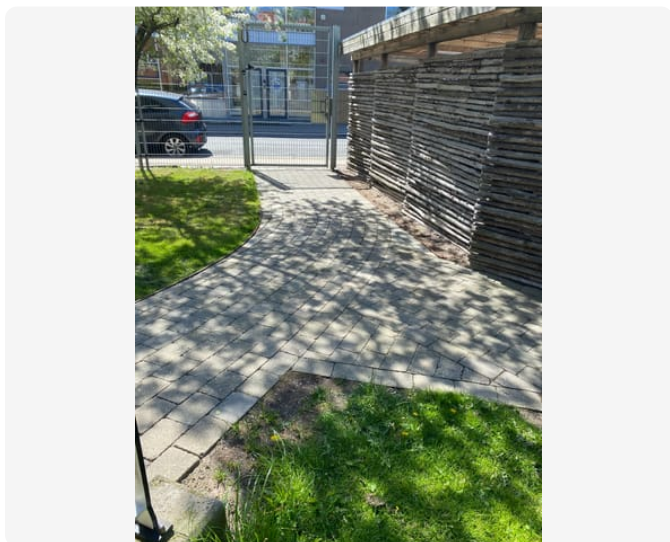
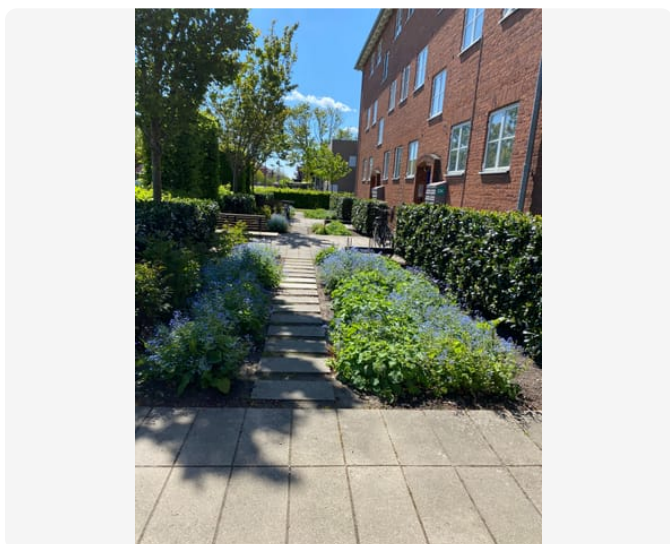
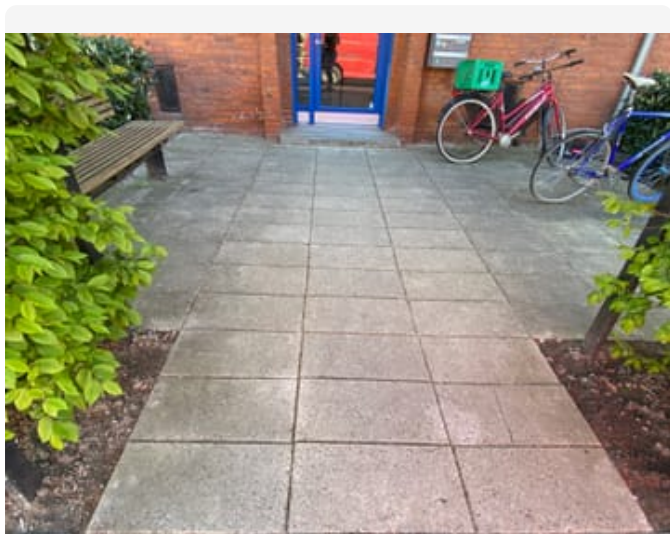
Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og sten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

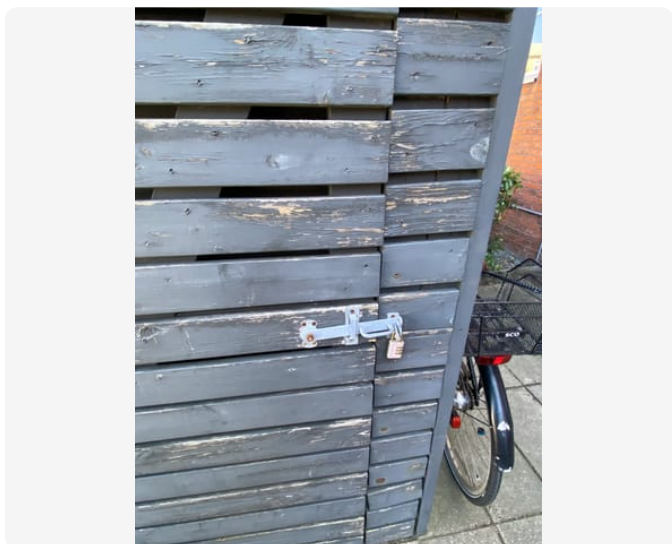
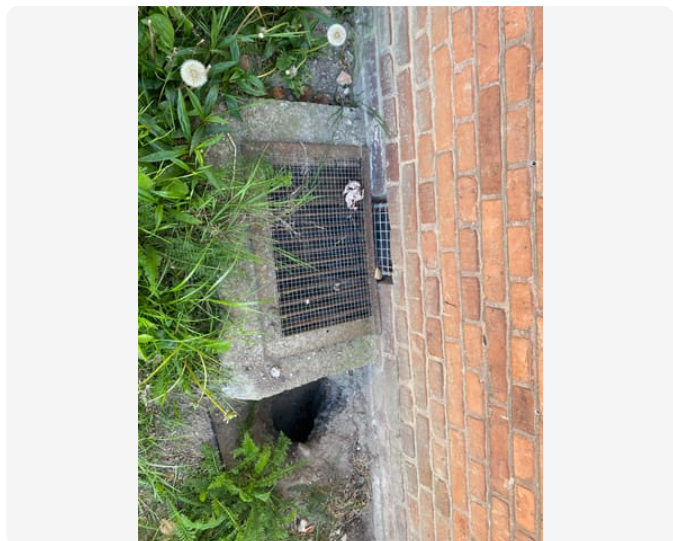
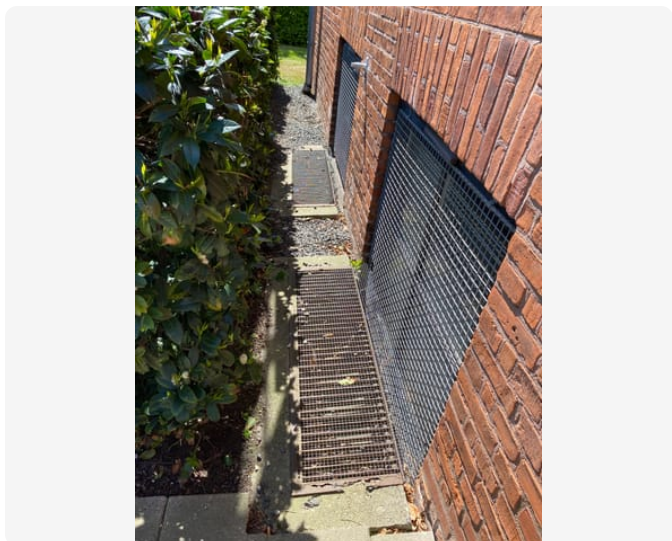
Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

## Opgaver

| År   | Type | Beskrivelse  | Mængde | Enhed          | Enhedspris | Pris               |
|--|------|--|--------|----------------|------------|--------------------|
| 2025   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2025   | V    | Opfyldning af hul ved lyskasse/kældervæg                                       | 1      | skøn           | kr. 10.000 | kr. 10.000         |
| 2026   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2026   | V    | Fuld udkradsning af fuger og omfugning med skrabebuge på garage/skur - estimat | 300    | m <sup>2</sup> | kr. 1.050  | kr. 315.000        |
| 2026   | V    | Maling af træværk på skure mod gade  | 1      | skøn           | kr. 10.000 | kr. 10.000         |
| <b>2027</b>                                      |      | <b>Vedligeholdelse af belægninger (11.750 kr.)</b>                             |        |                |            |                    |
|  | V    | Lokal opretning af eksisterende belægning                                      | 5      | m <sup>2</sup> | kr. 1.550  | kr. 7.750          |
|  | V    | Sandfyld ved flise- og stenbelægninger   | 1      | skøn           | kr. 4.000  | kr. 4.000          |
| 2027   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2027   | V    | Maling/oliering af træværk og trædøre på garage/skur bygning                   | 1      | skøn           | kr. 30.000 | kr. 30.000         |
| 2028   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2029   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2030   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| <b>2030</b>                                      |      | <b>Vedligeholdelse af belægninger (11.750 kr.)</b>                             |        |                |            |                    |
|  | V    | Lokal opretning af eksisterende belægning                                      | 5      | m <sup>2</sup> | kr. 1.550  | kr. 7.750          |
|  | V    | Sandfyld ved flise- og stenbelægninger   | 1      | skøn           | kr. 4.000  | kr. 4.000          |
| 2031   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2032   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| <b>2033</b>                                      |      | <b>Vedligeholdelse af belægninger (11.750 kr.)</b>                             |        |                |            |                    |
|  | V    | Lokal opretning af eksisterende belægning                                      | 5      | m <sup>2</sup> | kr. 1.550  | kr. 7.750          |
|  | V    | Sandfyld ved flise- og stenbelægninger   | 1      | skøn           | kr. 4.000  | kr. 4.000          |
| 2033   | V    | Maling af træværk på skure mod gade  | 1      | skøn           | kr. 10.000 | kr. 10.000         |
| 2033   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| 2034   | V    | Maling/oliering af træværk og trædøre på garage/skur bygning                   | 1      | skøn           | kr. 30.000 | kr. 30.000         |
| 2034   | D    | Rensning af lyskasser (kan udføres af driftspersonale eller foreningen)        | 54     | stk.           | kr. 500    | kr. 27.000         |
| <b>Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms</b> |      |  |        |                |            | <b>kr. 710.250</b> |

## Fotoregistrering





# Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 23-06-2025



**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                        | Mængde | Enhed | Enhedspris | Pris              |
|---|------|------------------------------------|--------|-------|------------|-------------------|
| 2030                                      |      | Opdatering af vedligeholdelsesplan | 1      | stk.  | kr. 18.000 | <b>kr. 18.000</b> |
| Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms |      |                                    |        |       |            | <b>kr. 18.000</b> |

# 10-års budget for A/B HUSUMGÅRDEN

| Bygningsdele                                 | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029           | 2030          | 2031          | 2032           | 2033             | 2034           | Total            |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Tagværk                                      | 16.000         | 0              | 0              | 75.000         | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 91.000           |
| Kælder / Fundering                           | 0              | 27.500         | 0              | 0              | 27.500         | 0             | 0             | 27.500         | 0                | 0              | 82.500           |
| Facader / Sokkel                             | 0              | 467.250        | 0              | 0              | 127.500        | 0             | 0             | 127.500        | 0                | 0              | 722.250          |
| Vinduer                                      | 0              | 0              | 201.000        | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 174.600        | 375.600          |
| Udvendige døre                               | 8.400          | 0              | 94.500         | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 94.500         | 197.400          |
| Trapper                                      | 35.000         | 0              | 85.000         | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 3.255.000        | 0              | 3.375.000        |
| Porte / Gennemgang                           | 10.500         | 0              | 0              | 30.000         | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 40.500           |
| Etageadskillelse                             | 0              | 0              | 25.000         | 0              | 0              | 0             | 25.000        | 0              | 0                | 0              | 50.000           |
| Wc / Bad                                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 0                |
| Køkkener                                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 0                |
| Varmeanlæg                                   | 16.000         | 16.000         | 16.000         | 16.000         | 16.000         | 16.000        | 16.000        | 16.000         | 16.000           | 16.000         | 160.000          |
| Afløb  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 0                |
| Kloak  | 0              | 0              | 0              | 0              | 35.000         | 0             | 0             | 0              | 0                | 35.000         | 70.000           |
| Vandinstallation                             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 0                |
| Gasinstallation                              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 0                |
| Ventilation                                  | 0              | 0              | 54.000         | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                | 0              | 54.000           |
| El / Svagstrøm                               | 0              | 0              | 0              | 0              | 6.000          | 0             | 0             | 0              | 0                | 6.000          | 12.000           |
| Private friarealer                           | 37.000         | 352.000        | 68.750         | 27.000         | 27.000         | 38.750        | 27.000        | 27.000         | 48.750           | 57.000         | 710.250          |
| Opdatering af vedligeholdelsesplan           | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 18.000        | 0             | 0              | 0                | 0              | 18.000           |
| <b>Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:</b> | <b>122.900</b> | <b>862.750</b> | <b>544.250</b> | <b>148.000</b> | <b>239.000</b> | <b>72.750</b> | <b>68.000</b> | <b>198.000</b> | <b>3.319.750</b> | <b>383.100</b> | <b>5.958.500</b> |

| Byggesagsudgift                                  | 2025    | 2026      | 2027    | 2028    | 2029    | 2030   | 2031   | 2032    | 2033      | 2034    | Total     |
|--|---------|-----------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|-----------|---------|-----------|
| Håndværkerudgifter (overført)                    | 122.900 | 862.750   | 544.250 | 148.000 | 239.000 | 72.750 | 68.000 | 198.000 | 3.319.750 | 383.100 | 5.958.500 |
| Samlet sum                                       | 122.900 | 862.750   | 544.250 | 148.000 | 239.000 | 72.750 | 68.000 | 198.000 | 3.319.750 | 383.100 | 5.958.500 |
| Omkostninger / m <sup>2</sup> / år (hele kroner) | 19      | 134       | 85      | 23      | 37      | 11     | 11     | 31      | 516       | 60      | 926       |
| Samlet sum inkl. moms                            | 153.625 | 1.078.438 | 680.313 | 185.000 | 298.750 | 90.938 | 85.000 | 247.500 | 4.149.688 | 478.875 | 7.448.125 |

Gennemsnitspris / m<sup>2</sup> / år: 93,-

Bolig- og erhvervsareal: 6.432 m<sup>2</sup>

*Alle beløb er angivet i hele kroner.*

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