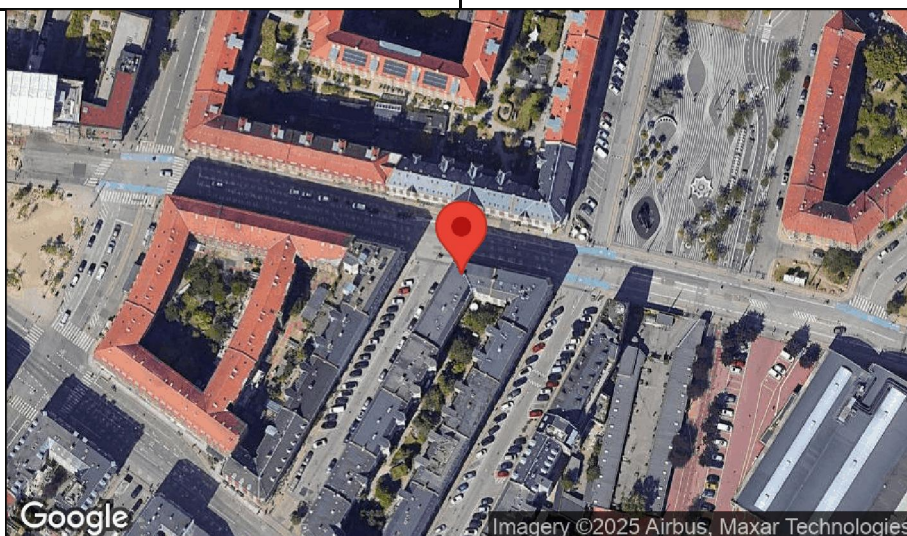


Vedligeholdelsesplan

A/B Ole Mimer, 2200 København N



07.05.2025

af Jovanka Borly
jmb@paalsson.dk

pålsson
arkitekter

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
Tagrender og nedløb	14
Kælder / Fundering	16
Facade mod gade	19
Facade mod gård	21
Vinduer	23
Udvendige døre	25
Hovedtrappe	27
Bitrappe	29
Porte / Gennemgang	31
Etageadskillelse	33
Wc / Bad	35
Køkkener	37
Vaskeri	38
Varmeanlæg	39
Afløb	42
Kloak	44
Vandinstallation	45
Gasinstallation	48
Ventilation	49
El / Svagstrøm	51
Brand	53
Belægninger	54
Opdatering af vedligeholdelsesplan	55
10-års budget	56

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Ole Mimer, 2200 København N.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

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

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

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

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

Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

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

Se mere på upsiteapp.com

Upsite

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

Hvorfor bruge Upsite

01 Opgavestyning

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

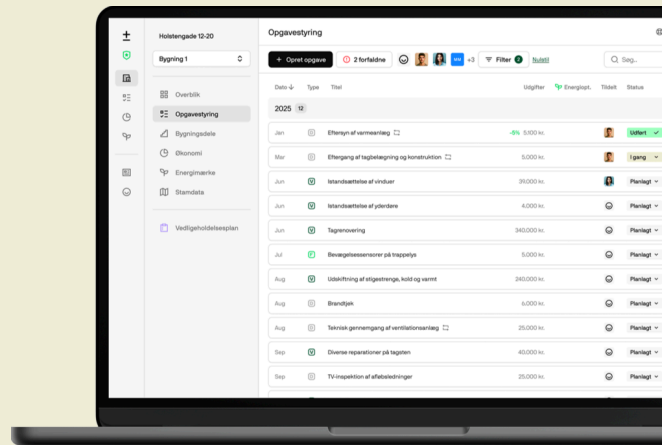
02 Økonomisk overblik

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.



Prøv det gratis og uforpligtende

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

Læs mere om vores priser på upsiteapp.com/priser.

Sådan kommer du i gang

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

Kontakt

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

Tlf. 2799 9000

hello@upsiteapp.com

Lersø Parkallé 44, 3.

2100 København Ø

CVR nr. 29853045

Konklusion på ejendommens tilstand

Vedligeholdelsesplanen

En vedligeholdelsesplan er et vigtigt værktøj for bygningsejeren. Vedligeholdelsesplan er et dynamisk arbejdsdokument, der er med til at sikre ejendommens stand og forebygge ubehagelige overraskelser og pludseligt stigende fællesudgifter.

En vedligeholdelsesplan kigger 10 år ud i fremtiden og gør det muligt at planlægge drift og vedligeholdelse af ejendommen, så dette sker i den rigtige rækkefølge. Derudover giver en god vedligeholdelsesplan bygningsejeren mulighed for at indhente de rigtige tilbud i tide og giver overblik, så I kan samle flere mindre opgaver til én stor opgave og derved spare opstartsudgifter samt udgifter til byggeplads og for eksempel stillads.

I denne vedligeholdelsesplan har vi prioriteret jeres vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, vi har vurderet mest hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Grundlaget

Vi har gennemgået ejendommen visuelt for skader og mangler. På baggrund af vores registreringer er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af de enkelte bygningsdele.

Vi har kun foretaget vurdering af de bygningsdele, som vi kunne besigtige frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

Vi har gennemgået udvendige bygningsdele, indvendige fællesarealer, svigt og eventuelle mangler. Herunder facader, sokler, trapper, opgangsdøre, vinduer og sålbænke, kælder og tagkonstruktion. Tekniske installationer herunder vand, varme, ventilation, el og afløb er kun visuelt gennemgået, med mindre andet er nævnt.

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen har vi ikke vurderet, med mindre andet er anført, om de enkelte bygningsdele indeholder miljøskadelige stoffer som for eksempel asbest, bly, PCB, tungmetaller m.m. Dette kræver en særskilt undersøgelse udført af specialister. Forud for eventuelle vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver er foreningen jf. gældende lovgivning forpligtiget til at få foretaget de nødvendige miljøundersøgelser af berørte bygningsdele. Økonomi forbundet med en sådan undersøgelse samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøskadelige stoffer er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen, med mindre andet er anført.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms og i henhold til gældende prisindeks, med mindre andet er anført. Priser dækker arbejdstid og materialer men ikke omkostninger til byggeplads herunder stillads, rådgiverhonorar og uforudsete, med mindre andet er anført. Priserne er baseret på vores erfaringspriser og er kun vejledende. Endelige priser kan først fastlægges, når der er indhentet tilbud hos udførende håndværker(e) og/eller entreprenør(er). Pålsson Arkitekter AS kan i den forbindelse ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

Vores prioritering af de enkelte vedligeholdelsesopgaver tager ikke udgangspunkt i foreningens økonomiske budget.

Konklusionen

Efter vores gennemgang af jeres ejendom kan vi konkludere, at jeres ejendom generelt er i middel stand. Der er forhold i tagetagen som kræver øjeblikkelig handling som løsning af manglende ventilation af tagrumet samt tætning af eksisterende ventilationskanaler. Tagbelægningen er ved at nærme sig rest levetiden men denne kan blot forlænges ved at udføre nyt tagbelægning på det flade tag samt ved at eftergå skorstene, brandkammer, inddækninger og gennemføringer. Facaderne er i mindre god stand med defekte sålbænke og revner i murværket. Vinduerne er i dårlig stand og der skal tages stilling til om de eksisterende dele vil bibeholdes og restaureres eller vinduerne skal udskiftes. Der gøres opmærksom på at der kan søges om støjpulje. Det kan dog medføre krav fra myndighederne at eksisterende vinduer skal restaureres. Vælger man at udskifte vinduerne vil glas arealet og derved lysindfaldet være markant mindre end den er i dag.

Vi vurderer, at de mest presserende arbejder ligger omkring tagbelægningen, facaden, vinduerne og ventilationen.

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.7.425.186



Bygningsdele:

Vinduer
 Facade mod gade
 Facade mod gård
 Tagværk
 Ventilation
 Kælder / Fundering
 Etageadskillelse
 Porte / Gennemgang
 Udvendige døre
 Brand
 Kloak
 Varmeanlæg
 Tagrender og nedløb
 El / Svagstrøm
 Belægninger

2028 - 2030

Periode 02

kr.2.884.200



Bygningsdele:

Vandinstallation
 Hovedtrappe
 Bitrappe
 Afløb
 Kælder / Fundering
 Varmeanlæg
 Brand
 Tagrender og nedløb
 Tagværk
 Opdatering af vedligeholdelsesplan
 Belægninger

2031 - 2034

Periode 03

kr.1.607.214



Bygningsdele:

Bitrappe
 Vinduer
 Kælder / Fundering
 Udvendige døre
 Facade mod gade
 Varmeanlæg
 Brand
 Tagrender og nedløb
 Tagværk
 Belægninger
 Porte / Gennemgang

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Mimersgade 103, Ole Jørgensens gade 12-14 er en klassisk etageejendom beliggende på Nørrebro med 5 etager, kælder- og uudnyttet tagetage opført i 1901. Ejendommen har bevaringsværdi 4.

Ejendommen anvendes udelukkende til beboelse. Der er erhverv i stue etagen.

Ejendommen er med fuld kælder herunder teknikrum.

Tagetagen er uudnyttet til og der er indrettet pulterrum og tørreloft. Tagkonstruktionen er københavner tag hvor det flade tag er beklædt med tagpap og det skrå tag er beklædt med eternit skiffer.

Både gade- og gårdfacaden er opdelt i over- og underfacade. Overfacaden mod gaden er udført i blankt rødt murværk. med udsmykning over vinduerne. Underfacaden mod gaden er udført pudset og malerbehandlet. Mod gården er overfacaden udført i blankt gult murværk og underfacaden er udført pudset og malerbehandlet.

Bygningen er med ældre trævinduer og døre.

Stamdata

Kommunenavn	København N
Ejendomsnavn	A/B Ole Mimer, 2200 København N
Matrikelnummer	2887
Opførselsår	1901
Om-/tilbygningsår	1998
Bygningsareal	1772 m ²
Bebygget areal	354 m ²
Erhvervsareal	110 m ²
Beboelsesareal	1640 m ²
Kælderareal	354 m ²
Antal etager	5
Energimærke gyldigt til	2030.04.28

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	 Mindre god	2026
Tagrender og nedløb	 Acceptabel	2025
Kælder / Fundering	 Acceptabel	2025
Facade mod gade	 Mindre god	2026
Facade mod gård	 Mindre god	2026
Vinduer	 Kritisk	2026
Udvendige døre	 Mindre god	2026
Hovedtrappe	 Acceptabel	2030
Bitrappe	 Mindre god	2028
Porte / Gennemgang	 Acceptabel	2026
Etageadskillelse	 Mindre god	2025
Wc / Bad	 Acceptabel	-
Køkkener	 Ikke angivet	-
Vaskeri	 Meget god	-
Varmeanlæg	 Acceptabel	2026
Afløb	 Mindre god	2028
Kloak	 Mindre god	2025
Vandinstallation	 Mindre god	2028
Gasinstallation	 Acceptabel	-
Ventilation	 Kritisk	2025
El / Svagstrøm	 Mindre god	2025
Brand	 Kritisk	2025
Belægninger	 Acceptabel	2025
Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Ikke angivet	2030

Tagværk

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Ejendommens tagkonstruktion er et klassisk københavner-tag beklædt med eternit skifer på de skrå sider og afsluttet med et næsten fladt tag beklædt med tagpap. Inddækninger er udført zink. Tagbelægningen på de skrå sider vurderes at være udført i slut '90 - erne og fremstår pæn. Det kunne ikke oplyses hvornår eternit skiferen er fra. Belægningen er udført uden undertag. På det flade tag er det monteret et lag tagpap. Tagkonstruktionen er opbygget som københavner-tag med synlige spær. Brandkamme og skorstene er murede og pudsede. Den ene skorsten som er i midten er afsluttet med afdækningshætte. De to andre skorstene som er ved de to brandkamme har ikke en afdækningshætte. Inddækninger er udført i zink. Der ses ikke synlige inddækninger langs brandkamme og den skrå flade. Der oplyses at der generelt ikke har været utætheder. Et enkelt sted er utætheden lukket. Tagvinduerne fungerer optimalt. Der er etableret ventilation i tagbelægningen men dette er lagt i den del af taget hvor der er pulterrum. Generelt er ventilationen af tagrummet meget dårligt udført.

Potentielle for etablering af solceller

Det vurderes ud fra Solkortet at solindstrålingen på ejendommens tag er lille. Det anbefales dog at undersøge mulighederne for at etablere solceller på det flade tag.

Vedligehold

Tagkonstruktion gennemgås for synlige utætheder eller skjolder på spær, ved sammenbygninger og gennemføringer. Ligeledes kontrolleres for evt. tegn på fugtphobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Ved utætheder findes årsagen til vandindtrængningen og nødvendige udskiftninger foretages af håndværker. Hvis der har været vandskader igennem taget er der risiko for at tagkonstruktionen har taget skade. Der skal holdes øje med nyopståede revner omkring vandskaden da dette kan tyde på at tagkonstruktionen kan være svækket på grund af længevarende fugt påvirkning.

Tagbelægningen eftergås for tæthed. Ved evt. utætheder udskiftes/justeres skifferplader. Inddækninger eftergås for korrekt fastgørelse. Brandkamme og skorstene eftergås for løs og skruk puds og løse tagsten.

Utætheder i taget skal udbedres straks.

Tagbelægningen skal udskiftes indenfor en 15 - årig periode.

Tid

Forventet levetid på tagpaptag 35 år

Restlevetid 10 år

Eftersynsinterval hvert år Vedligeholdsinterval efter behov, minimum hver 5 år.

Forventet levetid på eternittag 35 år

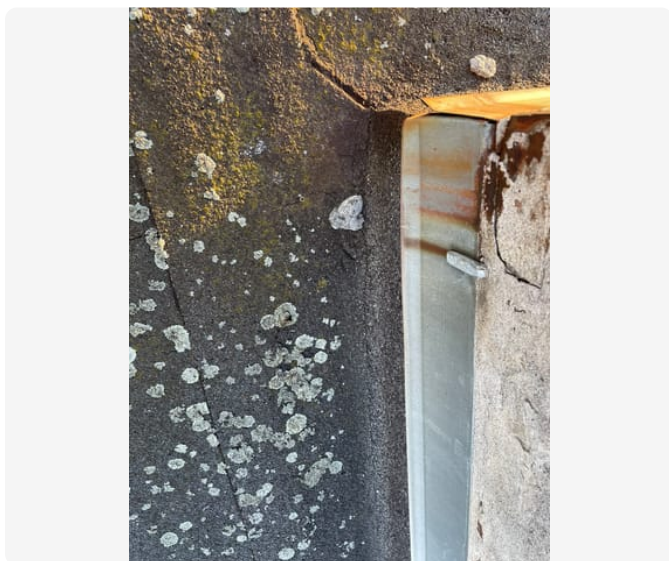
Restlevetid 10-15 år

Eftersynsinterval hvert år Vedligeholdsinterval efter behov, minimum hver 5 år.

Opgaver

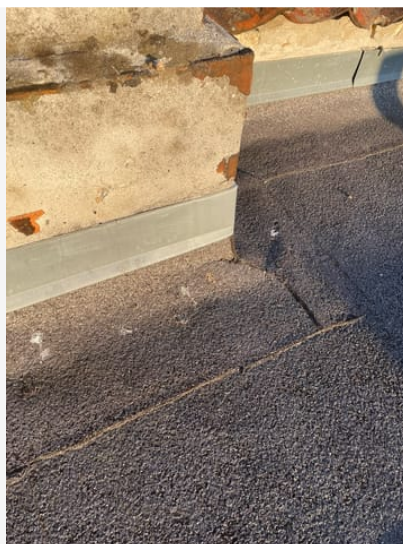
År	Type	Beskrivelse	Energipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026		Etablering af nyt lag tagpap og nye inddækninger ved tagovergang, inklusive skimelafrensning (473.890 kr.)					
	V	Etablering af nyt lag tagpap og nye inddækninger ved tagovergang, inklusive skimelafrensning		1	sum	kr. 433.890	kr. 433.890
	V	Etablering af faldsikring		1	sum	kr. 40.000	kr. 40.000
2027	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2028	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2029	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2030	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2031	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2032	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2033	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
2034	D	Årlig eftergang af faldsikring		1	sum	kr. 6.000	kr. 6.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 521.890

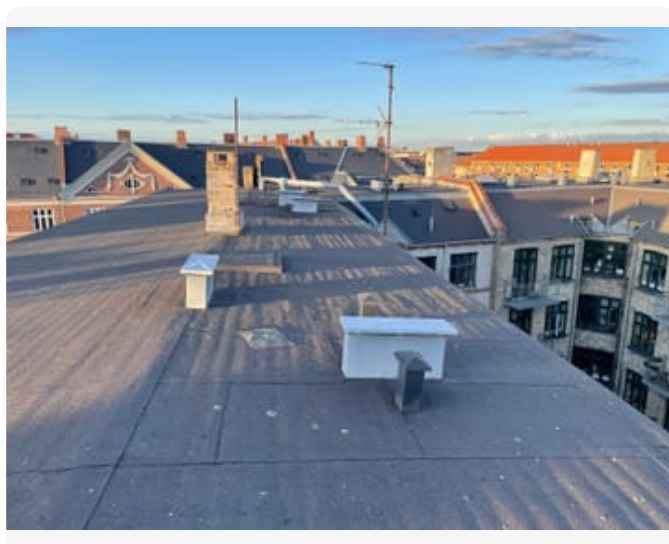
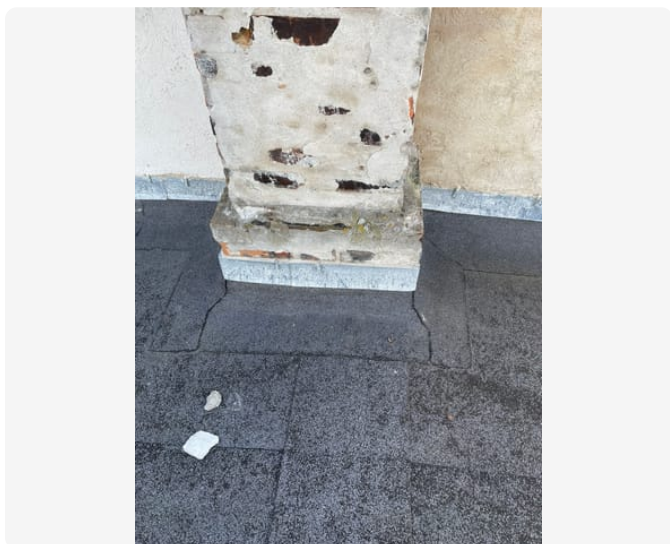
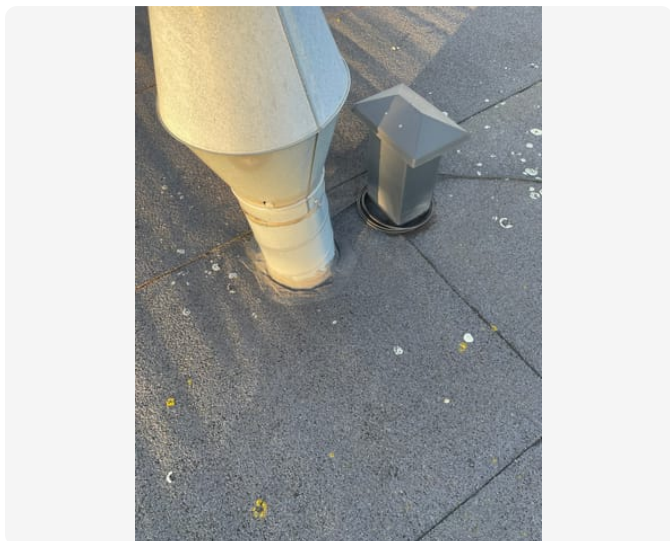
Fotoregistrering





Manglende inddækning





Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 07-05-2025




Beskrivelse Tagrender og tagnedløb er udført i plast.
Tagrender og nedløb er i middel stand.

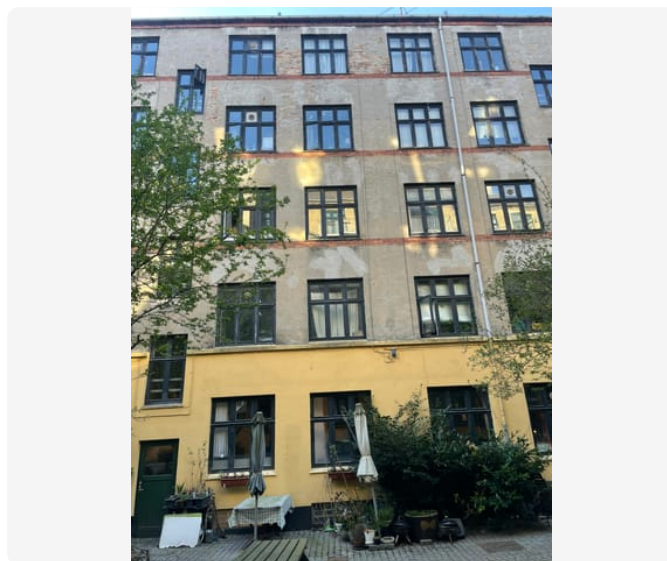
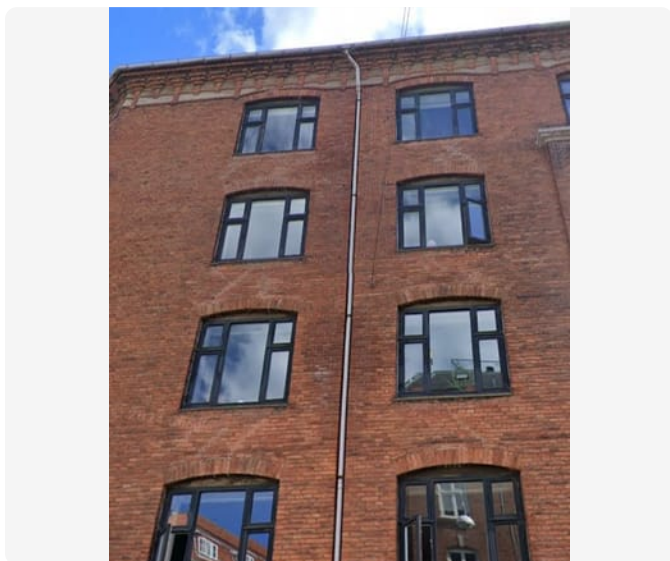
Vedligehold Tagrender og nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt.

Forventet levetid 20-40 år
Restlevetid 15 år
Eftersynsinterval hvert år
Vedligeholdelsesinterval hvert 3. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2026	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2027	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2028	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2029	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2031	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2032	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
2034	D	Rensning af tagrender og nedløb		1	sum	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 80.000

Fotoregistrering



Kælder / Fundering

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Bygningen er grundmuret. Der forefindes kælder. Kælderen bruges til opbevaring, teknik rum, vaskeri og bad.

Kældervægge

Generelt ser kælderen ud til at være tør. Der kan konstateres at der er foretaget vedligehold af indervægge. Ydervægge ser normale ud.

Terrændæk

Terrændæk er udført som støbt beton. Terrændækket bærer tydelige tegn på periodisk, opstigende grundfugt. Dækket vurderes dog at være i god stand med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter.

Vedligehold

Kældervægge

For at opretholde en kælder i god stand, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes. Kældervægge eftergås for tegn på pudsafskalninger, saltudblomstringer eller skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt, og undersøg om træværk virker opfugtet evt. vha. en syl og/eller fugtmåler. Vægge behandles med diffusionsåben kalk- eller silikatmaling eller en indfarvet puds. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp. Der bør undersøges om der er tilstrækkelig ventilation i kælderen.

Terrændæk

Terrændæk eftergås for revner, huller og områder, der lyder hult. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget har sat sig eller er blevet undermineret f.eks. pga. en kloakledning, som er faldet sammen.

Tid

Kældervægge

Forventet levetid 50-100 år

Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert 5. år

Terrændæk

Forventet levetid 20-50 år

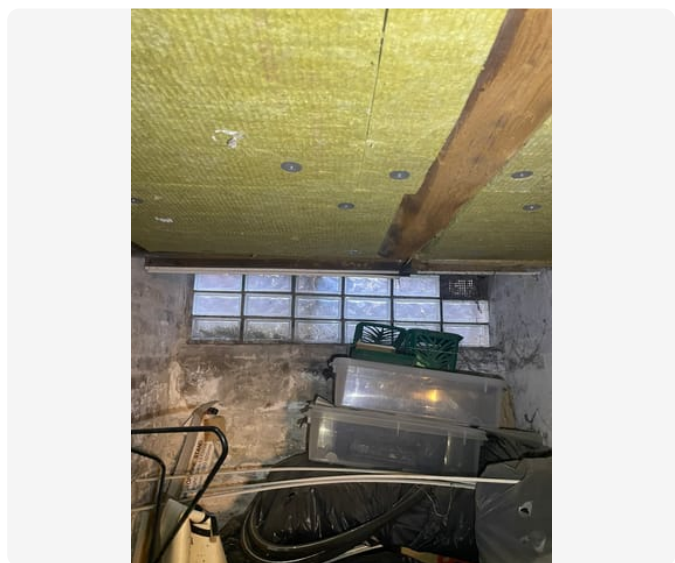
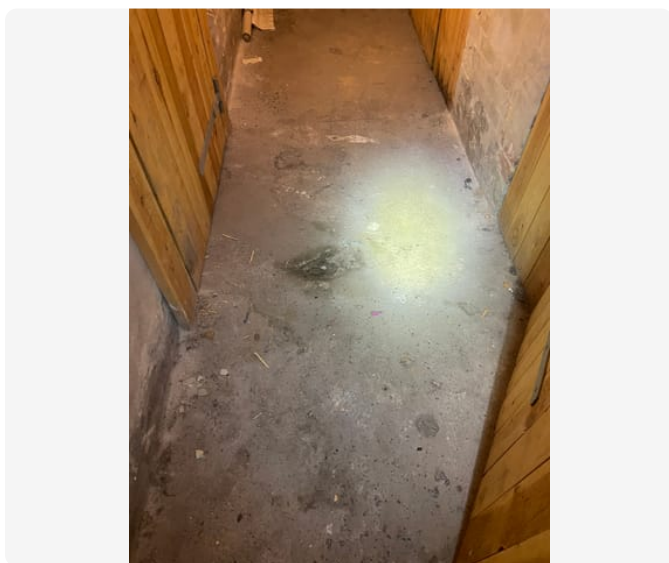
Eftersynsinterval hvert år

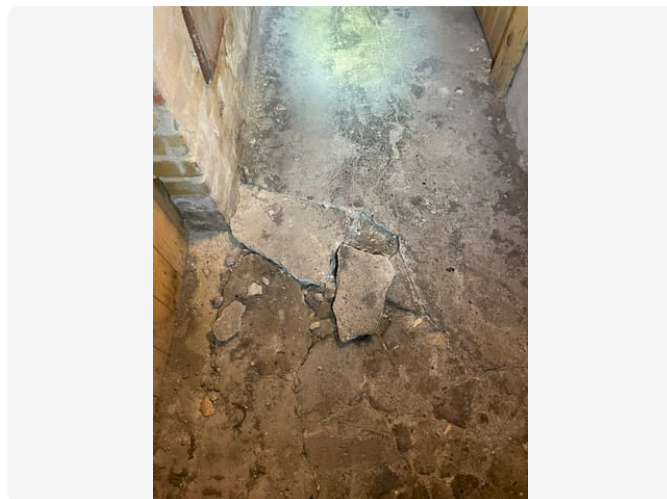
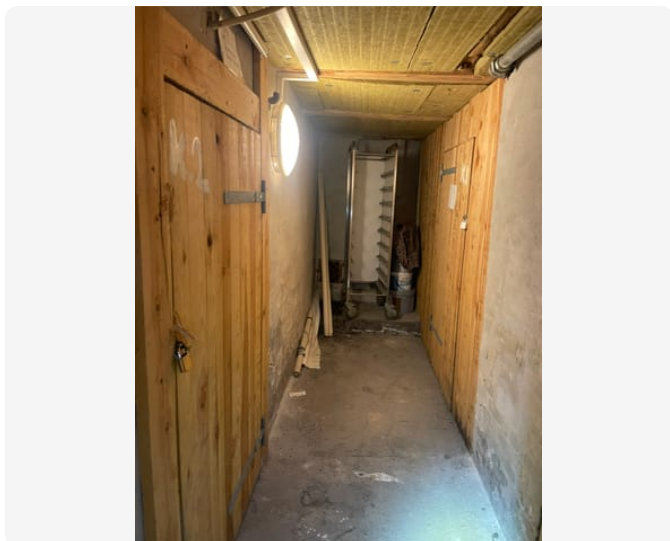
Vedligeholdelsesinterval hvert 5. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøkt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2025	V	Eftergang af terrændæk for skader		1	sum	kr. 10.000	kr. 10.000
2026	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2027	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2028	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2028	V	Vedligehold af kældervægge		1	sum	kr. 50.000	kr. 50.000
2029	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2030	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2031	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2032	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2033	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2033	V	Vedligehold af kældervægge		1	sum	kr. 50.000	kr. 50.000
2034	D	Løbende reparation af puds		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 310.000

Fotoregistrering





Beskadiget terrændæk

Facade mod gade

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Ejendommens ydervægge er fuldmurede i blankt murværk. Facaden er opdelt i under- og overfacade. Underfacaden er pudset og malerbehandlet. Overfacaden er udført i rødt murværk og der forefindes udsmykninger over nogle af vinduerne.

Underfacade og overfacade er opdelt med gesims. Sålbænke er udført i beton og der ses revnedannelser.

Der forefindes pudset sokkel. Der ses ikke nogle skader på soklen. Hvor der tidligere har været kældervinduer er murhullet udfyldt med glasbyggesten indbygget ventilation. Glasbyggesten er placeret mere end 10 cm over terræn så på den måde er kælderen sikret mod skybrud.

Vedligehold

For at opretholde en facade i god stand og med god personsikkerhed for både beboere og personer, som opholder sig ved facaderne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes. Typiske skader på facader er oftest revnedannelser (sætningsskader) i murværk eller afskallinger af teglsten. Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere. Et stort omfang af revner kan også gøre en grundig renovering nødvendig, for at hindre skadesudvikling. En anden type skade er frostsprængninger, som opstår ved, at der kommer vand ind i facaden, typisk ved revnedannelser eller ved defekte fuger. Disse frostskaeder kan forårsage store skader. Skader på ornamentter og gesimsbånd skyldes oftest en blanding af både bevægelser i bygningen, men også frostsprængninger. Bygningsejeren bør løbende sørge for, at facaden besigtiges i sin helhed årligt, så tilstanden altid er opdateret.

Facaden gennemgås for pudsafskalninger, revner og fugtskjolder. Der holdes øje med, at mindre revner ikke udvikler sig. Malede facader må ikke boble op, da det kan være tegn på diffusionstæt behandling. Det anbefales altid at benytte diffusions åbne behandlinger på facaden. Algevækst skal løbende afrenses.

Forventet levetid 20-50 år

Restlevetid (puds, malerbehandling, fuger) 25 år

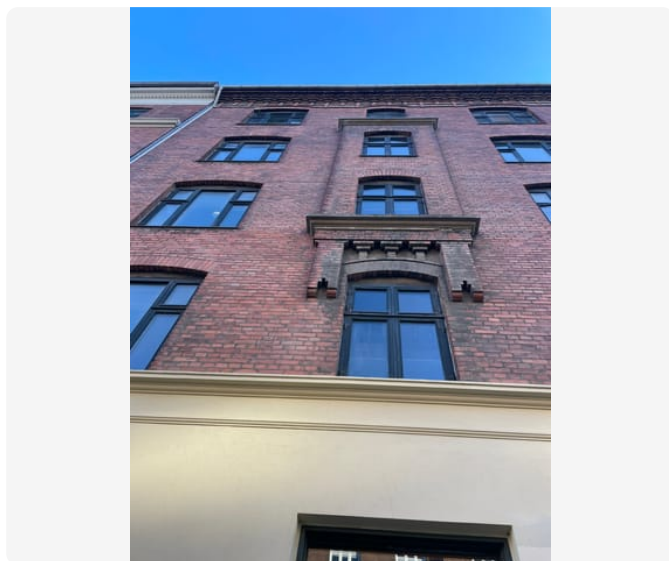
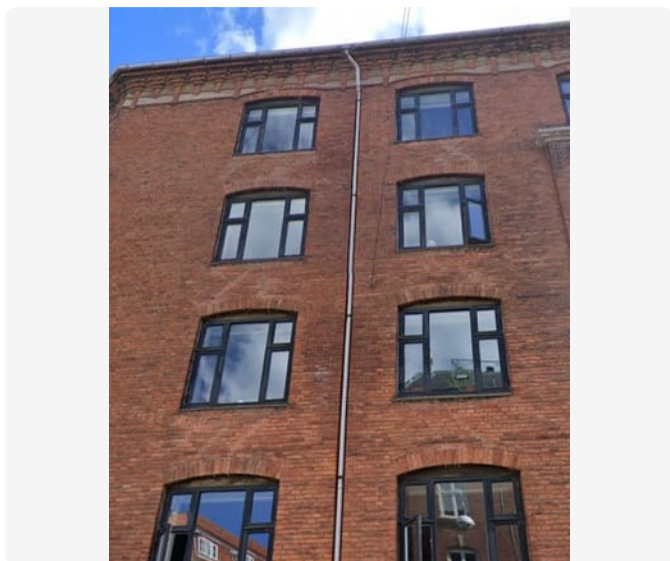
Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert 5. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	V	Udbedring af skader i overfacade mod gade		1	sum	kr. 660.000	kr. 660.000
2031	D	Vedligehold af facade		1	sum	kr. 50.000	kr. 50.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 710.000

Fotoregistrering



Facade mod gård

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Ejendommens ydervægge er fuldmurede med bånd i blankt murværk og resten af facaden er pudset. Facaden er opdelt i under- og overfacade. Underfacaden er pudset og malerbehandlet. Underfacade og overfacade er opdelt med gesims. Sålbenke er udført i beton. Der er pudset og malerbehandlet sokkel. Hvor der tidligere har været kældervinduer er murhullet udfyldt med glasbyggesten indbygget ventilation. Glasbyggesten er placeret mere end 10 cm over terræn så på den måde er kælderen sikret mod skybrud. Der ses skader i murværk ved taggesimsen samt i overflade pudsen. Der er en del revner i sålbænke.

Vedligehold

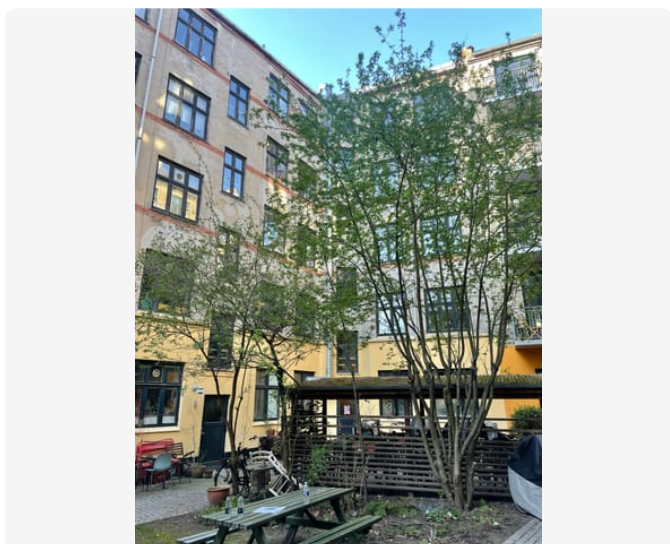
For at opretholde en facade i god stand og med god personsikkerhed for både beboere og personer, som opholder sig ved facaderne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes. Typiske skader på facader er oftest revnedannelser (sætningsskader) i murværk eller afskallinger af teglsten. Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere. Et stort omfang af revner kan også gøre en grundig renovering nødvendig, for at hindre skadesudvikling. En anden type skade er frostsprængninger, som opstår ved, at der kommer vand ind i facaden, typisk ved revnedannelser eller ved defekte fuger. Disse frostskaeder kan forårsage store skader. Skader på ornamenten og gesimsbånd skyldes oftest en blanding af både bevægelser i bygningen, men også frostsprængninger. Bygningsejeren bør løbende sørge for, at facaden besigtiges i sin helhed årligt, så tilstanden altid er opdateret. Facaden gennemgås for pudsafskallinger, revner og fugtskjolder. Der holdes øje med, at mindre revner ikke udvikler sig. Malede facader må ikke boble op, da det kan være tegn på diffusionstæt behandling. Det anbefales altid at benytte diffusions åbne behandlinger på facaden. Algevækst skal løbende afrens.

Forventet levetid 20-50 år
 Restlevetid (puds, malerbehandling, fuger) 15 år
 Eftersynsinterval hvert år
 Vedligeholdsinterval hvert 5. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	V	Udbedring af skader på facade		1	sum	kr. 420.000	kr. 420.000
2026	V	Malerbehandling af facade med silikat maling		256	m2	kr. 524	kr. 134.144
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 554.144

Fotoregistrering



Vinduer

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Det formodes at der er udført renovering af facadens vinduer omkring 1982 både mod gård og gade. Der er stempet af 1982 i termoruderne.

Renoveringen er udført således at de originale karme, lodposter og tværposter er blevet bibeholdt og rammerne er blevet udskiftet med nye rammer med termoruder med 2 lags glas.

Vinduesrammer er de originale og de fleste steder er kalfatringsfugerne blevet udskiftet med elastiske fuger. Mange steder er der ingen fuger fordi karmene er indmurede. Hvor der forefindes kalfatringsfuger er disse hårde og udfaldende.

Der ses på vinduerne afskallet malerbehandling og flere steder er der nedbrydning i træet.

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 der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare. Beskadigede/hårde fuger omfuges med mørtelfuge hvis vedhæftningen er mulig.

Forventet levetid 10-15 år for termovinduer

Forventet restlevetid 0-1 år

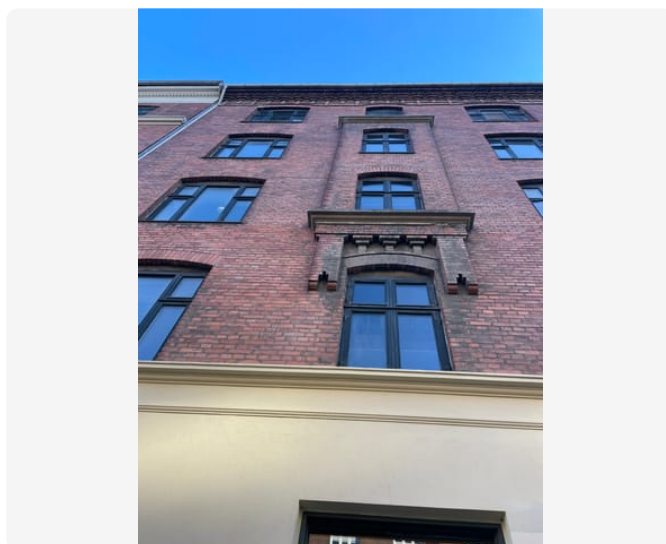
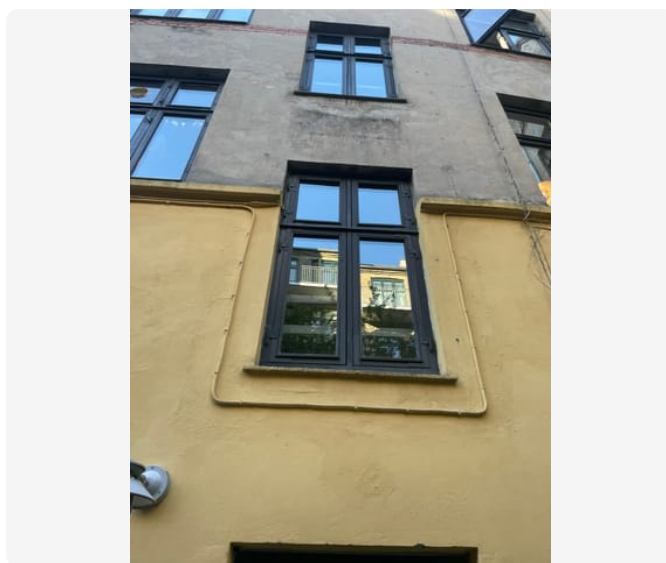
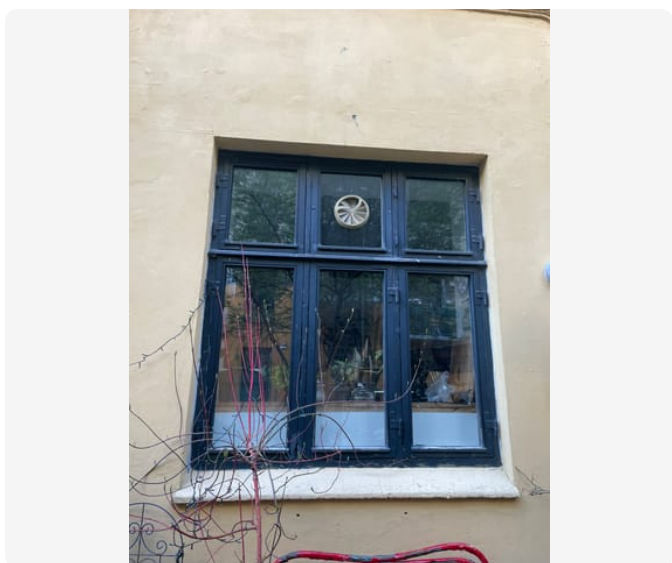
Eftersynsinterval hvert 2. år

Vedligeholdelsesinterval hvert 7. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Restaurering af vinduer mod gård		1	sum	kr. 1.300.000	kr. 1.300.000
2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Restaurering af vinduer mod gade		1	sum	kr. 1.340.000	kr. 1.340.000
2033		Malerbehandling af vinduer mod gård (132.665 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af 2 fags vindue		19	stk.	kr. 1.900	kr. 36.100
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af 3 fags vindue		35	stk.	kr. 2.759	kr. 96.565
2033		Malerbehandling af vinduer mod gade (141.801 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af 2 fags vindue		12	stk.	kr. 1.900	kr. 22.800
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af 3 fags vindue		39	stk.	kr. 2.759	kr. 107.601
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af 4 fags vindue		3	stk.	kr. 3.800	kr. 11.400
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 2.914.466

Fotoregistrering



Udvendige døre

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Opgangsdøre mod gade er malerbehandlede trædøre med termoglas. Det antages at de er udskiftede samtidig med vinduerne er renoverede som er ca. 1982. Dørene er i middel stand og der ses begyndende nedbrydning af malingslaget.

Dør- og vinduesparti til erhverv er udført i træ med 2 lags termoglas og malerbehandlet og det vurderes også til at være fra ca. 1982. Dør- og vinduesparti er i middel stand.

Opgangsdøre til bagtrapperne er også træ døre som er malerbehandlede og udskiftede formindeligt samtidig med de andre døre i ca. 1982.

Det anbefales at alle døre malerbehandles.

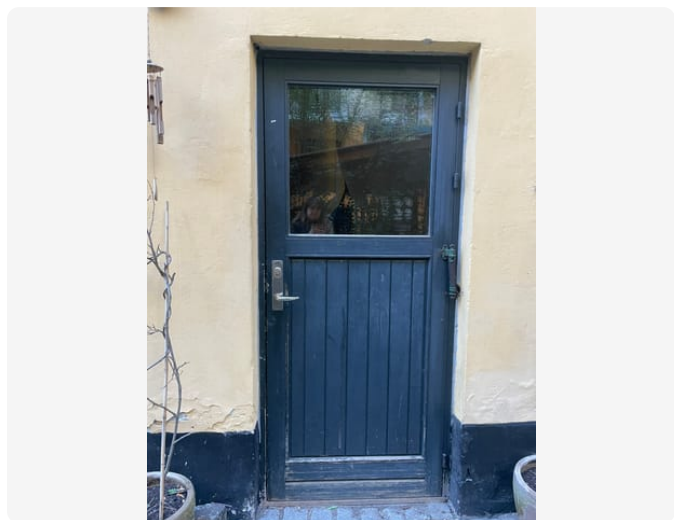
Vedligehold Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning, og om det er nedbrudt af råd. Dette gælder også bundstykker. Tætningslister må ikke overmales eller stryges med træbeskyttelse i forbindelse med vedligeholdelsesbehandling. Hængsler smøres med syrefri olie. Beskadigede/hårde fuger omfuges med elastisk fugemasse.

Forventet levetid 15-20 år
 Restlevetid 5-10 år
 Eftersynsinterval hvert 2. år
 Vedligeholdelsesinterval hvert 5. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026		Malerbehandling af døre mod gade (31.048 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang og malerbehandling af opgangsdøre		3	stk.	kr. 7.762	kr. 23.286
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang og overfladebehandling af dør til erhverv		1	stk.	kr. 7.762	kr. 7.762
2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang og malerbehandling af bagtrappedør		3	stk.	kr. 6.900	kr. 20.700
2033	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang og malerbehandling af bagtrappedør		3	stk.	kr. 6.900	kr. 20.700
2033		Malerbehandling af døre mod gade (31.048 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang og malerbehandling af opgangsdøre		3	stk.	kr. 7.762	kr. 23.286
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang og overfladebehandling af dør til erhverv		1	stk.	kr. 7.762	kr. 7.762
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 103.496

Fotoregistrering



Bagtrappedør



Hovedtrappedør

Hovedtrappe

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Hovedtrappeopgange er udført som trætrapper med træ trappetrin og træ vanger. Belægning er udført i linoleum. Balustre og håndfang er udført i træ. Alt træ er overfladebehandlet. Trappeopgangene er blevet renoveret, overflade behandlet og der er lagt nyt linoleum. Døre er blevet afrenset og malerbehandlet. Der oplyses dog at døre er utætte. Vægge og lofter er også vedligeholdte og uden skader. Der er skade i indgangspartiet hvor der ses tydelig revne formindelig fordi jern bjælke er rusten. Dette er medtaget under etagedæk.

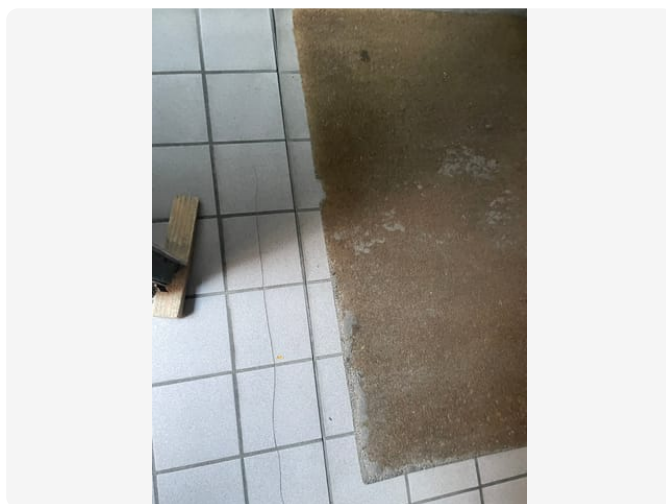
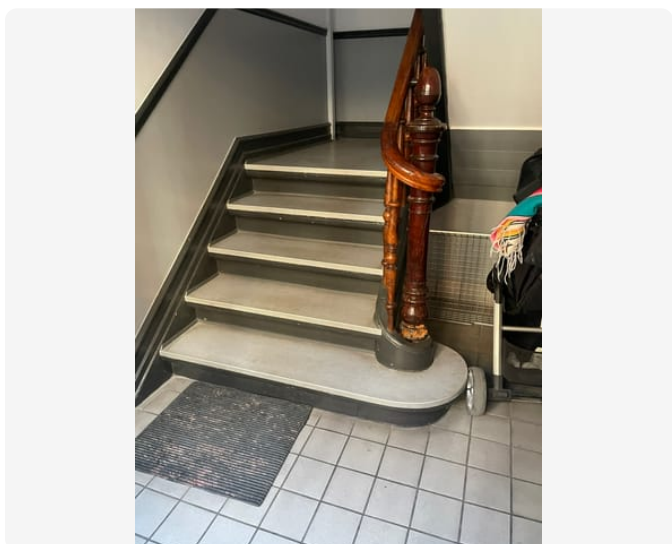
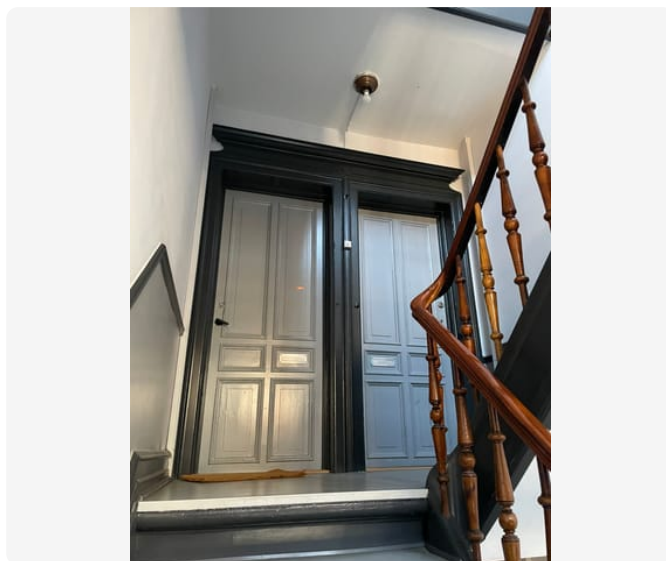
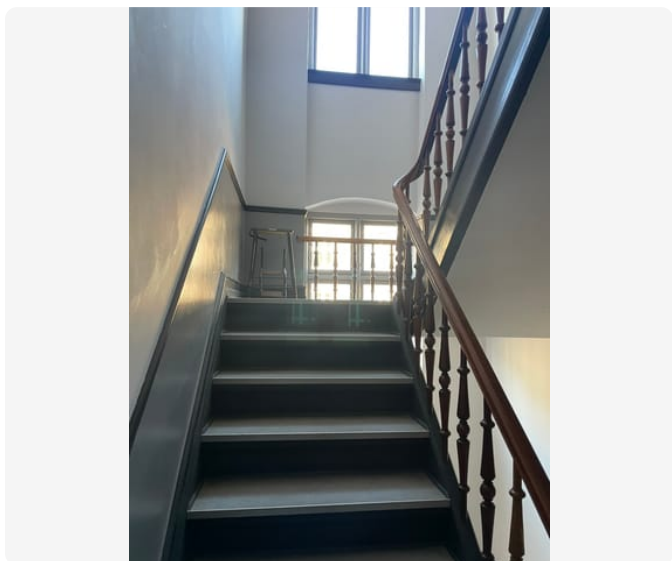
Vedligehold Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb. Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder. Bygningsejeren bør løbende sikre, at opgangene vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være svært at gå på slidte trapper for ældre eller gangbesværede beboere.

Forventet levetid 20-30 år
Eftersynsinterval hvert 2. år
Vedligeholdelsesinterval hvert 5. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøkt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2030		Malerbehandling af trappeopgang og snedker eftergang af entre døre (465.000 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af trappeopgang		3	stk.	kr. 90.000	kr. 270.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Opfriskning af belægning		3	stk.	kr. 35.000	kr. 105.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang af døre		3	stk.	kr. 30.000	kr. 90.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 465.000

Fotoregistrering



Revne ved indgangspartiet

Bitrappe

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Bagtrappeopgange er udført som trætrapper med træ trappetrin og træ vanger. Balustre og håndfang er udført i træ. Alt træ er overfladebehandlet bortset fra trappetrin. Generelt ser trappeopgangene slidte og trænger til vedligeholdelse.

Ved nedgang til kælder er der fugt skader. Det vurderes at skader er opstået pga. opstigende fugt . Alt løst puds skal fjernes og skader skal udbedres. efterfølgende behandles med diffusionsåben puds eller silikatmaling.

Vedligehold Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb. Revner og puds repareres og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

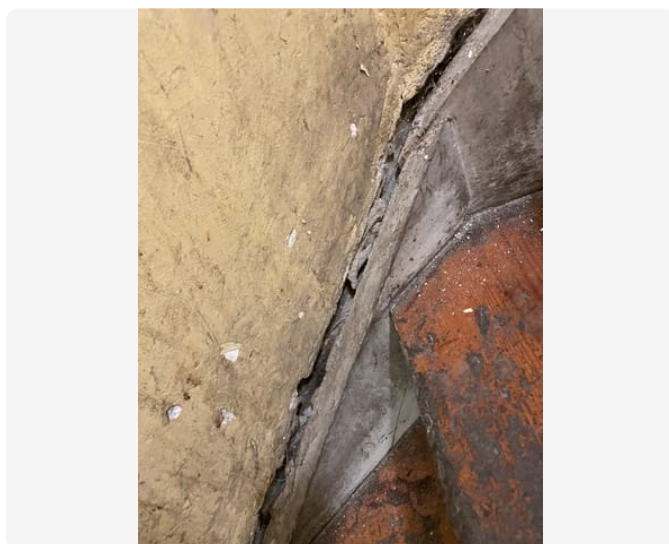
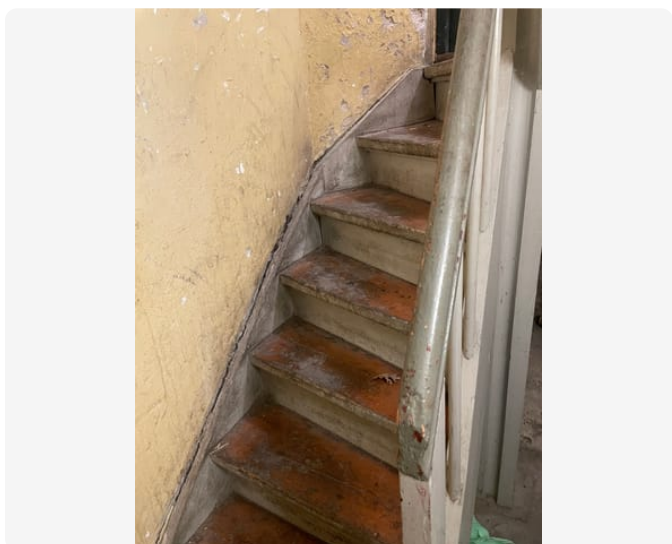
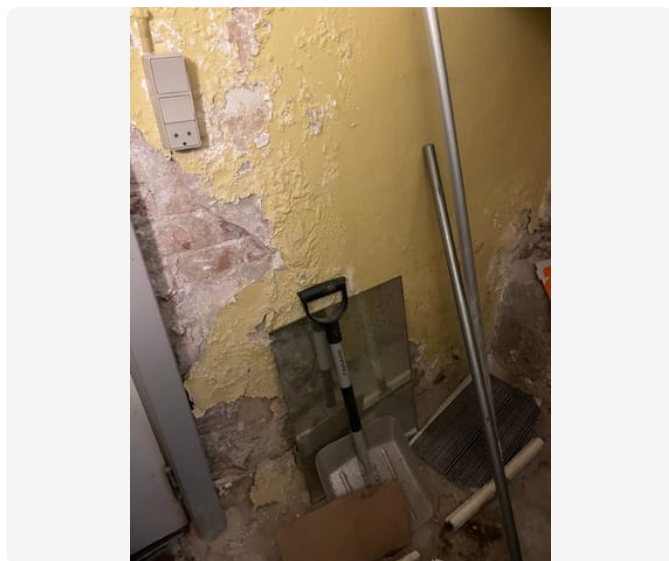
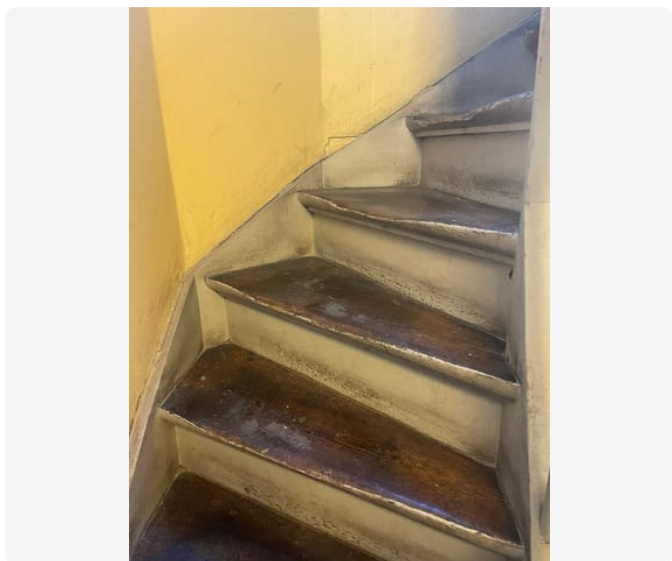
Bygningssejeren bør løbende sikre, at opgangene vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være svært at gå på slidte trapper for ældre eller gangbesværede beboere.

Forventet levetid 20-30 år
Eftersynsinterval hvert 2. år
Vedligeholdelsesinterval hvert 5. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøkt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2028		Malerbehandling af trappeopgang og snedker eftergang af døre (435.000 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af trappeopgang		3	stk.	kr. 90.000	kr. 270.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang af døre		10	stk.	kr. 3.000	kr. 30.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Opriskning af gulv		3	stk.	kr. 35.000	kr. 105.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang af trappe		3	stk.	kr. 10.000	kr. 30.000
2033		Malerbehandling af trappeopgang og snedker eftergang af døre (405.000 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malerbehandling af trappeopgang		3	stk.	kr. 90.000	kr. 270.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Snedker eftergang af døre		10	stk.	kr. 3.000	kr. 30.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Opriskning af gulv		3	stk.	kr. 35.000	kr. 105.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 840.000

Fotoregistrering



Porte / Gennemgang

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Der forefindes portgennemgang ved hovedtrappeopgang 12. Der forefindes portdør udført i træ. Porten er generelt i middel stand. Belægningen i porten er udført i asfalt. Der er oplyst i energimærket at loftet er efterisoleret. Der er oplyst i energimærket at væggen mod portgennemgangen ikke er efterisoleret.

Vedligehold Porte og gennemgange giver ofte store kuldegener for de omkringliggende beboere. Kuldegener og energiforbrug kan nedbringes ved efterisolering. Det anbefales at efterisolere væg mod lejligheden. Andre typiske skader er oftest revnedannelser i murværk eller afskalninger af beton. Bygningsejeren bør løbende sikre at porte og gennemgange vedligeholdes. Det er ikke alene af kosmetisk karakter, men det kan være vigtigt i forhold til at hindre uønsket adgang. Der ses revnedannelser i portens etageadskillelse. Dette undersøges nærmere og sammen med indgangspartier til trappeopgange. Se bygningsdel etageadskillelse.

Tid

Forventet levetid af port 10-15 år for døre af nyere dato (termodøre)

Forventet levetid min 40 år for de originale døre hvis de vedligeholdes

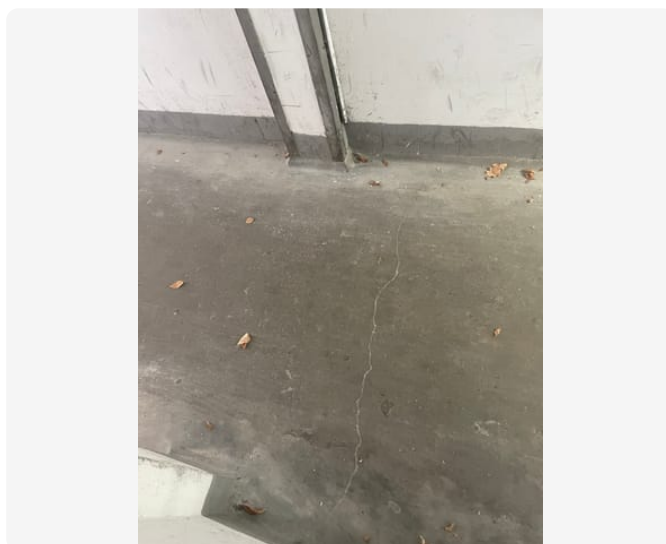
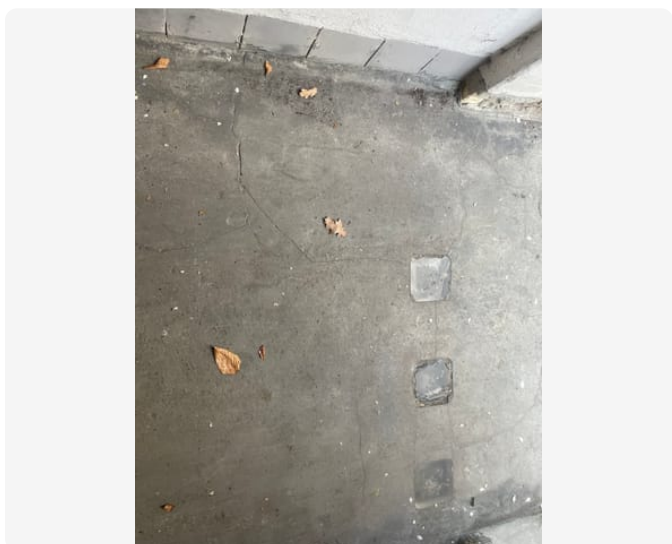
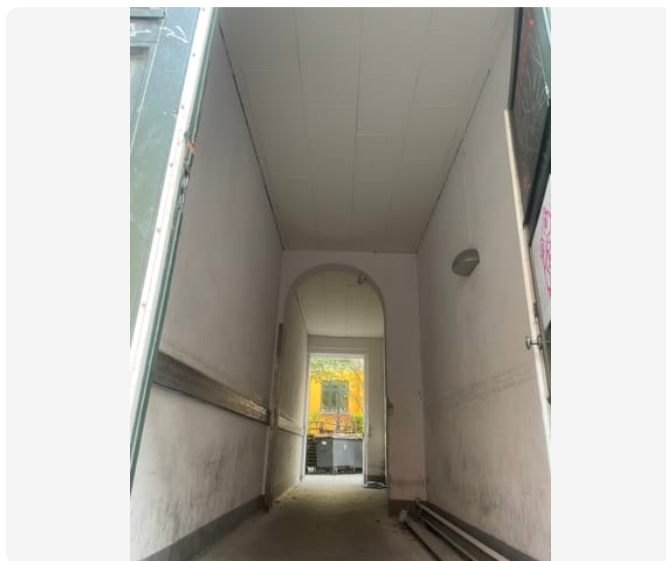
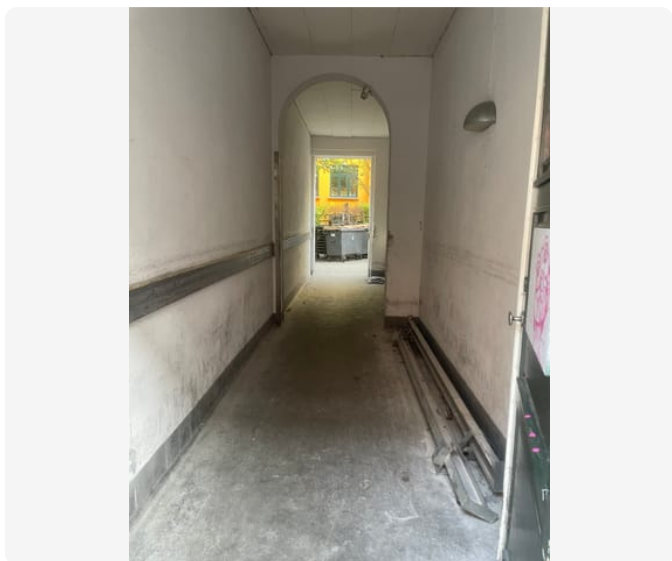
Eftersynsinterval hvert 2. år

Vedligeholdelsesinterval hvert 7. år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	F	Efterisolering af væg mod lejlighed		1	sum	kr. 45.000	kr. 45.000
2026	V	Malerbehandling af dør til port		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	V	Malerbehandling af dør til port		1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 61.000

Fotoregistrering



Etageadskillelse

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Bygningen har etageadskillelser, der er udført som bjælkelagskonstruktion. Etagedækket mod loftet er efterisoleret.

Der ses rust omkring stålbjælker under hovedtrapperne samt portgennemgangen i kælderen. Yderligere er der konstateret revner i indgangspartierne i hovedtrapperne.

Bygningens etageadskillelser vurderes at være generelt i middel stand.

For at opretholde en bygning i god stand og i særdeleshed optimerer støjforholdene mellem etagerne, er det vigtigt, at renoveringer gennemføres rettidigt samt at den løbende vedligeholdelse også overholdes.

Det anbefales at revner i indgangspartierne ved hovedtrapperne undersøges nærmere af ingeniør for at vurdere omfang for udbedring.

Evt. destruktiv undersøgelse bør planlægges.

Etageadskillelsen i kælder er efterisoleret med isoleringsbats med åben flade. Overfladen skal være lukket.

Vedligehold

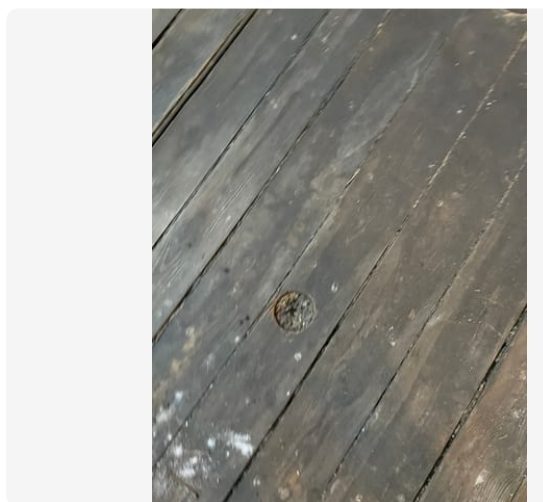
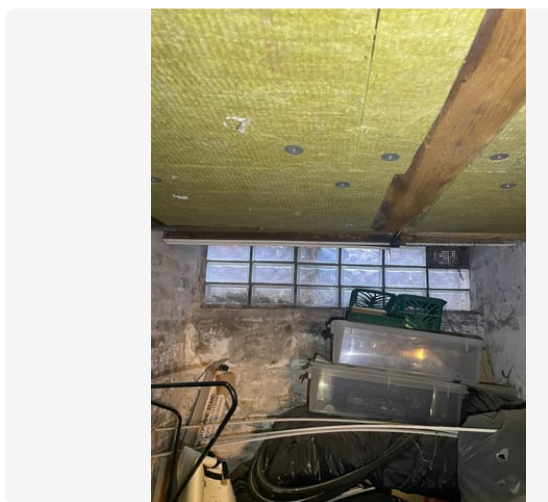
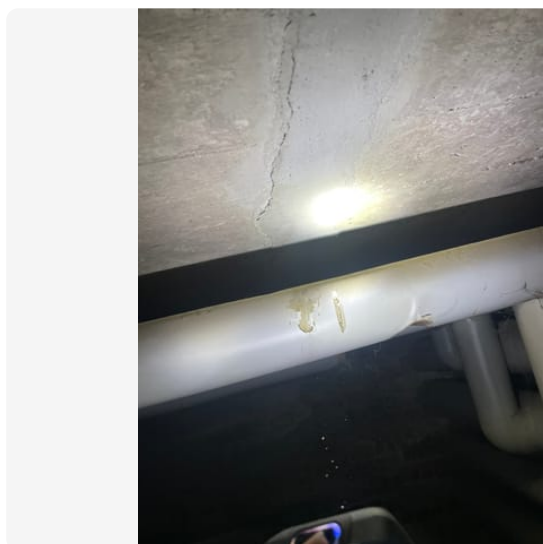
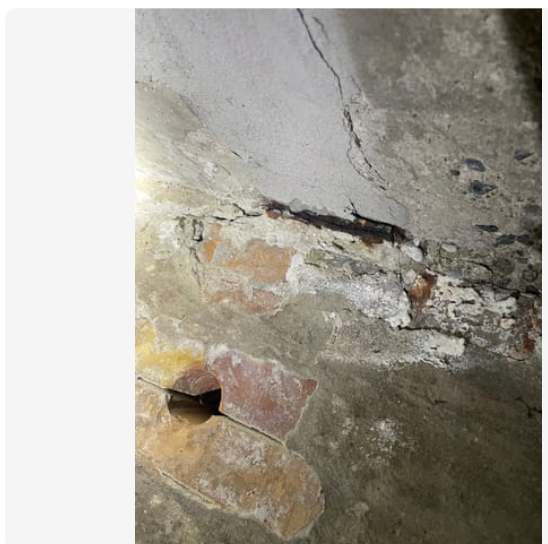
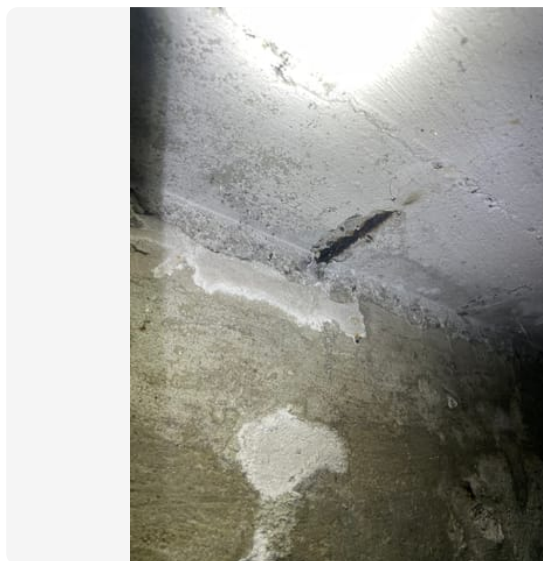
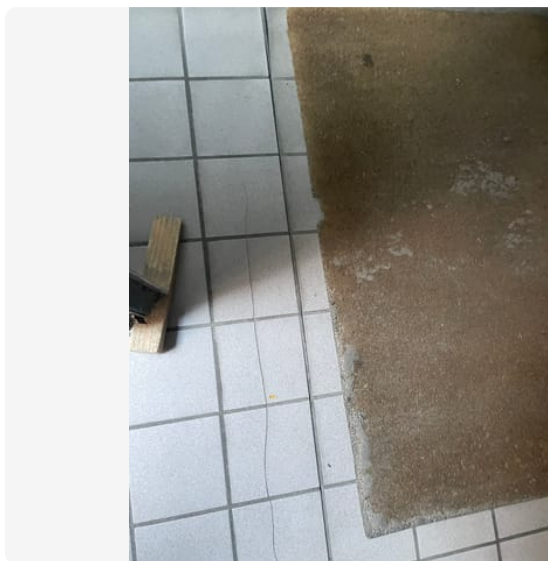
Nedbrydning af bærende dele i etageadskillelsen pga. for høj fugttilstand i ydermure eller i de omkringliggende rum er de hyppigste følgeskader. Dette sker typisk ved ejendomme med fuldmurede vægge eller hvor kælderen er fugtig.

Bygningsejeren bør løbende sikre, at etageadskillelser vedligeholdes. Skader på etageadskillelser kan være yderst omkostningstunge og manglende vedligeholdelse er ofte årsag til væsentlig fordyrelse.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Undersøgelse af jernbjælker i etagedæk mellem kælder og stue etage (indgangspartier samt portgennemgang)		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Overfladebehandling af isoleringsbats		200	m2	kr. 200	kr. 40.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 60.000

Fotoregistrering



Etageadskillelse i kælder

Etageadskillelse mod tagrum er efterisoleret

Wc / Bad

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Badeværelser er blevet renoveret i takt med andelshavere har udvidet de små toiletter. Der er lejligheder hvor der ikke forefindes brusenicher. Der er derfor etableret baderum i kælder med to brusere.

Det er andelshaverens ansvar at sørge for at overflader på badeværelser er vandtætte således at skader undgås.

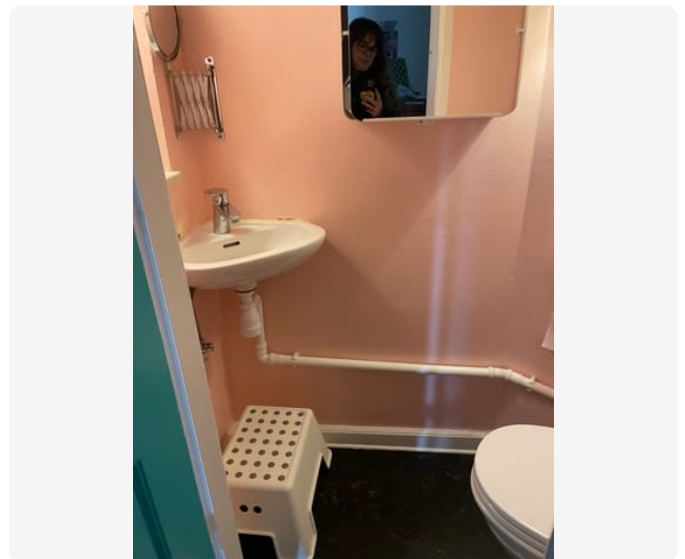
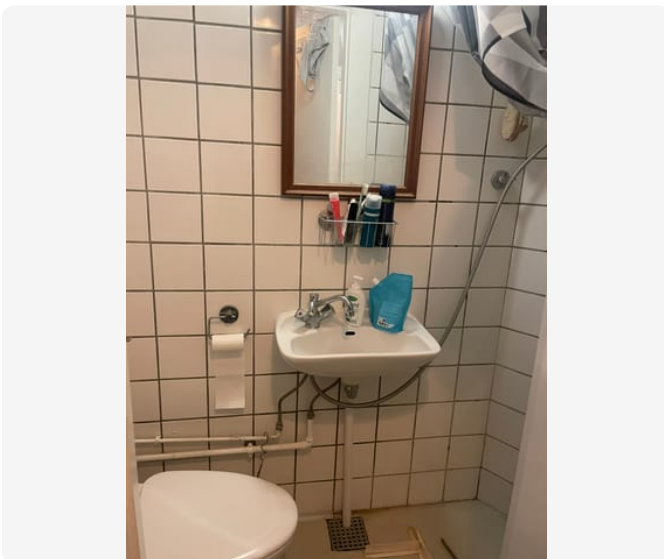
Baderum i kælderen er blevet renoveret fornyligt, bestyrelsen sørger for løbende vedligeholdelse.

Vedligehold

Det er vigtigt, at gulvet i badeværelset er vandtæt, så der ikke kommer råd og svamp i de omkringliggende konstruktioner. Yderligere er det vigtigt at vandet fra brusenischen/kabinen/badekaret bliver uhindret afledt til afløbet. Alle overflader som bliver dagligt påvirket af vand som vægge i brusenichen eller afskærmninger skal holdes tætte.

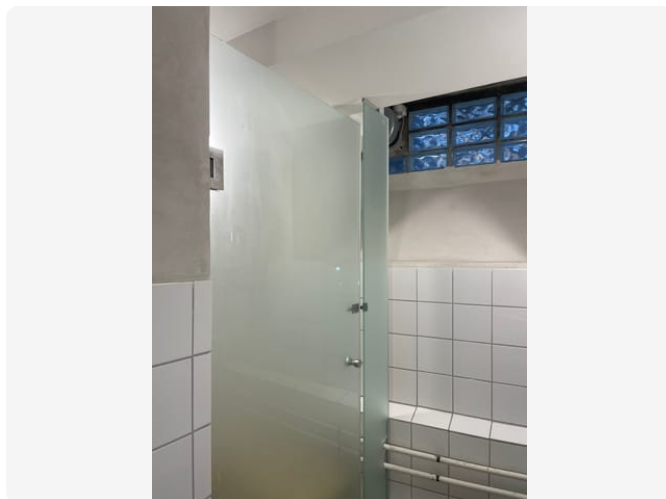
Utætheder skal løbende afhjælpes, dels for at mindske vandspild, dels for at undgå vandskader og misfarvning af sanitet. Løbende vedligeholdelse med rengøring med egnede midler. Ved udskiftning af sanitet bør man overveje vandbesparende sanitet og armaturer. Indvendige bløde fuger skal løbende eftergås. Mørtelfuger skal være intakte.

Fotoregistrering





Fælles baderum



Fælles baderum

Køkkener

Sidst opdateret 07-05-2025

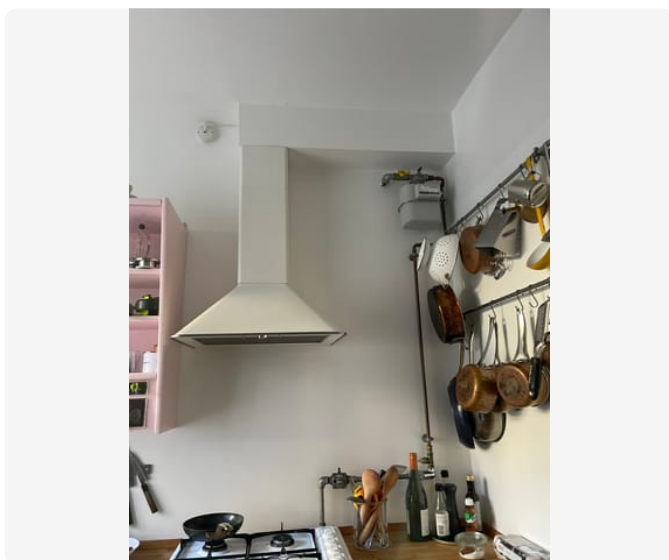


Beskrivelse Køkkener i lejlighederne er løbende blevet renoveret af andelshaverne. Det er meget forskelligt hvordan køkkenerne ser ud i lejlighederne.

Vedligehold Det er andelshavers ansvar at sørge for at alle ændringer der udføres mht. tilkobling af ekstra afløb fra for eksempel opvaskemaskine skal udføres af autoriseret installatør.

Renhold er en vigtig del af vedligeholdet for overfladernes levetid, udseende og brugsegenskaber, men også for indeklimaet.

Fotoregistrering



Vaskeri

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

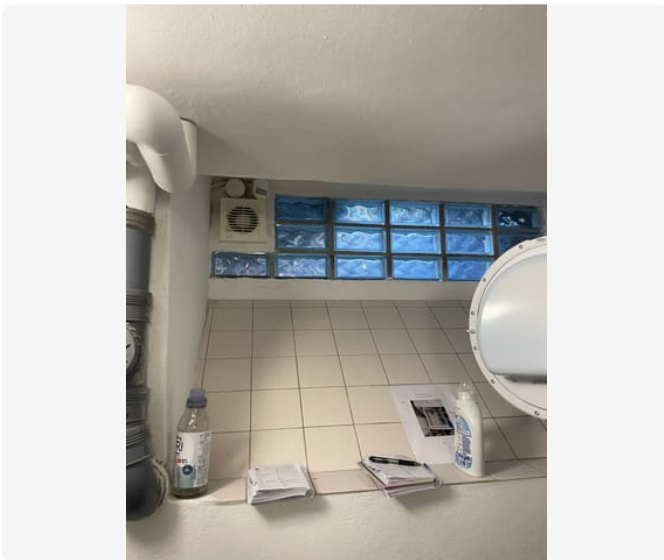
Vaskeriet er blevet renoveret fornyeligt.
Der skal sørges for at overflader i vaskeriet er vandtætte således at skader undgås.

Vedligehold

Det er vigtigt, at gulvet i vaskeriet er vandtæt, så der ikke kommer råd og svamp i de omkringliggende konstruktioner. Yderligere er det vigtigt at vandet der evt. måtte ende på gulvet bliver uhindret afledt til afløbet. Alle overflader som bliver dagligt påvirket af vand skal holdes tætte.

Utætheder skal løbende afhjælpes, dels for at mindske vandspild, dels for at undgå vandskader og misfarvning af sanitet. Løbende vedligeholdelse med rengøring med egnede midler. Ved udskiftning af sanitet bør man overveje vandbesparende sanitet og armaturer. Indvendige bløde fuger skal løbende eftergås. Mørtelfuger skal være intakte.

Fotoregistrering



Varmeanlæg

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-strengsanlæg og radiatorerne er placeret under vinduerne. Der ses ved gennemgangen flere steder tegn på tæring som bør undersøges nærmere. Ellers ser anlægget i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter.

Varmecentral og varmerør i kælder er primært fra år 1996.

Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når det findes nødvendigt.

Varmtvandsbeholderen er fra 2015.

Vedligehold

Der var ved besigtigelsen ikke vurderet tilstand af anlægget.

Det anbefales at anlægget undersøges nærmere for funktion, dens levetid, muligheder for optimering af energiforbruget samt om ydeevnen lever op til den nuværende indretning og indeklimate komfort.

Det anbefales at der sørges for at have en aftale med samme VVS firma over længere periode så man på en måde kan sikre at firmaet lærer installationerne at kende. Dette gælder for alle VVS installationer. Yderligere anbefales det at sørge for en årlig service af centralens komponenter som bør indeholde en aftale om rensning af beholdere. Der bør indgås en serviceaftale med et vvs-firma om årlig besøg i centralen, hvor komponenter motioneres, tjekkes og renses, og hvor alle termometre kalibreres.

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås, og det sikres, at stiften ikke har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Varmeveksler

Forventet levetid 50 år

Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert 3 år

Varmtvandsbeholder

Forventet levetid 20 år

Restlevetid 10 år

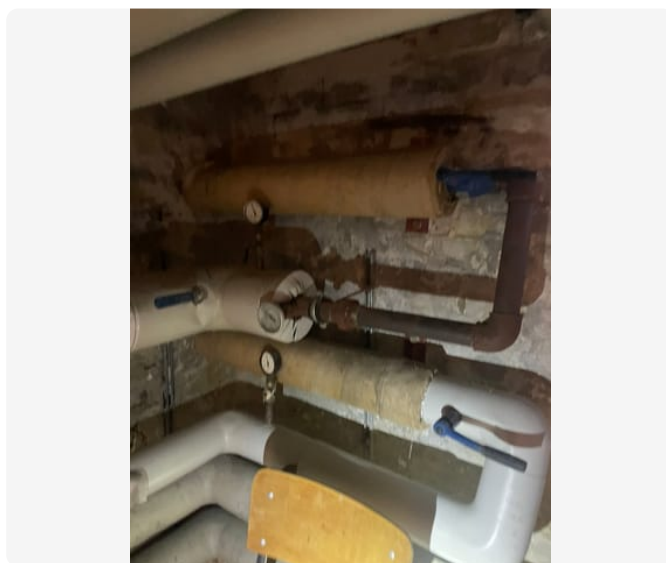
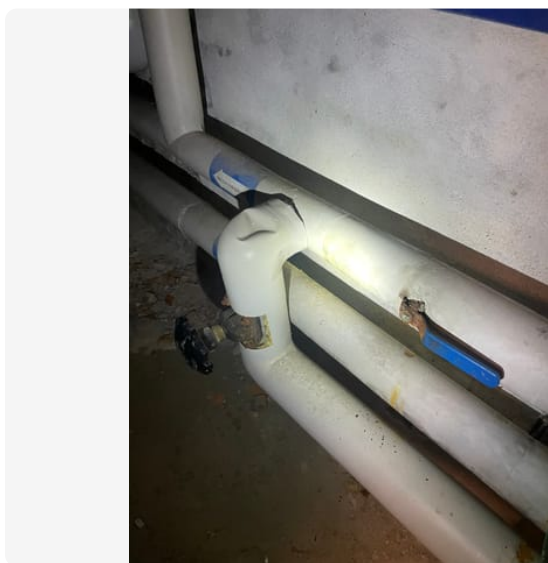
Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert 3 år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2027	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2028	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2029	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2030	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2031	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2032	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2033	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
2034	D	Service aftale med VVS firma for gennemgang og justering af anlægget		1	sum	kr. 12.500	kr. 12.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 112.500

Fotoregistrering





Afløb

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Afløbs systemet leder spildevand fra vaske, wc'er, vaske- og opvaskemaskiner og evt. badekar til kloaksystemet.

Afløbs systemet, herunder faldstammer er de originale støbejerns faldstammer på toiletterne. I køkkenerne er faldstammer blevet udskiftet i forbindelse med etablering af fjernvarme i ejendommen, dvs. 1996.

På etagerne står faldstammerne primært skjult i rørkasser, og derfor er deres tilstand vanskelig at vurdere. Der var også en del faldstammer som var synlige.

Der er ikke meldt om problemer med afløb, dog var der udfordringer med ventilerne på faldstammerne. Disse bør undersøges nærmere.

Toilet faldstammerne anbefales strømpeset.

Vedligehold

Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb ikke lugter som følge af udtørret vandlås eller er tilstoppede. Afløbsskåle og riste skal være intakte, ligge korrekt og i niveau med omkringliggende gulvniveau. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig overfor, at vand kan trænge igennem den.

Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt reparerer, så det kan kontrolleres, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen.

Afløbsrør og faldstammer kan korrodere, og spildevand kan i værste fald løbe ud i væg- og gulvkonstruktioner. Synlige afløbsrør og faldstammer bør efterses en gang om året. Der bør ligeledes efterses vaske, vaskemaskine- og opvaskemaskineinstallationer for utætheder.

Det anbefales at udskifte afløbsrør, løbende når der opstår problemer.

Tid for toilet faldstammer

Forventet levetid 80 år

Restlevetid er varierende 1-5 år

Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert 3 år

Tid for køkken faldstammer

Forventet levetid 50 år

Restlevetid 30 år

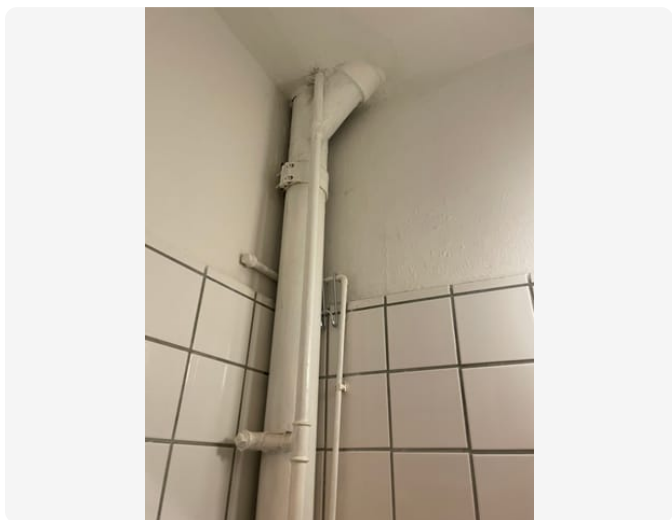
Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert 3 år

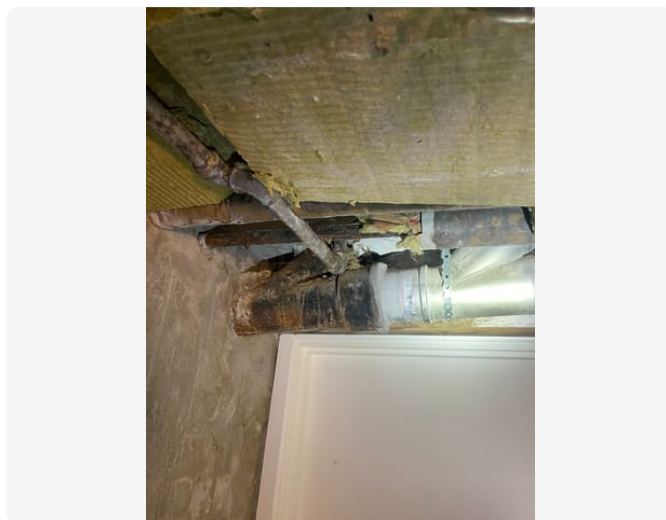
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2028	<input checked="" type="checkbox"/>	Strømpeset af faldstammer		3	sum	kr. 88.000	kr. 264.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 264.000

Fotoregistrering



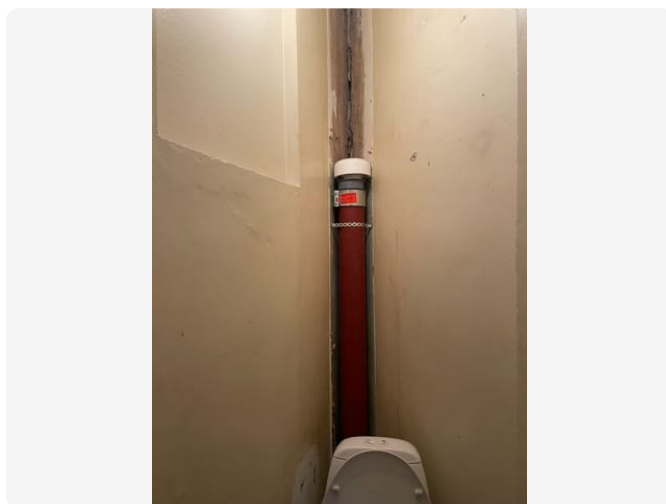
Toilet faldstamme i lejlighed



Toilet faldstamme i kælder



Køkkenfaldstamme skjult i rørkasse



Ny faldstamme udskiftet i lejlighed med ventil




Kloak

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse	<p>Afløbsinstallationen er udført som fælles system, hvor spildevand og regnvand føres i samlede ledninger.</p> <p>Der fremgår af Københavns kommune spildevandsplan for matriklen at fremtidig kloakeringsform er fælles.</p> <p>Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning. Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.</p> <p>Der er ikke udført TV inspektion af kloakken fornyeligt. Det anbefales at udføre TV inspektion.</p>
Vedligehold	<p>Det anbefales at ledninger og brønde vedligeholdes årligt, ved evt. service aftale med autoriseret kloak firma.</p> <p>TV-inspektion anbefales udført hvert 10 -15 år.</p> <p>Forventet levetid 50 år</p> <p>Restlevetid kan vurderes når TV inspektion er foretaget</p> <p>Eftersynsinterval og vedligeholdelsesinterval hvert år</p>

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		TV-inspektion		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2025		Gennemgang af TV inspektion af fagperson		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 40.000

Vandinstallation

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og kælderen, og den er overalt fundet i acceptabel stand.

Der er i forbindelse med etablering af fjernvarme etableret stigestrange til koldt- og varmtvand samt cirkulation ved siden af køkken faldstammen i køkkenerne i alle lejligheder. I de fleste lejligheder er vandinstallationerne placeret i rørkasser. Rørkasserne ser ud til at være udført i plade materiale og de fleste kan demonteres og genmonteres.

Der forefindes koldt brugsvandsrør i toiletterne placeret langs toilet faldstammerne.

Mange steder er badeværelserne tilkoblet brugsvand fra køkken stigestregene.

Der er fælles forbrugsmålere for vand i ejendommen.

Installationer for både koldt og varmt vand skal holdes under almindelig observation for utætte eller tæret rør som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

Vedligehold

Vandinstallationer eftergås for tæring, og det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber. Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Brugsvandsinstallationerne er forholdsvis nye dog undtagen på toiletterne. Disse bør nok forventes udskiftet inden for de næste 10 år. Der er udarbejdet estimat på omkostninger til udskiftning af stigestrange samt følgearbejder (tømrer, maler og murer) samt etablering af bivandmålere i boliger.

Forventet levetid 25 år

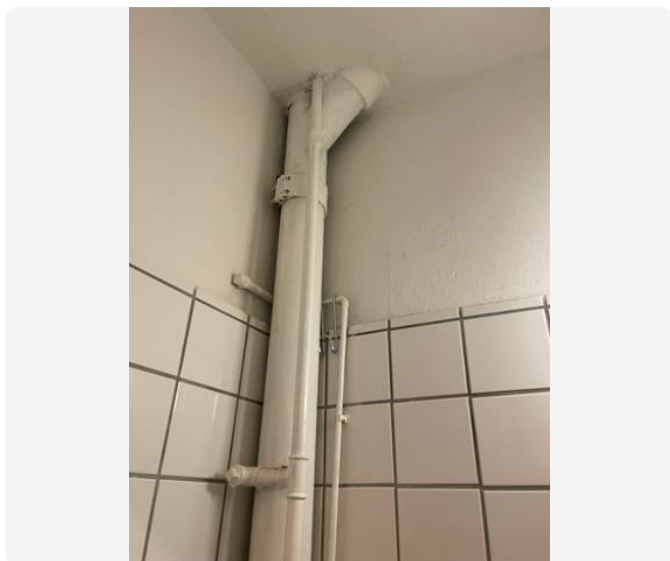
Restlevetid 5 år

Eftersynsinterval hvert 3 år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2028		Etablering af målere på koldt og varmt vand til køkkenet (60.000 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Etablering af målere på koldt vand		30	stk.	kr. 1.000	kr. 30.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Etablering af målere på varmt vand vand		30	stk.	kr. 1.000	kr. 30.000
2028		Etablering af varmtvandsrør stigestreg i toiletter (313.500 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Etablering af varmtvandsrør stigestreg i toiletter		6	sum	kr. 35.000	kr. 210.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malararbejde		30	stk.	kr. 450	kr. 13.500
	<input checked="" type="checkbox"/>	Murer arbejde		30	stk.	kr. 2.000	kr. 60.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggeplads		1	sum	kr. 30.000	kr. 30.000
2028		Etablering af målere på koldt og varmt vand til toiletet (60.000 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Etablering af målere på koldt vand		30	stk.	kr. 1.000	kr. 30.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Etablering af målere på varmt vand vand		30	stk.	kr. 1.000	kr. 30.000
2028		Udskiftning af koldt vandsrør på toilet (313.500 kr.)					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Udskiftning af koldt vandsrør på toilet		6	stk.	kr. 35.000	kr. 210.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Murer arbejde		30	stk.	kr. 2.000	kr. 60.000
	<input checked="" type="checkbox"/>	Malararbejde		30	stk.	kr. 450	kr. 13.500
	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggeplads		1	sum	kr. 30.000	kr. 30.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 747.000

Fotoregistrering



Gasinstallation

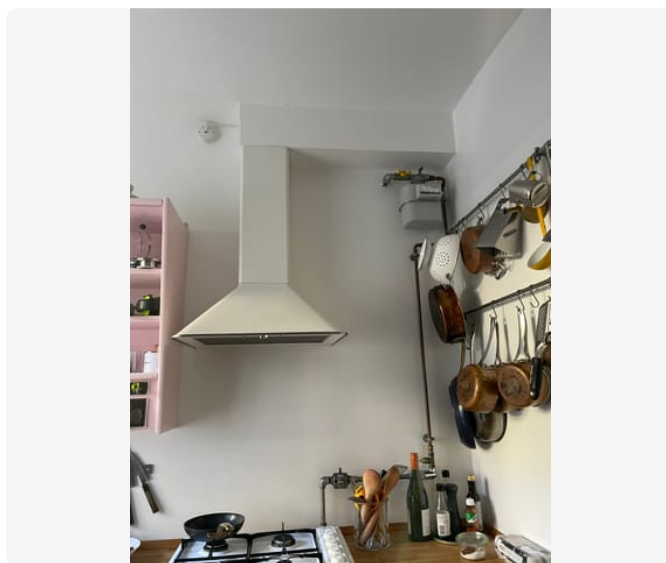
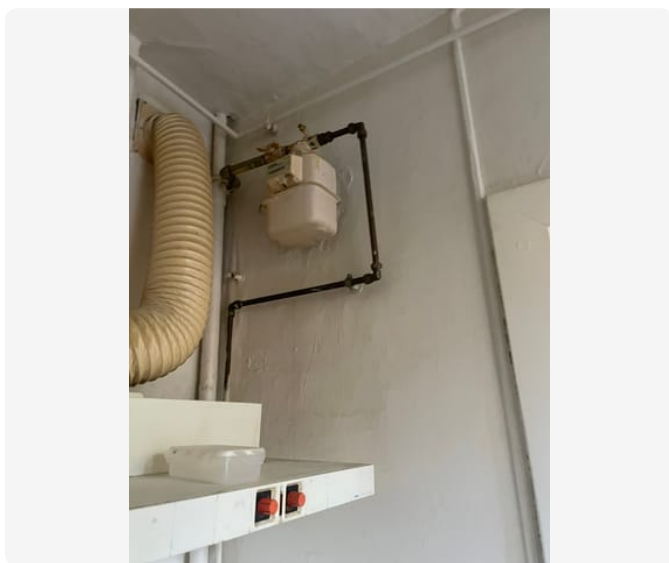
Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Gasinstallation består af et centralt gasforsyningsystem, der leverer naturgas gennem synlige rør i ejendommen. Der er opsat gasmålere til registrering af forbrug.

Vedligehold Gasinstallationen kræver regelmæssig vedligeholdelse for at opretholde de nødvendige sikkerhedsforanstaltninger.

Fotoregistrering



Ventilation

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Der er i ejendommen naturlig ventilation via lodrette kanaler placeret mellem køkkener og badeværelser.

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

Ventilation vurderes i kritisk stand da denne ikke kunne lokaliseres i flere lejligheder. Yderligere konstateres at ventilationskanalerne er meget utætte og der specielt i tagrumet siver fugtig luft fra køkkenerne ud og der lugter af mad. Det anbefales at få rensede kanalerne, så ventilationen i ejendommen øges, og gener fra nedfalden snavs vil blive mindre. Yderligere anbefales det at fore ventilationskanalerne så de er tætte. Der skal udføres tæt forbindelse over tag.

Det anbefales at demontere alle de mekaniske ventilatorer som er koblet på aftræk kanalerne da disse forhindrer udluftningen som ellers opnås ved skorstenseffekt.

Vedligehold

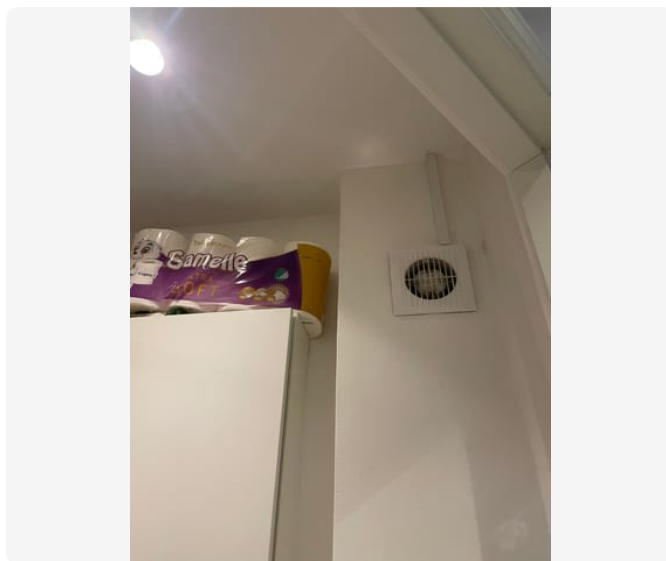
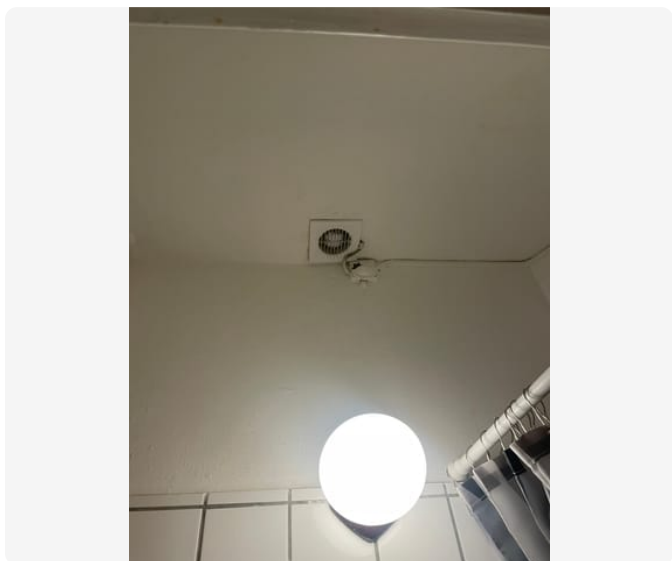
Der ophober sig skidt i ventilationskanaler, som nedsætter luftgennemstrømningen. Det anbefales derfor, at ventilationskanaler efterses jævnligt og renses efter behov.
Evt. coating af ventilationskanaler bør overvejes.

Vedligehold hvert 10 år
Eftersyn hvert 3 år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiøpt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Rensning af ventilationskanaler		1	sum	kr. 20.000	kr. 20.000
2026	V	Rensning og strømpeføring af ventilationskanaler		3	stk.	kr. 145.000	kr. 435.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 455.000

Fotoregistrering



El / Svagstrøm

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

El-installationer til fællesstrøm forbrug er placeret i skabe i opgangen. Der er ikke foretaget vurdering af tilstanden. Dog er det oplyst at sikringer slår fra hvor der tændes for flere apparater samtidig. Der er et enkelt sted registreret HFI relæ., denne bør udskiftes med HPFI relæ. Telefonanlæg ved hoveddøre er i fin stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende.

Vedligehold

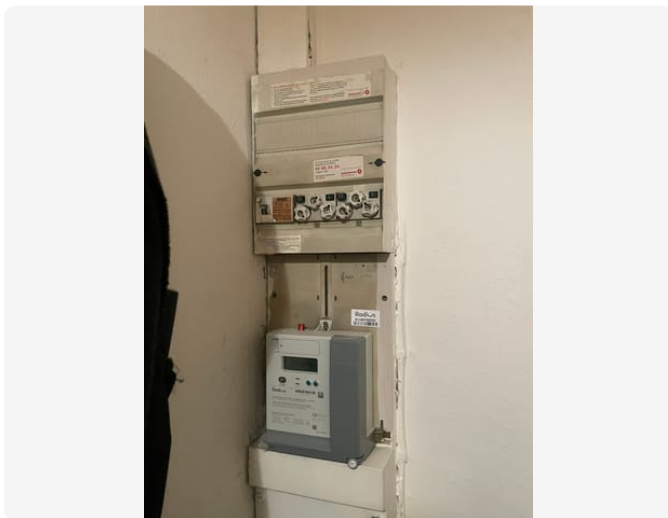
Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort indenfor de seneste 10 år. HPFI relæet testes og afbryder, klemkasser og kabler eftergås for, om de sidder løse. Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder.

Forventet levetid 10-20 år
 Eftersynsinterval hvert år
 Vedligeholdsinterval efter behov

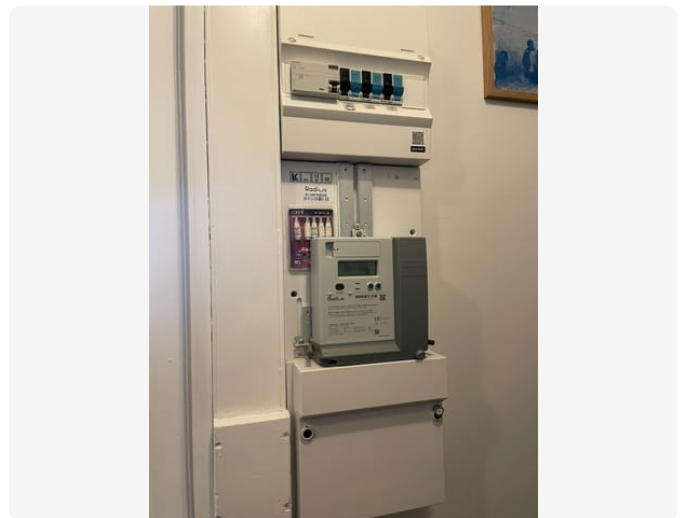
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		El eftersyn af fælles el installationer		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 12.000

Fotoregistrering



HFI relæ



I lejligheden



Brand

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse

Der er på ejendommen ikke installeret aktiv brandsikrings anlæg.

Bygningen er udstyret med passiv brandsikring, som er den sikkerhed, der er indbygget i bygningen. Den passive brandsikring sikrer at, flugtvejsforholdene er tilpasset brugen af bygningen, og opdeling i brandmæssige enheder for at forhindre spredning af røg og brand, samt sikrer at brandvæsnet kan bekæmpe brand i bygningen.

Det omfatter opdelinger i brandceller og brandsektioner, flugtvejsgange og -trapper, brandsikring af tag og loftsrum, og brandsikrede installationsgennemføringer. En del af den passive brandsikring vil være skjult i selve bygningskonstruktionerne.

Fejl og mangler på den passive brandsikring kan i tilfælde af brand betyde, at branden kan sprede sig til en større del af bygningen. Det kan medføre store skader og i værste fald også være til fare for mennesker der opholder sig i bygningen. Det er derfor vigtigt at den passive brandsikkerhed i en bygning er i orden, og hjælper med at beskytte liv og værdier.












Vedligehold

Det er et lovkrav, at der en gang årligt foretages eftersyn af den passive brandsikrings synlige og tilgængelige forhold. For mange kan det være en udfordring blot at identificere den passive brandsikring i den enkelte ejendom. Dertil kommer at vide, hvordan man identificerer fejl og mangler, eller bare at vide hvordan den passive brandsikring ser ud, når den er i orden.

Det anbefales at udføre den lovpligtige årlige kontrol af passiv brandsikring af en brandrådgiver som også kan anbefale hvilke kontroller og vedligehold der skal udføres løbende på ejendommen, hvem der må udføre de forskellige kontroller, og med hvilken frekvens.

Det anbefales altid at administrere og dokumentere det udførte.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Gennemgang af den passive brandsikring		1	sum	kr. 17.000	kr. 17.000
2026		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2027		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2028		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2029		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2030		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2031		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2032		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2033		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000
2034		Årlige kontrol af passiv brandsikring		1	sum	kr. 12.000	kr. 12.000

Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms

kr. 125.000

Belægninger

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Belægningen mod gade er ikke foreningens og det er Københavns kommune der vedligeholder den. Belægningen i gården er andelsforeningens/gårdlaugets ansvar og er udført som flise belægning med fald mod brønde.

Det vurderes generelt at der er fald væk fra bygningen. Belægning gennemgås for at sikre fald væk fra bygningen.

Belægningen er i acceptabel stand.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger eller revner i belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen. Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Tid


Forventet levetid 30 år

Restlevetid 10 år

Eftersynsinterval hvert år

Vedligeholdelsesinterval hvert år

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energiopt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Vedligehold af belægninger		1	sum	kr. 10.000	kr. 10.000
2028	<input checked="" type="checkbox"/>	Vedligehold af belægninger		1	sum	kr. 10.000	kr. 10.000
2031	<input checked="" type="checkbox"/>	Vedligehold af belægninger		1	sum	kr. 10.000	kr. 10.000
2034	<input checked="" type="checkbox"/>	Vedligehold af belægninger		1	sum	kr. 10.000	kr. 10.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 40.000

Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 07-05-2025



Beskrivelse Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som foreningen bør anvende i forbindelse med det fremadrettede vedligehold af Jeres ejendom. Med vedligeholdelsesplanen har I ikke blot en oversigt over ejendommens tilstand. I får også et budget, der for en tiårig periode omfatter de vigtigste investeringer i en let aflæselig, prioriteret oversigt. I kan dermed planlægge langt frem til gavn for både nuværende og kommende andelshavere.

Vedligehold Vedligeholdelsesplanen bør opdateres som minimum hvert 5 år, så planen hele tiden dækker den seneste vedligeholdelses information. Sker der væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i de 5 år, kan det dog være nødvendigt at opdatere vedligeholdelsesplanen tidligere.

Vi anbefaler at der udføres løbende ajourføring af vedligeholdelsesplanen hvert år for at sikre at grundlaget til at træffe beslutninger i bestyrelsen og til generel forsamlingen altid er opdateret.

Vi kan også rådgive jer i forbindelse med kommende vedligeholdelsesopgaver, drift eller fornyelse m.v.

Kontakt os for et uforpligtigende tilbud eller dialog vedrørende jeres ejendoms tilstand på:

Pålsson Arkitekter AS
Skaffervej 8, 1. sal
2400 København NV
T 3819 7703
bolig@paalsson.dk
www.paalsson.dk

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	 Energipt.	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2030		Opdatering af vedligeholdelsesplan		1	sum	kr. 15.000	kr. 15.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms							kr. 15.000

10-års budget for A/B Ole Mimer, 2200 København N

Bygningsdele	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Tagværk	0	473.890	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	521.890
Tagrender og nedløb	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
Kælder / Fundering	30.000	20.000	20.000	70.000	20.000	20.000	20.000	20.000	70.000	20.000	310.000
Facade mod gade	0	660.000	0	0	0	0	50.000	0	0	0	710.000
Facade mod gård	0	554.144	0	0	0	0	0	0	0	0	554.144
Vinduer	0	2.640.000	0	0	0	0	0	0	274.466	0	2.914.466
Udvendige døre	0	51.748	0	0	0	0	0	0	51.748	0	103.496
Hovedtrappe	0	0	0	0	0	465.000	0	0	0	0	465.000
Bitrappe	0	0	0	435.000	0	0	0	0	405.000	0	840.000
Porte / Gennemgang	0	53.000	0	0	0	0	0	0	8.000	0	61.000
Etageadskillelse	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000
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
Vaskeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmeanlæg	0	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	112.500
Afløb	0	0	0	264.000	0	0	0	0	0	0	264.000
Kloak	40.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.000
Vandinstallation	0	0	0	747.000	0	0	0	0	0	0	747.000
Gasinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventilation	20.000	435.000	0	0	0	0	0	0	0	0	455.000
El / Svagstrøm	12.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.000
Brand	17.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	125.000
Belægninger	10.000	0	0	10.000	0	0	10.000	0	0	10.000	40.000
Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	197.000	4.920.282	58.500	1.564.500	58.500	538.500	118.500	58.500	847.714	68.500	8.430.496

Byggesagsudgift	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Håndværkerudgifter (overført)	197.000	4.920.282	58.500	1.564.500	58.500	538.500	118.500	58.500	847.714	68.500	8.430.496
Stillads	0	500.800	0	0	0	0	0	0	0	0	500.800
Byggeplads	0	280.000	0	200.000	0	0	0	0	100.000	0	580.000
Lift til malerbehandling af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0	100.000
Rådgiver honorar	0	540.000	0	317.700	0	0	0	0	190.000	0	1.047.700
Uforudsigelige udgifter 15%	0	825.000	0	175.000	0	0	0	0	105.000	0	1.105.000
Rådgiver honorar af uforudsigelige udgifter	0	103.604	0	30.000	0	0	0	0	19.000	0	152.604
Samlet sum	197.000	7.169.686	58.500	2.287.200	58.500	538.500	118.500	58.500	1.361.714	68.500	11.916.600
Omkostninger / m ² / år (hele kroner)	111	4.046	33	1.291	33	304	67	33	768	39	6.725
Samlet sum inkl. moms	246.250	8.962.108	73.125	2.859.000	73.125	673.125	148.125	73.125	1.702.143	85.625	14.895.750

Gennemsnitspris / m² / år: 672,-

Bolig- og erhvervsareal: 1.772 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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