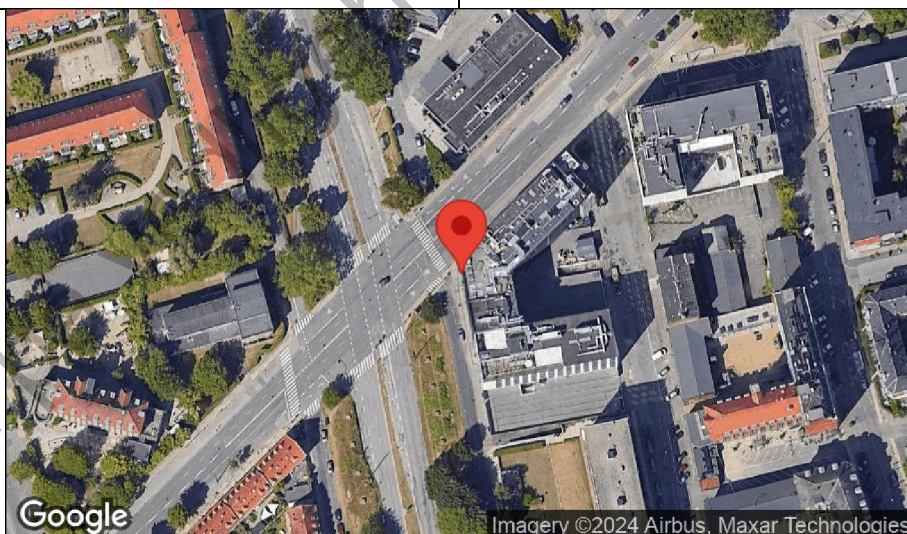


Vedligeholdelsesplan

Upsite ApS



24.05.2024

Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
upsite	3
Konklusion på ejendommens tilstand	5
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelene	8
Tilstandsoversigt	9
Tagværk	9
Kælder / Fundering	11
Facader / Sokkel	13
Vinduer	15
Udvendige døre	17
Trapper	19
Porte / Gennemgang	21
Etageadskillelse	23
Wc / Bad	25
Køkkener	27
Varmeanlæg	28
Afløb	30
Kloak	32
Vandinstallation	34
Gasinstallation	36
Ventilation	37
El / Svagstrøm	39
Altaner	40
Brand	42
Opdatering af vedligeholdelsesplan	43

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Upsite ApS.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

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

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

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

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

Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

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

Se mere på upsiteapp.com

Eksempel på vedligeholdelsesplan

Upsite

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

Hvorfor bruge Upsite

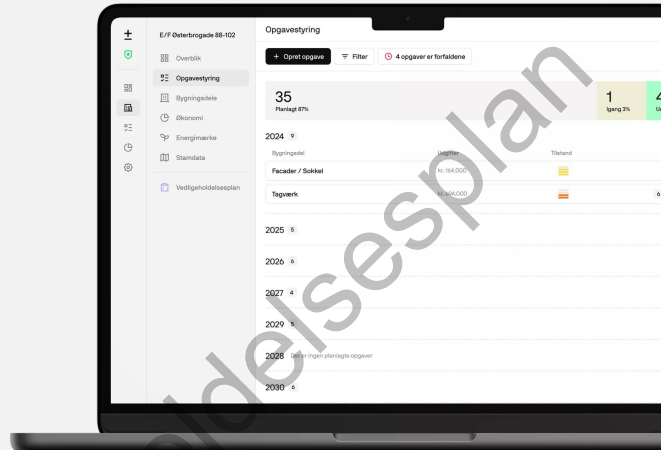
01 Opgavestyring

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

02 Økonomisk overblik

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

... og meget mere. Læs mere på upsiteapp.com



Prøv det gratis og uforpligtende

Prøv Upsite Pro helt gratis og uforpligtende i 30 dage. Vi kontakter dig efter din prøveperiodes udløb for at høre, om du ønsker at fortsætte. Hvis ikke, kan du fortsat logge ind i Upsite Starter gratis.

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

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen konkluderes det, at den generelt er i dårlig stand. Der er dog behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode for at opretholde den gode stand.

Der er i nedenstående oplyst opgaver, der er akutte, opgaver der er nødvendige, samt opgaver der er fordelagtige at få udført.

Akutte opgaver:

- Renoveringsopgave
- Arbejdsopgave
- Vedligeholdelsesopgave

Nødvendige opgaver:

- Renoveringsopgave
- Arbejdsopgave
- Vedligeholdelsesopgave
- Eftersynsopgave

Fordelagtige opgaver:

- Renoveringsopgave
- Arbejdsopgave
- Vedligeholdelsesopgave

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

Eksempel på vedligeholdelsesplan

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

2024 - 2026

Periode 01

kr. 856.000



Bygningsdele:

- 01 Tagværk
- 02 Kælder / Fundering
- 03 Facader / Sokkel
- 04 Vinduer
- 05 Udvendige døre
- 06 Trapper
- 11 Varmeanlæg
- 14 Vandinstallation
- 16 Ventilation
- 19 Brand

2027 - 2030

Periode 02

kr. 383.000



Bygningsdele:

- 02 Kælder / Fundering
- 06 Trapper
- 11 Varmeanlæg
- 12 Afløb
- 13 Kloak
- 28 Opdatering af vedligeholdelsesplan

2031 - 2033

Periode 03

kr. 19.000



Bygningsdele:

- 07 Porte / Gennemgang
- 11 Varmeanlæg

Beskrivelse af ejendommen

Vedligeholdelsesplanen omfatter ejendommen på A/B Eksempel, 1000 Eksempelby. Det er en ejendom med samlet 10 boliger fordelt på 1 opgang.

Ejendommen er en 4-etagers ejendom med fuldt udnyttet tagetage og kælder fra 1860. Ejendommen er udført som infill mellem højere bygninger.

Ejendommen anvendes til beboelse med andelslejligheder med adgang fra hoved- og bagtrappe.

Ejendommen har fællesfaciliteter i kælder herunder vaskeri med tørre-faciliteter, cykelopbevaring, samt til tekniske installationer. Teknikrummet for ejendommens varmforsyning er placeret i kælder.

Ejendommen er opført med sadeltag og tagbelægning af røde vingetegltagsten. Kviste er beklædt med zink, hvilket ligeledes er gældende for tagrender og nedløb. Tagrum over hanebånd anvendes til central mekanisk udsugning.

Gadefacaden fremstår som pudset og malet facade til 1.sals niveau. Øverste del af facaden er udført som blankt murværk i gule sten. Nederste del af gårdfacaden er tyndpudset, mens øverste del er udført i blankt murværk i gule sten. Alle facader er renoveret i 2000.

Der ses nye altaner mod gården fra 2015.

Bygningen er med nyere malede trævinduer fra ca. 2000. Ovenlysvinduer er træ og metal.

Trappeopgange til gade og gård er med nyere linoleumsbelægninger, begge trapper er udført i træ. Indgangsrepos mod gade er udført med terrazzobelægning. Bagtrappen er forsynet med nye branddøre som alle fremstår i god stand.

Stamdata

Kommunenavn	København Ø
Ejendomsnavn	Upsite ApS
Matrikel Nr.	8n
Opførselsår	1897
Om-/tilbygningsår	1990
Bygningsareal	950 m ²
Bebygget areal	200 m ²
Boligareal	800 m ²
Erhvervsareal	150 m ²
Kælderareal	150 m ²
Antal etager	1

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	2024
Kælder / Fundering	 Mindre god	2024
Facader / Sokkel	 Meget god	2026
Vinduer	 Kritisk	2024
Udvendige døre	 Acceptabel	2025
Trapper	 Acceptabel	2025
Porte / Gennemgang	 Kritisk	2032
Etageadskillelse	 Meget god	-
Wc / Bad	 Meget god	-
Køkkener	 Meget god	-
Varmeanlæg	 Mindre god	2024
Afløb	 Acceptabel	2027
Kloak	 Mindre god	2030
Vandinstallation	 Mindre god	2024
Gasinstallation	 Acceptabel	-
Ventilation	 Acceptabel	2026
El / Svagstrøm	 Meget god	-
Altaner	 Acceptabel	-
Brand	 Acceptabel	2025
Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Acceptabel	2030

Tagværk

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ejendommens tagkonstruktion er et mansardtag beklædt med røde vingetegl på de skrå sider og afsluttet med et spidsloft ligeledes beklædt med vingetegl. Inddækninger er i zink og Wakaflex.

Tagbelægningen vurderes at være det originale tag fra bygningens opførelse i år 1900.

Tagkonstruktionen er opbygget som hanebåndstag med synlige spær.

Tagrummet er fint ventileret via tagfod og kip. Tagrum er efterisoleret i 2000.

Tagbelægning vurderes i acceptabel stand og har en teoretisk restlevetid på 20 år.

Kviste skønnes at være fra tagets opførelse. Overflader og inddækninger er delvist renoveret i nyere tid. Træværk på toppen af kviste er i dårlig stand og skal istandsættes og males.

Tagrender og nedløb er udført i plast og fremtræder i acceptabel stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, og der er ej heller oplyst om kendte fejl eller defekter.

Brandkamme og skorstene er murede, pudsede og afsluttet med afdækningstegl. Brandkamme og skortene vurderes i acceptabel stand, og inddækninger vurderes at være intakte.

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.

Render 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.

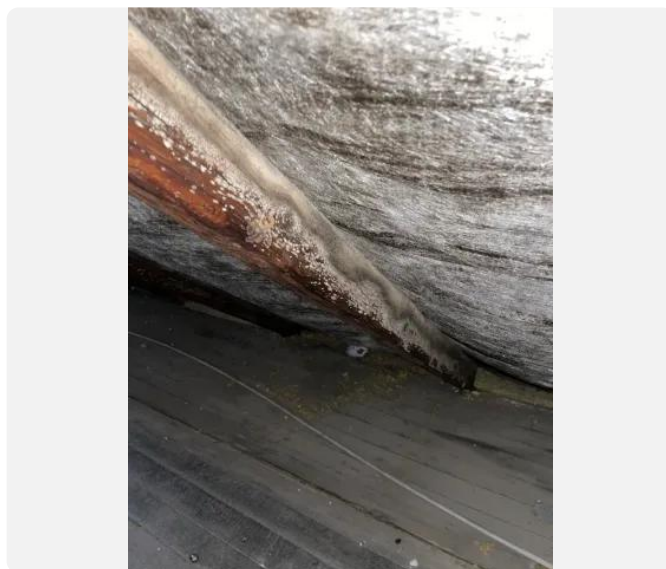
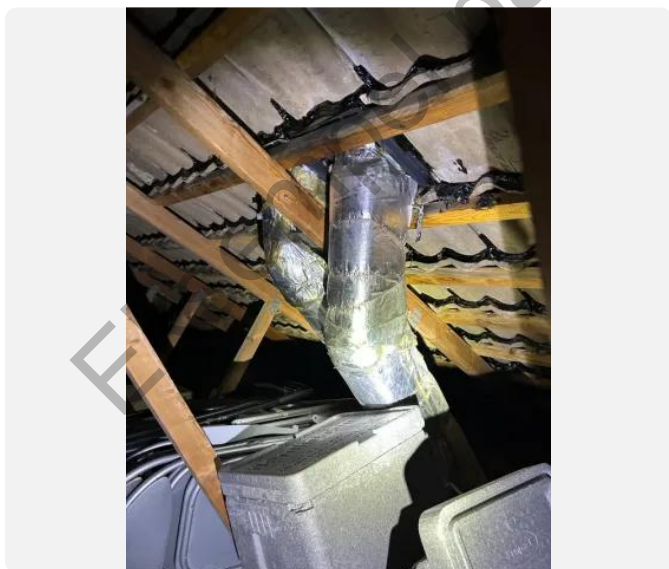
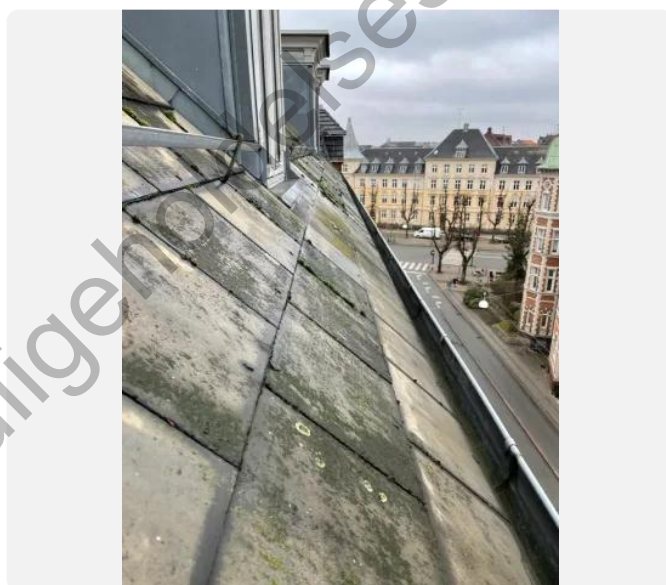
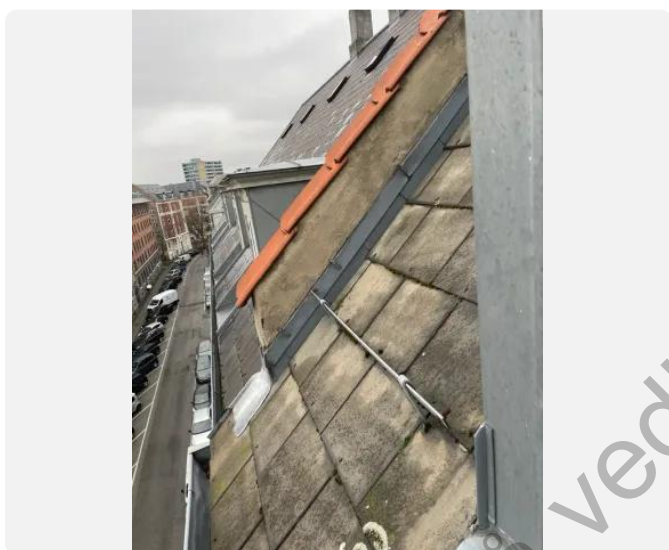
Det sikres, at installationer, anlæg og rør i tagrummet, der ligger på den kolde side af isoleringen er isoleret, så frostsprængninger og kondensering på undgås.

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

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	D	Droneinspektion af tag	1	stk	kr. 5.000	kr. 5.000
2026	V	Diverse reparationer på tagsten	1	skøn	kr. 40.000	kr. 40.000
Total udgift						kr. 45.000

Fotoregistrering



Kælder / Fundering

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Bygningen er med grundmuret støbt fundament. Skillevægge er murede. Der er observeret opstigende grundfugt på de nederste dele af kældervægge.

Der er udført omfangsdræn og fugtsikring af fundament mod gård og gade i 2000.

Kælderen er med naturlig ventilation via ventilationshuller $\varnothing 100$ og svanehalse.

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

Kælderen vurderes acceptabelt ventileret og i god stand.

Langs facade mod gade er der opført flere lyskasser, hvor vægge og dæk er i støbt beton. I bund er der udført afløbsrist. Enkelte lyskasser er med en del blade, og bør oprensnes.

Det anbefales løbende at foretage reparationer af kældervægge, hvor fuger er med større afslag eller er porøse.

Udvendige trappesten og kældertrapper er i beton og ses i god stand.

Vedligehold

Kældervægge og fundament er 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.

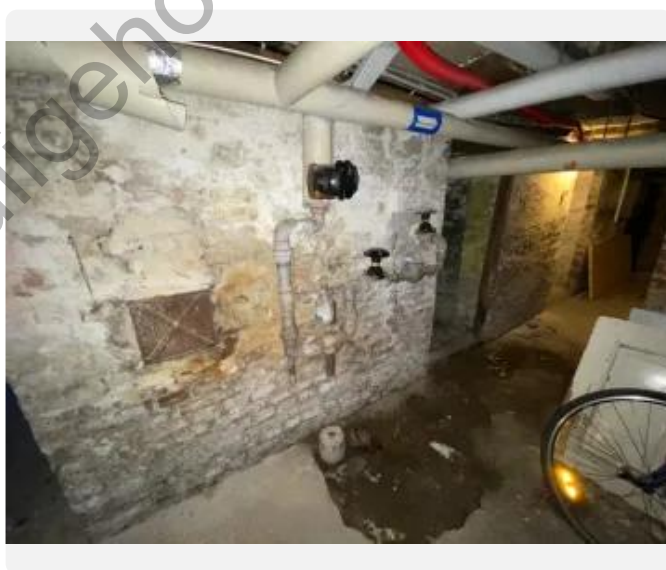
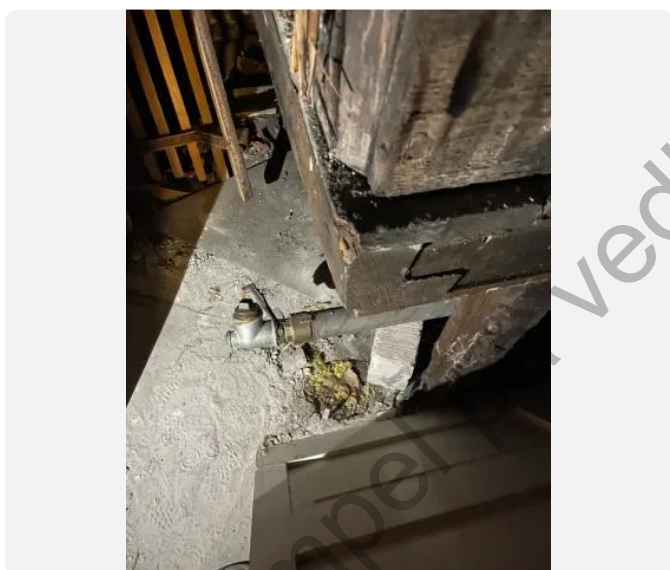
Det bør kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation.

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

Prio år	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	(V)	Etablering af udluftningskanal i kælderydervægge	1	skøn	kr. 70.000	kr. 70.000
2027	(V)	Indskæring af vandret fugtspærre	150	lbm	kr. 2.000	kr. 300.000
Total udgift						kr. 370.000

Fotoregistrering



Facader / Sokkel

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Facade mod gade og gård er opbygget af facadeelementer, som består af armeret beton. Mellem elementer er der udført elastisk fuge.

Facader er med sålbænke i aluminium, som vurderes i acceptabel stand.

Facader vurderes at være i acceptabel stand.

Sokkel er en del af facaden og ses i god stand.

Der er opført altaner på ejendommens gårdside i forbindelse med opførelse af ejendommen. Altaner ses i fin stand.

Vedligehold

Facader gennemgås for revner, udtræk, afskalninger og misfarvninger. Ved registrering af skader anbefales det at rådgiver kontaktes for vurdering af skadernes omfang. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner.

Opgaver

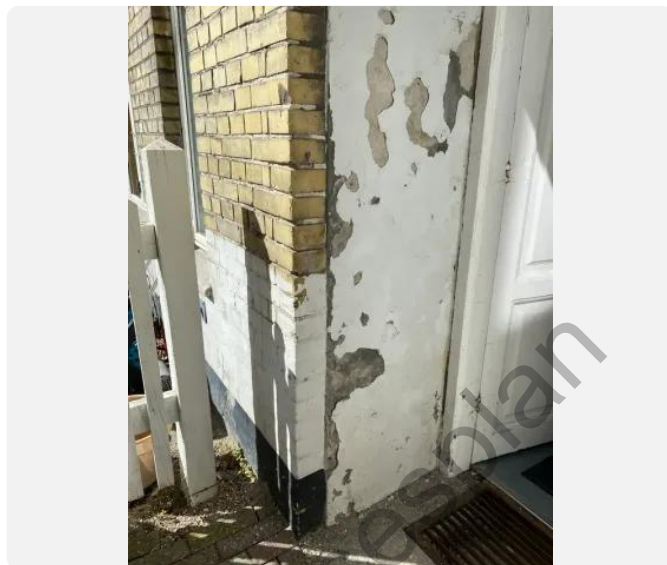
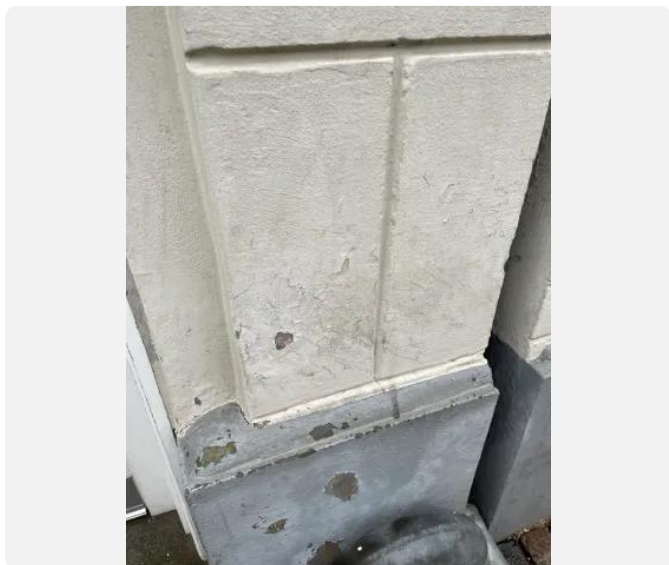
Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2026	F	Facadeisolering af gavl	1	skøn	kr. 250.000	kr. 250.000
2026	V	Udbedring af sætningsrevner inkl. armering	1	skøn	kr. 70.000	kr. 70.000
Total udgift						kr. 320.000

Fotoregistrering



Bemærk sætningskade





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Vinduer

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ejendommen har vinduer og altandøre i træ og med termoruder fra år 1980. Kældervinduer er de originale kittede med 1-lags glas.

Glaslister er i malet aluminium. Alle vinduer oplyses senest malerbehandlet i år 2000. Vinduer er af varierende alder og stand. Generelt trænger vinduer til malerbehandling.

Fuger omkring vinduer er ligeledes fra år 2000. Elastiske fuger ses i udsatte områder med svindrevner og manglende elasticitet.

Vinduer vurderes generelt i acceptabel stand. Med løbende malerbehandling vurderes vinduer at have en resterende levetid på +10 år.

Vedligehold

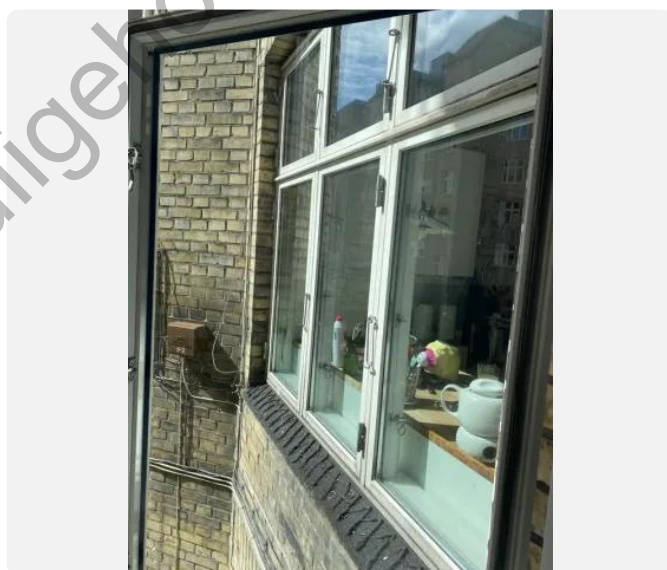
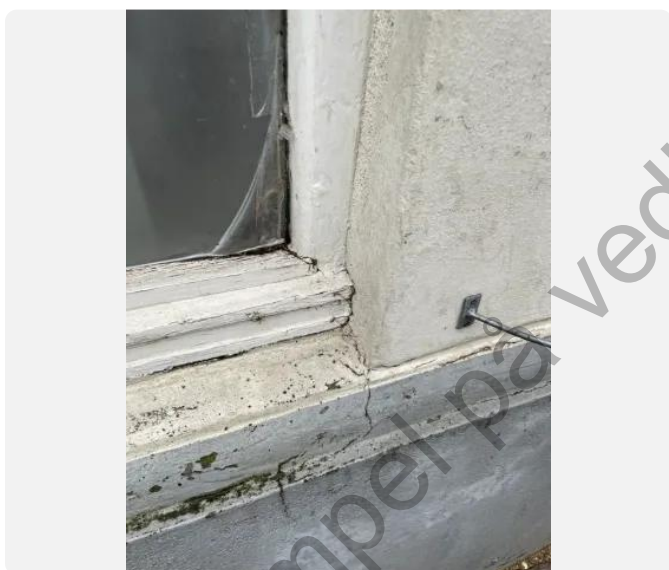
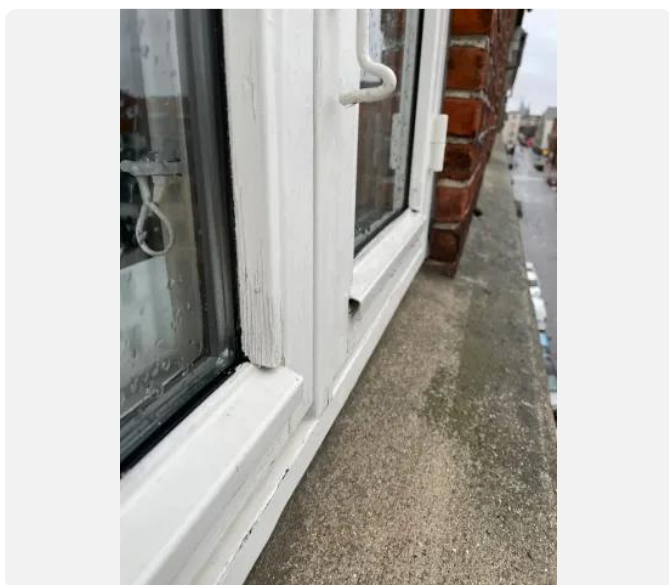
Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid, og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt, eller om der 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.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	Ⓟ	Istandsættelse af vinduer	60	stk	kr. 650	kr. 39.000
2024	Ⓟ	Smøring og justering af vinduer	60	stk	kr. 200	kr. 12.000
2024	Ⓟ	Stillads	12	dage	kr. 3.500	kr. 42.000
Total udgift						kr. 93.000

Fotoregistrering



Udvendige døre

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Hoveddøre, bagtrappedøre og kælderdøre er i træ og er fra opførelse af ejendommen i år 1970. Døre vurderes senest at være malerbehandlet i år 2000.

Udvendige fuger omkring døre er udskiftet i år 2000. Elastiske fuger ses i fin stand.

Yderdøre trænger til lettere vedligeholdelse med mindre snedker- og malerbehandling. Døre vurderes generelt at være i god stand og med en restlevetid på +20 år.

Vedligehold

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

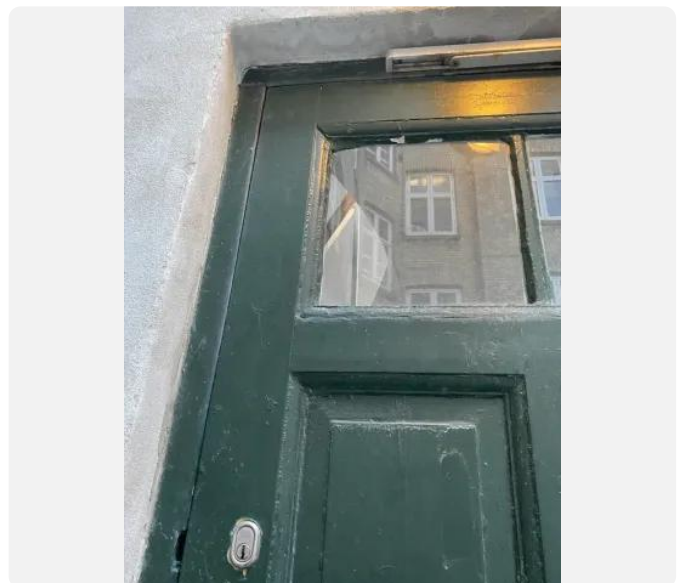
Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.

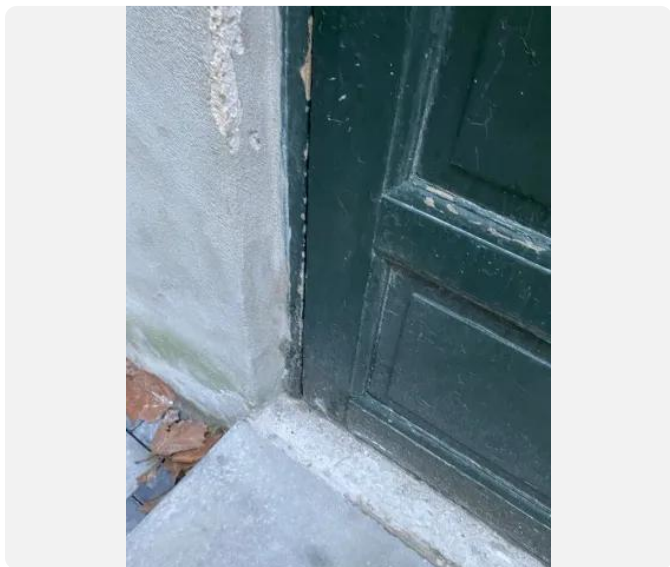
Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	Ⓟ	Istandsættelse af yderdøre	4	stk	kr. 1.000	kr. 4.000
Total udgift						kr. 4.000

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Trapper

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Hovedtrapperum er med fabriksstøbte trappeløb og reposer støbt på stedet, og er udført i jernbeton med belægning i terrazzo. Hovedtrapper fremstår generelt i original stand.

Vægge i beton, lofter, underløb, træværk og trin vurderes i en god stand.

Døre til lejligheder er primært ældre trædøre.

Hovedtrapperum vurderes generelt i god stand.

Der er elevatorer i ejendommen fra opførelsen af bygningen i år 1955.

Der er senest udført inspektion af elevator den 29.09.2023. Næste inspektion er den 29.09.2025.

Vedligehold

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

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

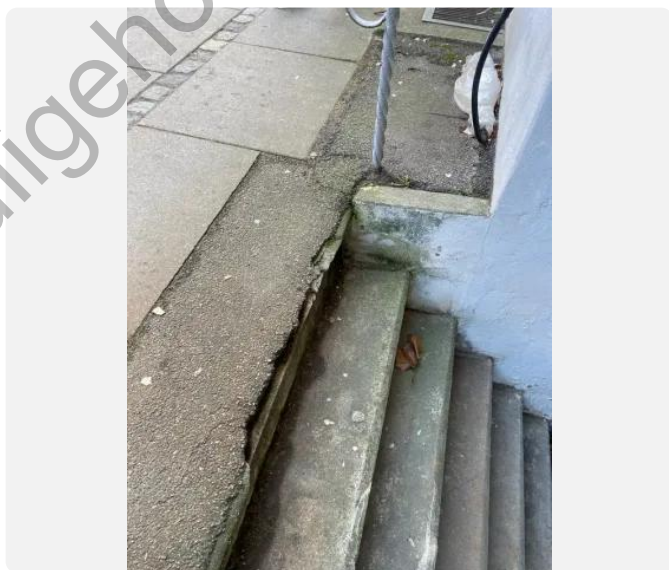
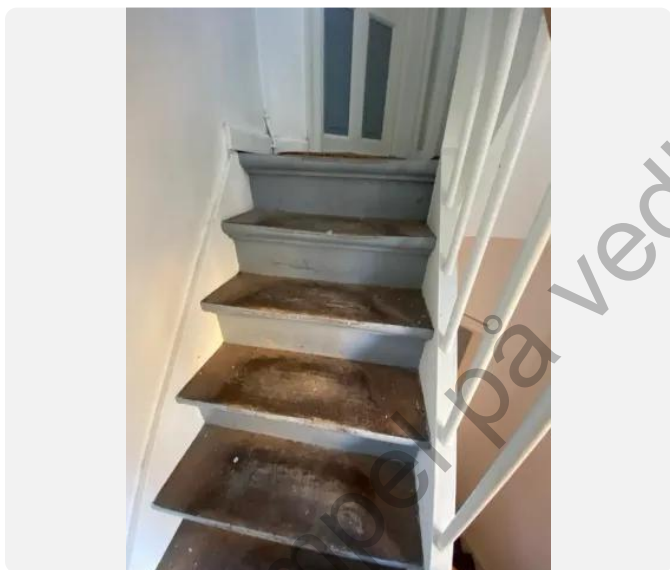
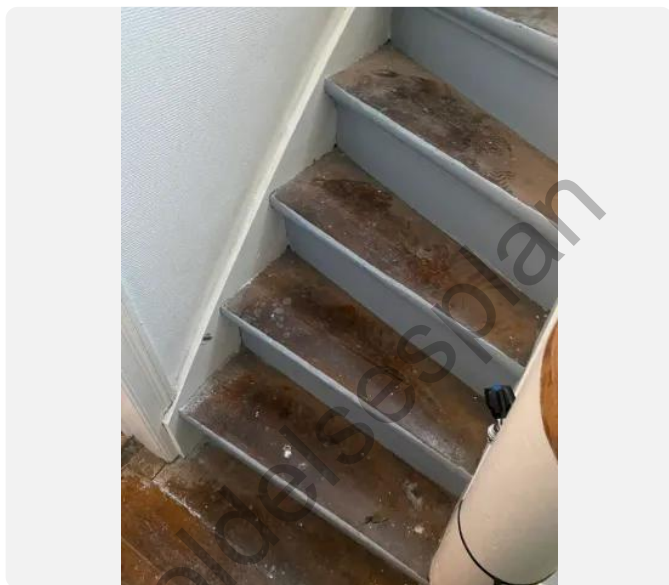
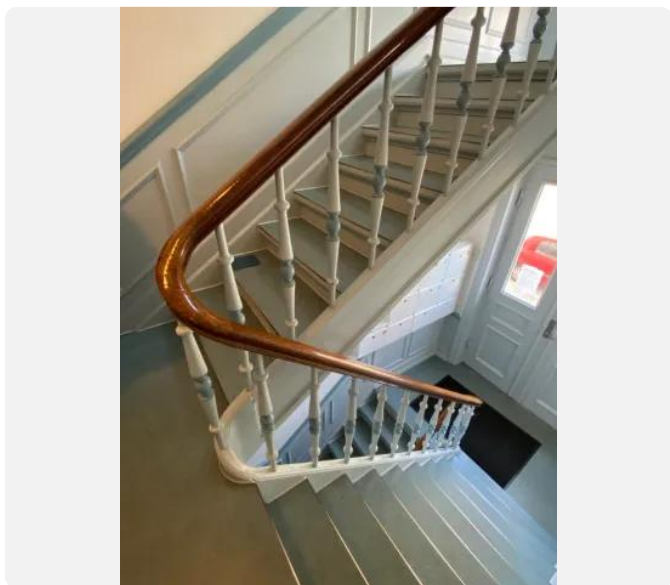
Det kontrolleres, om nederste trappeløb mod kælder er opfugtet. Trappeløbet i kælder er særlig udsat for fugtpåvirkning. Er der et aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det for tilstrækkelig ventilation.

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

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	F	Bevægelsessensorer på trappelys	2	opg.	kr. 2.500	kr. 5.000
2030	V	Opretning af trin og lægning af linoleum	1	skøn	kr. 25.000	kr. 25.000
Total udgift						kr. 30.000

Fotoregistrering



Porte / Gennemgang

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Portgennemgang er med betongulv, pudsede vægge, træpaneler og pudset loft.

Portgennemgang vurderes generelt i acceptabel stand.

Trædøre i portrum er af ældre dato og i en acceptabel stand.

Opmagasiner i portgennemgang frarådes, da gennemgangen fungerer som brandvej.

Vedligehold

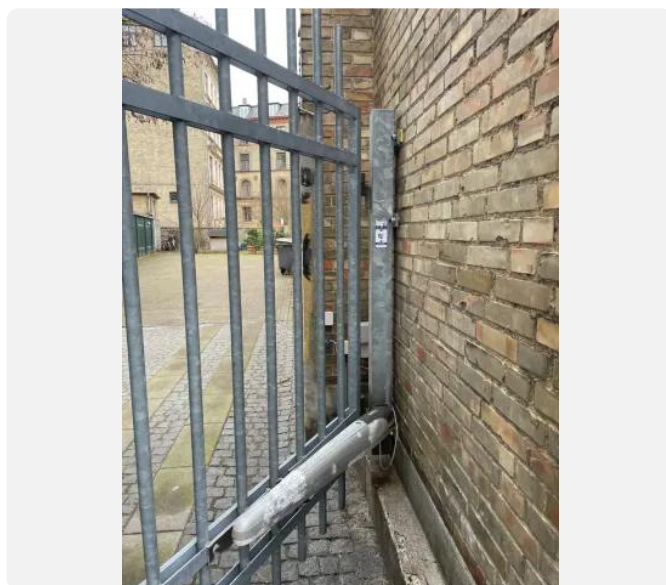
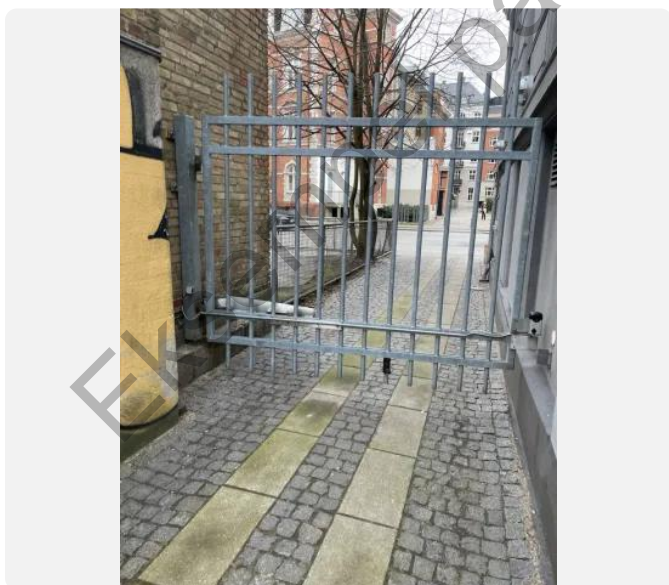
Porte eftergås for råd og rust. Fastgørelser, lukkefunktion, pumpe og hængsler eftergås. Revner, huller og afskalninger i belægninger, vægge og lofter udbedres løbende.

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

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2032	Ⓟ	Malerbehandling af vægge, lofter og træværk	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
Total udgift						kr. 15.000

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Etageadskillelse

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

Gennemgående huller i etagedæk skal være lukkede, så etageadskillelsen brandsikkerhedsmæssigt opfylder brandkrav.

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

Etageadskillelse vurderes generelt i god stand.

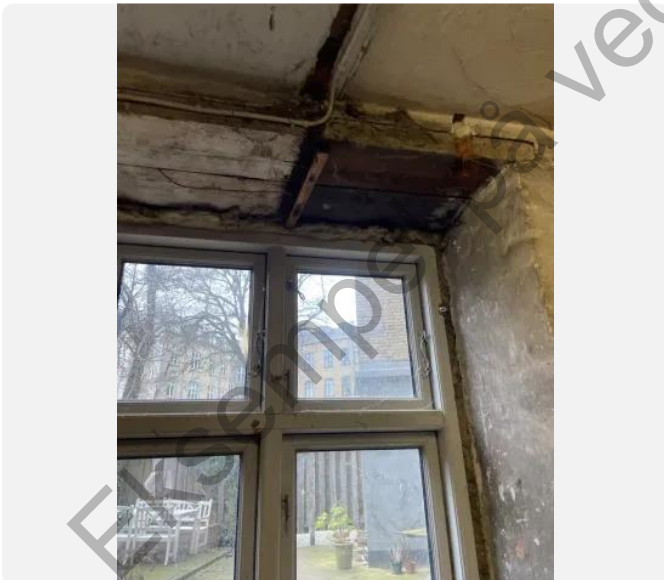
Vedligehold

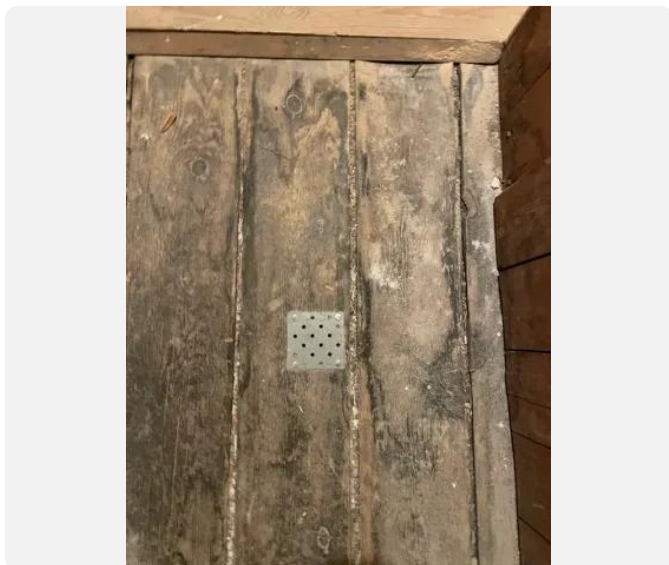
Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter, huller, manglende puds eller gips og gennembrydninger ved rørgennemføringer.

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.

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Wc / Bad

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Toilet og badefaciliteter er på gulve 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 er nedhængt med indbygningsspot.

På vægge og gulve i bruseområder ses der flere mindre områder med revner i fuger. Der er ligeledes registreret revner ved fuger omkring afløbsriste. Omkring afløbsriste vil det være en god idé at etablere en elastisk vådrumsfuge mellem rist og fliser, da denne har en længere teknisk levetid end mørtelfuger.

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

Toilet og badefaciliteter vurderes generelt i god stand.

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.

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Køkkener

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Køkkenområder er nyligt renoveret og fremstår i god stand. Ved enkelte områder ses ældre mosaik flisebelægning på gulve. Ved disse områder bør der løbende foretages gennemgang af fuger for afslag og lignende.

Køkkenelementer, bordplade, vask og hårde hvidevarer er leveret af XYZ.

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

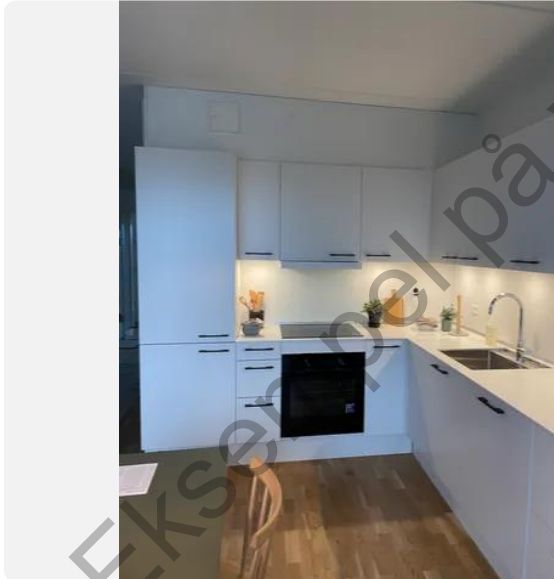
Køkkener er generelt i god stand, og der forventes ikke behov for større vedligeholdelsesarbejder inden for 10 år.

Vedligehold

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.

Vægflader over køkkenborde er i beton og kan vedligeholdes ved malerbehandling efter behov og belastning. Renhold er en vigtig del af vedligeholdet for overfladernes levetid, udseende og brugsegenskaber, men også for indeklimaet.

Fotoregistrering



Varmeanlæg

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

Varmecentral og varmerør i kælder er primært fra år 1990.

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

Varmefordelingspumpe er af mærket XYZ fra år 1990. Ekspansionsbeholder er fra år 1990. Varmevexler og varmtvandsbeholder er fra år 1990.

XYZ fører årligt tilsyn og service på varmeanlægget.

Varmeanlægget vurderes i acceptabel stand og med en overordnet restlevetid på +20 år.

Vedligehold

Varmeanlægget skal efterses med regelmæssige mellemrum.

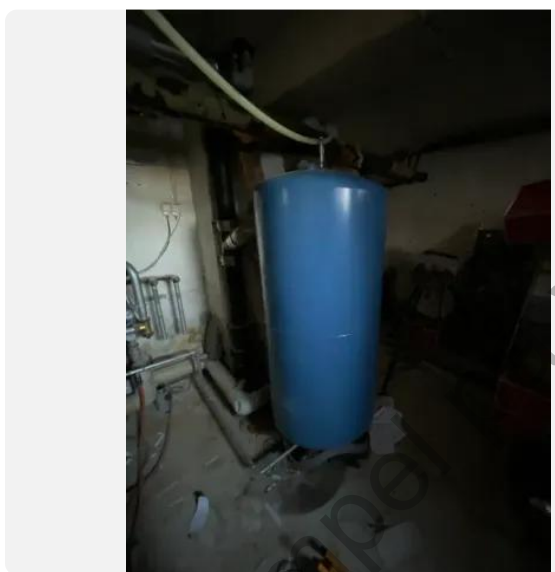
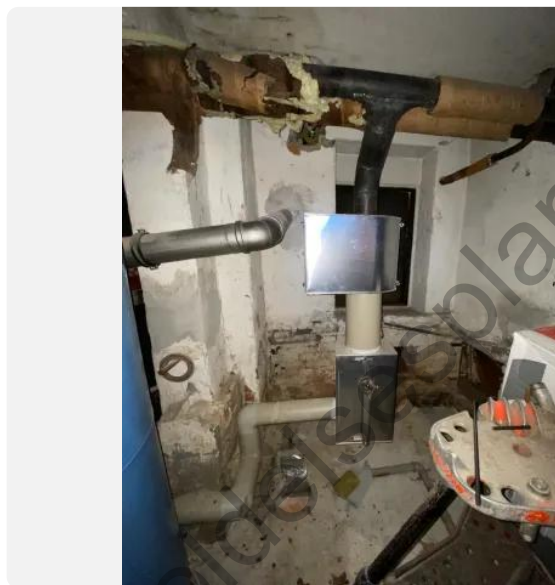
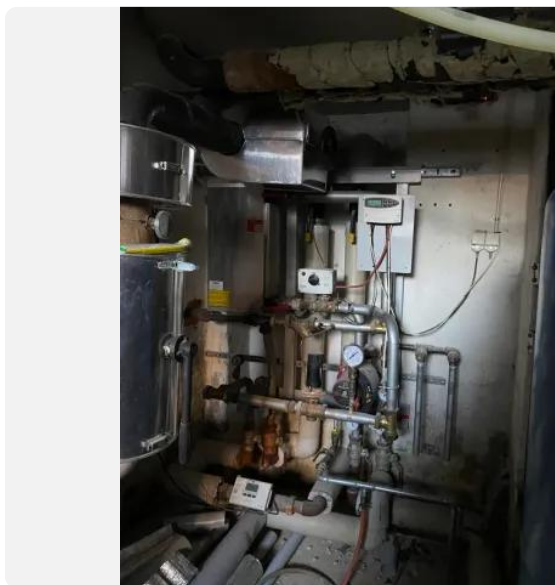
Det anbefales at have en fast årlig serviceaftale med en autoriseret VVS-installatør kombineret med årligt tilsyn af vandforsyningen.

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

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	D	Eftersyn af varmeanlæg	1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
2026	D	Eftersyn af varmeanlæg	1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
2028	D	Eftersyn af varmeanlæg	1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
2030	D	Eftersyn af varmeanlæg	1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
2032	D	Eftersyn af varmeanlæg	1	stk.	kr. 4.000	kr. 4.000
Total udgift						kr. 20.000

Fotoregistrering



Afløb

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis. De besigtigede faldstammer er udskiftet og i god stand med rottesikring, dog er der flere steder overgange til gamle støbejernsfaldstammer. Disse skal holdes under observation for eventuelle utætheder.

Afløb på etager og i kælder er i blandet tilstand. Det oprindelige afløbssystem er udført i støbejern.

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

Det anbefales at få udført en TV-inspektion af afløbsrør.

Faldstammer og afløb vurderes generelt i acceptabel stand.

Vedligehold

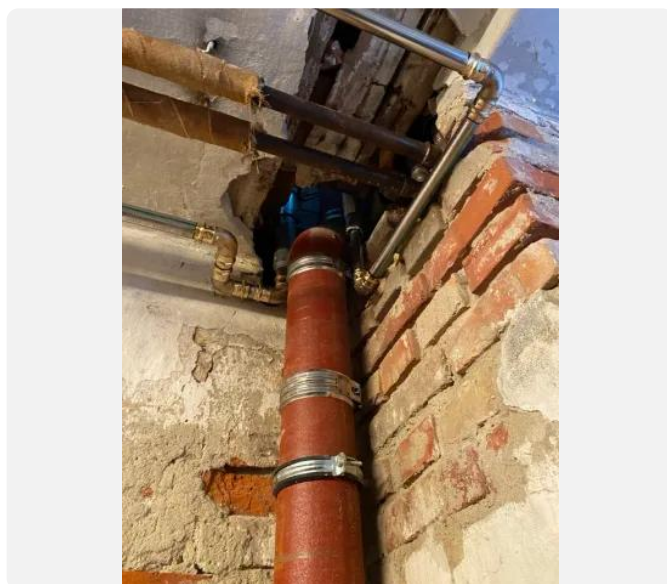
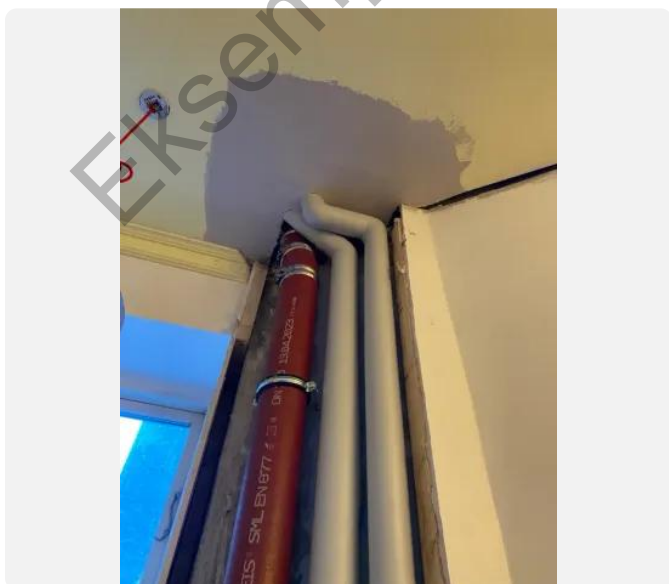
Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Afløbsskål og rist skal ligge i niveau eller under med omkringliggende gulv. Gulvafløb oprensnes efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

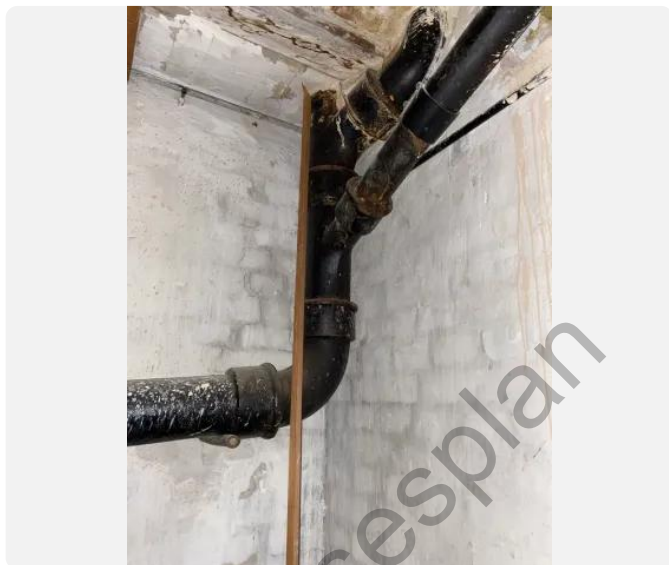
Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Udvendige rustudslag og tæring er tegn på utætheder. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne jævnligt for, at den ikke har sat sig fast.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2027	Ⓚ	TV-inspektion af afløbsledninger	1	skøn	kr. 25.000	kr. 25.000
Total udgift						kr. 25.000

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Kloak

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

Det oplyses, at der er etableret omfangsdræn i år 2010.

Afløb, afløbsledninger og kloakker er senest rensset i år 2010.

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

Vedligehold

Det 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.

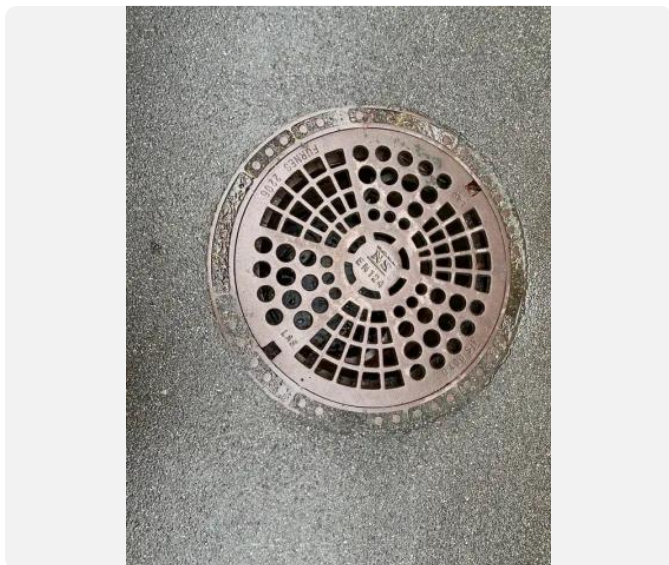
Der anbefales regelmæssig rensning af afløb. Brug af egnede rengøringsmidler kan bidrage til at forhindre blokeringer. Hvis der opleves fejl eller mistanke om fejl, f.eks. ved dårlig dræning eller kloaklugt, bør en autoriseret tekniker kontaktes straks.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2030	V	Slamsugning	1	stk	kr. 10.000	kr. 10.000
Total udgift						kr. 10.000

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Vandinstallation

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Det vurderes, at fordelingsledninger generelt er udført i galvaniseret stålør, formodentlig med en alder på 50 år.

Der er udført partielle udskiftninger inden for de sidste 20 år.

Vandinstallationen er udført med forskellige materialer, og der ses enkelte steder ion-vandringer. Dette kan give problemer med korrosion.

XYZ fører årligt tilsyn og service på installationen i varmecentralen.

Vandinstallationen vurderes generelt acceptabel stand.

Vedligehold

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.

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

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

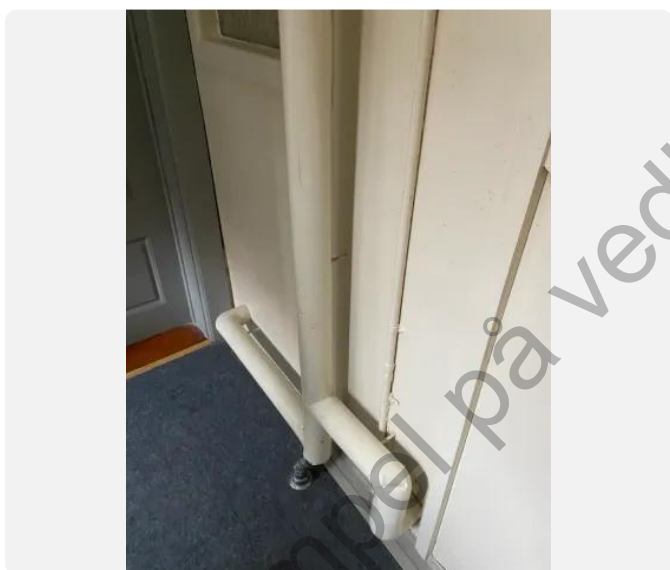
Varmtvandsbeholder anbefales renses, afkalket og udslammet en gang om året.

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

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	V	Udskiftning af stigstreng, koldt og varmt	12	stk	kr. 20.000	kr. 240.000
Total udgift						kr. 240.000

Fotoregistrering



Gasinstallation

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Gasinstallation består af et centralt gasforsyningssystem, 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.

Vedligehold

For at sikre optimal sikkerhed og drift af gasinstallationen 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 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

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.

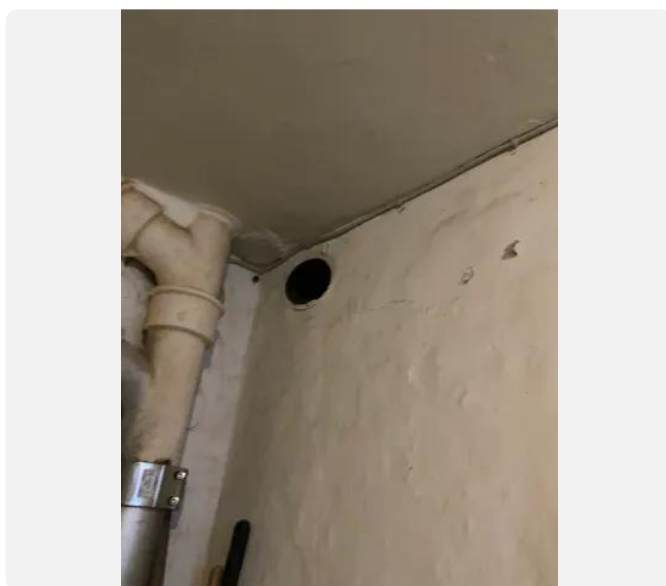
Vedligehold

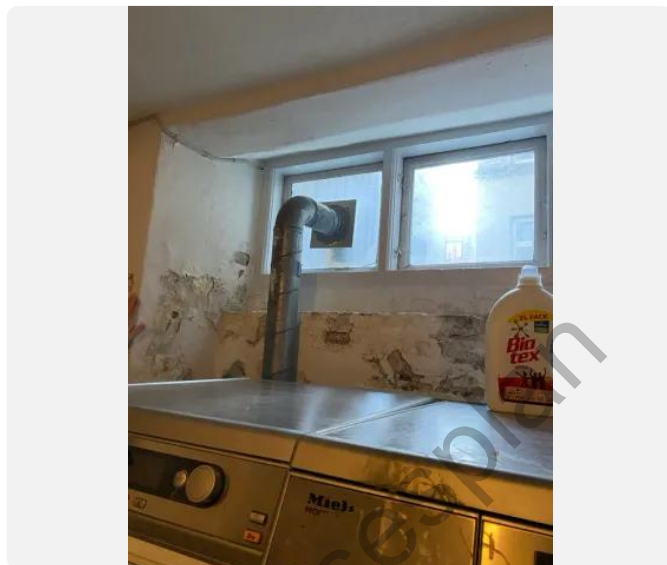
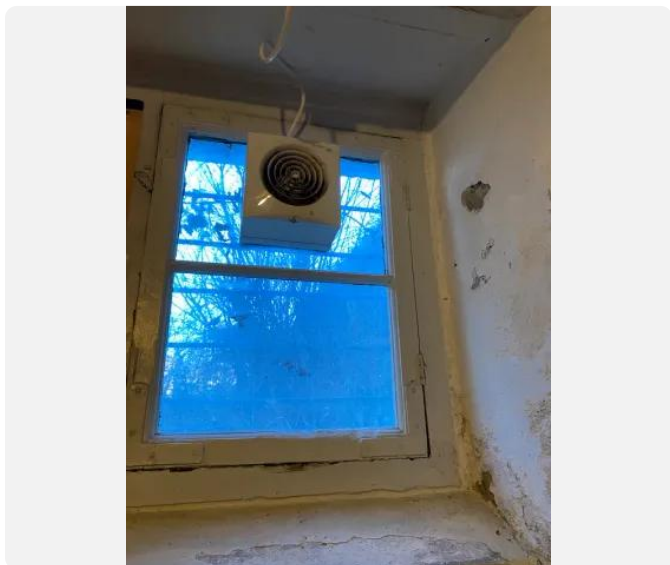
Der ophober sig skidt i ventilationskanaler, som nedsætter luftgennemstrømningen. Det anbefales derfor, at ventilationskanaler efterses jævnligt og renses efter behov.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2026	D	Teknisk gennemgang af ventilationsanlæg	1	stk	kr. 25.000	kr. 25.000
Total udgift						kr. 25.000

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelse

El / Svagstrøm

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

El-installationer er besigtiget stikprøvevis. Der er ikke oplyst om kendte fejl eller defekter på el-installationen.

El-installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser, og ledningsføringer i fællesarealer ses fastgjorte.

El-installationer er generelt af ældre dato.

Der er installeret belysning med bevægelsessensorer i trapperum.

Det anbefales at få udført et el-eftersyn ca. hvert 5. år for at sikre installationens lovlighed.

El-installationer vurderes generelt i acceptabel stand.

Vedligehold

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

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

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

Eksempel på vedligeholdelsesplan

Altaner

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

På ejendommens bagside er monteret xx stk. altaner. Altanerne er monteret ca. år xxx og ses i god stand.

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

Vedligehold

Alle materialer af træ (her: Håndliste og gulvbrædder) vedligeholdes med træolie iht. de forskrifter, som blev udleveret fra entreprenøren, da altanerne blev afleveret.

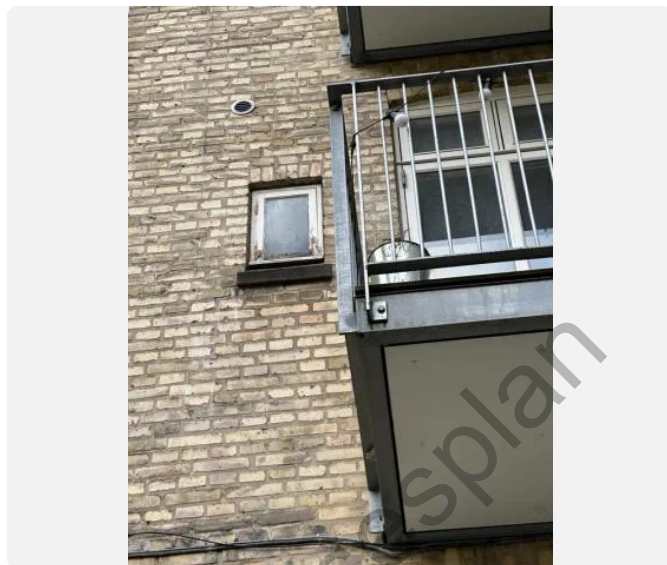
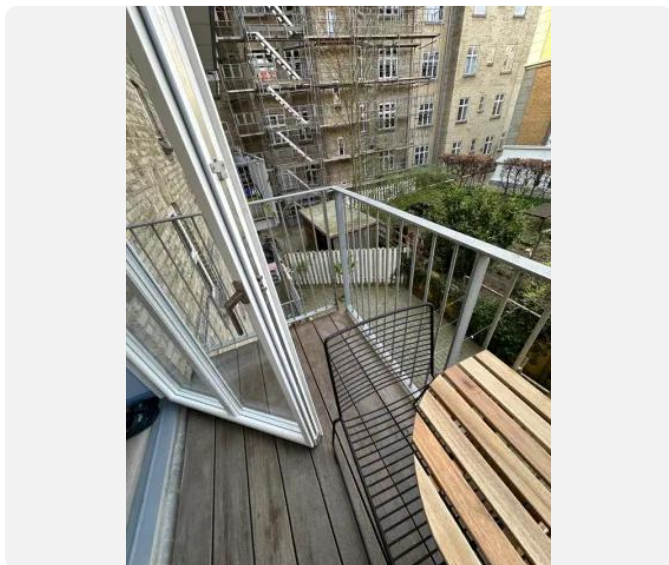
Rækværk og værn eftergås, om det er forsvarligt fastgjort, om det sidder løst, eller der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte.

Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt og intakt, uden revner og lunker. Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.

Såfremt der registreres uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, kan det være risikabelt at anvende altanen. Kontakt rådgiver for en nærmere vurdering.

Fotoregistrering





Eksempel på vedligeholdelsesplan

Brand

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

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

Vedligehold

Med indførelse af BR18, bygningsreglementet af 2018, er det gjort lovpligtigt at efterse bygningens passive brandsikring mindst en gang årligt. Alle synlige og tilgængelige forhold skal efterses, og eventuelle skader, fejl og mangler skal udbedres. Den driftansvarlige skal sikre, at kontrollerne bliver udført, enten ved selv at gøre det eller sørge for, at det bliver gjort. Kontrollen skal herudover dokumenteres. Vær opmærksom på, at manglende dokumentation kan have betydning for forsikringsdækningen.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	D	Brandtjek	1	stk	kr. 6.000	kr. 6.000
Total udgift						kr. 6.000

Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 24-05-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

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

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

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

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2030	D	Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
Total udgift						kr. 15.000

10-års budget for Upsite ApS

Bygningsdele	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Tagværk	5.000	0	40.000	0	0	0	0	0	0	0	45.000
Kælder / Fundering	70.000	0	0	300.000	0	0	0	0	0	0	370.000
Facader / Sokkel	0	0	320.000	0	0	0	0	0	0	0	320.000
Vinduer	93.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93.000
Udvendige døre	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0	4.000
Trapper	0	5.000	0	0	0	0	25.000	0	0	0	30.000
Porte / Gennemgang	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	0	15.000
Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wc / Bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varme anlæg	4.000	0	4.000	0	4.000	0	4.000	0	4.000	0	20.000
Afløb	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	25.000
Kloak	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	10.000
Vandinstallation	240.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240.000
Gasinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventilation	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	25.000
El / Svagstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brand	0	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	6.000
Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	15.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	412.000	15.000	389.000	325.000	4.000	0	54.000	0	19.000	0	1.218.000

Eksempel på vedligeholdelsesplan

Byggesagsudgift	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Håndværkerudgifter (overført)	412.000	15.000	389.000	325.000	4.000	0	54.000	0	19.000	0	1.218.000
Byggesag	0	0	40.000	0	0	0	0	0	0	0	40.000
Samlet sum	412.000	15.000	429.000	325.000	4.000	0	54.000	0	19.000	0	1.258.000
Omkostninger / m ² / år (hele kroner)	3.552	129	3.698	2.802	34	0	466	0	164	0	10.845
Samlet sum inkl. moms	515.000	18.750	536.250	406.250	5.000	0	67.500	0	23.750	0	1.572.500

Gennemsnitspris / m² / år: 1.084,-

Bolig- og erhvervsareal: 950 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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