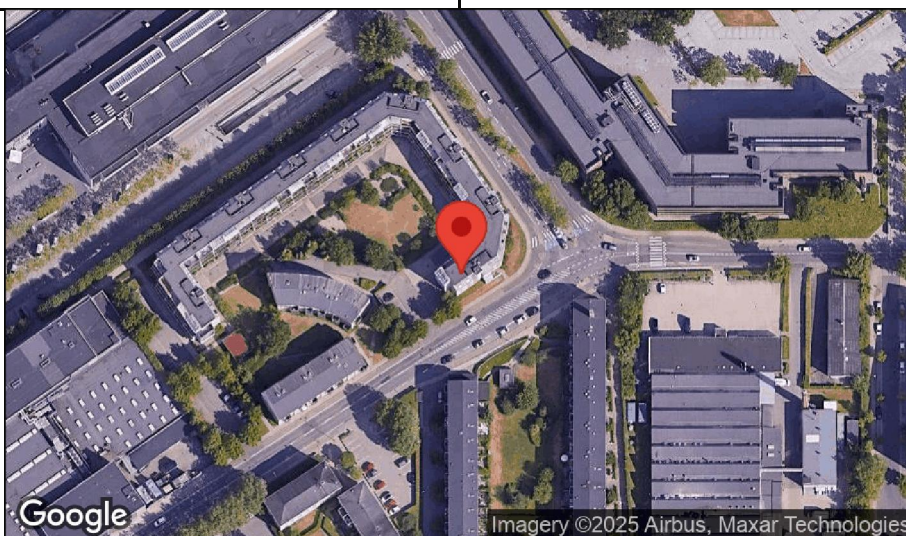


Vedligeholdelsesplan

E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29
A-K



22.09.2025

Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
Upsite	4
Konklusion på ejendommens tilstand	5
Prioritering af vedligeholdelsesudgifter	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelene	8
Tilstandsoversigt	9
Tagværk	10
Kælder / Fundering	14
Facader / Sokkel	17
Vinduer	22
Udvendige døre	26
Trapper	29
Udvendige trapper	32
Etageadskillelse	34
Varmeanlæg	36
Afløb	39
Kloak	40
Vandinstallation	43
El / Svagstrøm	46
Ventilation	48
Elevator	50
Private friarealer	51
Altaner	54
Brand	58
Opdatering af vedligeholdelsesplan	60
10-års budget	61

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K.

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

Hvorfor bruge Upsite

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

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

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

[illegible]

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

Kontakt

Tlf. 2799 9000
hello@upsiteapp.com

4 / 62

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen E/F Lyngbyg Atrium Park, 2800 Kongens Lyngby, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god stand. Der er enkelte akutte opgaver, der kræver umiddelbar opmærksomhed. Der udover er der behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode for at opretholde den gode stand.

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

Akutte opgaver:

- Ingen

Nødvendige opgaver:

- Murer gennemgang af nedre murværk + sokkelpuds
- Udbedring af sætningsrevner, v. indgangsparti
- Udbedring af sætningsrevner, v. trapperum
- Tætning af revne på kældervæg v. murer gennemgang
- Rensning af lyskasser
- Rensning af tagbrønde på skur
- Serviceeftersyn af faldsikring
- Partiel tagrenovering
- Tag gennemgang
- Eftergang og rensning af tagrender og nedløb
- Udskiftning af indv. fuge ml. vinduer i trapperum
- Udskiftning af cirkulationspumpe
- Løbende vedligehold af altaner

Hensigtsmæssige opgaver:

- Partiel udbedring af fliser med revner, indgangsparti
- Slibning og polering af terrazzotrin/repos
- Smøring og justering af vinduer inkl. ovenlysvinduer
- Løbende vedligehold af udvendige døre
- Partiel malerbehandling af trapperum
- Gennemgang af udvendige trapper/trin
- TV-inspektion af afløbsledninger
- Rensning af dræn
- Årligt serviceeftersyn af anlæg, inkl. mindre vedligehold
- El-eftersyn af fælles installationer

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

Prioritering af vedligeholdelsesudgifter

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

■ Vedligehold ■ Drift ■ Forbedring ■ Øvrige

2025 - 2027

Periode 01

kr.1.217.850



Bygningsdele:

Tagværk
Udvendige døre
Facader / Sokkel
Vinduer
Altaner
Varmeanlæg
Private friarealer
Kloak
Elevator
Ventilation
Vandinstallation
Trapper
Udvendige trapper
El / Svagstrøm
Etageadskillelse
Kælder / Fundering

2028 - 2030

Periode 02

kr.649.300



Bygningsdele:

Trapper
Tagværk
Vinduer
Udvendige døre
Afløb
Kloak
Elevator
Ventilation
Facader / Sokkel
Varmeanlæg
Vandinstallation
Kælder / Fundering
Opdatering af vedligeholdelsesplan
Udvendige trapper

2031 - 2034

Periode 03

kr.1.037.000



Bygningsdele:

Trapper
Udvendige døre
Vinduer
Altaner
Tagværk
Private friarealer
Ventilation
Varmeanlæg
Vandinstallation
Elevator
Facader / Sokkel
Udvendige trapper
El / Svagstrøm
Etageadskillelse
Kælder / Fundering

Beskrivelse af ejendommen

Journalnr. - 1090

Denne plan er en opdatering af tidligere udført vedligeholdelsesplan udført i år 2023.

Ejendommen E/F Lyngby Atrium Park, 2800 Kongens Lyngby, er opført som karrébebyggelse i 1987 og med i alt 72 lejligheder. Det bebyggede areal er på 2.234 m² og med et samlet boligareal på 6.114 m². Der er derudover en kælder på 205 m². I stueetage er udført en parterre, som benyttes til parkering af biler, rum til opbevaring, samt hoveddøre til trapperum.

Der er adgang til ejendommen via hoveddøre i parterre, samt ved indgangspartier mod gaden. Mod gårdområde er adgang til opført sikringsrum, som i dag benyttes til mødelokale, samt hvor varmecentral er placeret.

Tagkonstruktionen er udført som fladt tag med mansard mod gaden og ved nr. 29K mod gården. Tagbelægning er med tagpap på de vandrette flader og på de skrå tagflader og med zinkbeklædning.

Facaden mod gaden fremstår i blank mur med gule mursten, samt betonelementer ved elevatorårne. Øverste etage er indrettet med taglejligheder med ovenlysvinduer.

Facaden mod gården er med altaner udført i præfabrikerede betonelementer, der bæres af tværvægge og eller betonrammer vinkelret på facader. Ydermur på facade ved altaner er opbygget som let ydervæg med bræddebeklædning. I stueetagen er facade mod gården opført med blank mur i gule mursten.

Bygningen er generelt med plastvinduer mod gaden og vinduer i træ ved altaner, som skønnes primært at være fra opførelsen. Hoveddøre er primært i træ, hvor enkelte er udført i plast. Ovenlysvinduer er i træ med inddækning i metal.

Stamdata

Kommunenavn	Kongens Lyngby
Ejendomsnavn	E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K
Matrikelnummer	15næ, 15ns
Opførselsår	1987
Om-/tilbygningsår	-
Bygningsareal	8348 m ²
Bebygget areal	2234 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Beboelsesareal	6114 m ²
Kælderareal	205 m ²
Antal etager	5
Energimærke gyldigt til	2031.10.11

Vejledning til bygningsdelene

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

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

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

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

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



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som acceptabel



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første aktivitet
Tagværk	 Mindre god	2025
Kælder / Fundering	 Acceptabel	2025
Facader / Sokkel	 Acceptabel	2025
Vinduer	 Acceptabel	2025
Udvendige døre	 Mindre god	2025
Trapper	 Acceptabel	2027
Udvendige trapper	 Acceptabel	2025
Etageadskillelse	 Acceptabel	2027
Varmeanlæg	 Acceptabel	2025
Afløb	 Acceptabel	2029
Kloak	 Acceptabel	2025
Vandinstallation	 Acceptabel	2025
El / Svagstrøm	 Acceptabel	2027
Ventilation	 Acceptabel	2025
Elevator	 Meget god	2026
Private friarealer	 Acceptabel	2025
Altaner	 Acceptabel	2026
Brand	 Meget god	2025
Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2030

Tagværk

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Tagkonstruktionen er udført som betontags dækskonstruktion, svarende til de øvrige etagedæk i ejendommen. Mod gadefacader er der ved tagetage udført mansardtag med zinkbeklædning. Der er udført fald fra midten og ud på facade mod gaden og mansard, hvorfra vandet afledes via synlige tagrender og nedløb.

I tagkonstruktionen er der monteret gennembrydninger for ventilationsafkast og faldstammeudluftninger over tag. Langs stjerne og murkroner er der monteret zinkinddækninger. Det forventes ikke at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder ved tagkonstruktionen i perioden.

Det flade tag er udført med trædefast isolering og tagpapbelægning. Tag er mod gården udført med murkrone, hvor tagpap er ført henover og afsluttet med zinkbeklædning mod facade.

Tag er opført med faldsikringsanordninger. Der skal her løbende foretages eftersyn, for at disse kan bruges af rebteknikere.

Det er observeret at tagpap er delvist udskiftet ved mindre områder. Tagpap ses med dampbuler ved enkelte områder, som skønnes at være i et mindre omfang for nuværende. Samlinger mellem tagpap ses flere steder på den generelle tagflade med revner, som kan være tegn på begyndende nedbrud. Det anbefales at samlinger på tagpaptag gennemgås, for at undgå risiko for vandindtrængning i tagpaplagene og deraf følgeskader i underliggende konstruktioner.

Ved gennemgang i 2025 registreres det at tagfladen over 29K, ses med nedbrud i tagpap i et større omfang end ved den øvrige tagflade. Det anbefales derfor at der udføres nyt overpap på denne tagflade, ny fodblik, evt. ny inddækning mod elevatorårne, samt udføres en generel taggennemgang, hvor der udføres partielle reparationer både ved øvrig tagpap, inddækninger og tætning omkring tagvinduer. Dette udføres for at taget kan levetidsforlænges.

Alternativt kan der udføres en fuld tagudskiftning, hvor det flade tag, mansardtage og tagvinduer ligeledes udskiftes. Et groft estimat for dette vil være omkring kr. 5.800.000,00 ekskl. moms, byggeplads- og stilladsomkostninger.

Det er oplyst at udførte vinduespartier udfra altaner på tagetagen, hører under den enkeltes vedligeholdelsespligt. Der blev ved gennemgang registreret flere mindre steder med tegn på nedbrud i fugen mellem vinduesramme og tagpap. Ved vandindtrængning i samlinger, skønnes det at der kan forekomme følgeskade ved underliggende og tilstødende lejligheder. Det anbefales at der laves en aftale med fast firma, som gennemgår alle fuger, for at sikre en tæt klimaskærm. Dette er ikke prissat, grundet vedligeholdelsespligten.

Gennemføringer til udluftninger og faldstammer er udført med fuget inddækninger og er ikke registreret med tegn på nedbrud, de besigtigede områder.

Zinkbeklædning på mansardtage er monteret med falsede samlinger, som har en længere levetid end loddede samlinger. Det er registreret at inddækninger mod elevatorårne delvist er udskiftet og er udført i varierende materialer. Inddækninger bør gennemgås ved øvrigt arbejde på tag, således det sikres at disse holder tæt.

Tagrender og nedløb er udført i zink, ligeledes er dette gældende ved skråtag ved indgangspartier. Tagrender og tagnedløb skønnes at være fra opførelsen og ses generelt med almindelig aldersslitage, hvor loddede samlinger er begyndt at gå fra. Det er oplyst at der i nyere tid er foretaget partielle udskiftninger af tagrender mod gaden.

Der kunne ved gennemgang i 2025 ikke konstateres utætheder. Besigtigelsen foregik i regnvejr. Fra tag ses tagrender uden blade og det vurderes ikke nødvendigt at rense tagrender i starten af perioden.

Tagrender og nedløb vurderes i acceptabel til mindre god stand. Der afsættes beløb til gennemgang og rensning af tagrender og nedløb i forbindelse med arbejder på tag.

Vedligehold

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

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

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

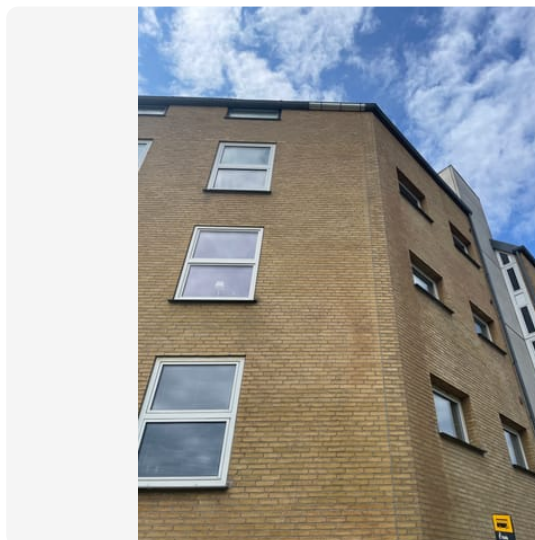
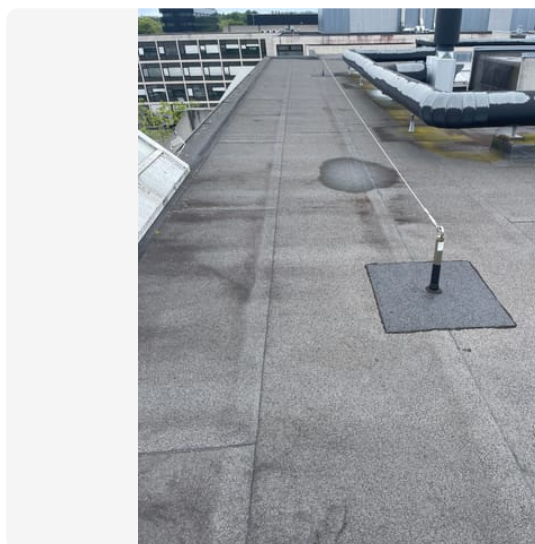
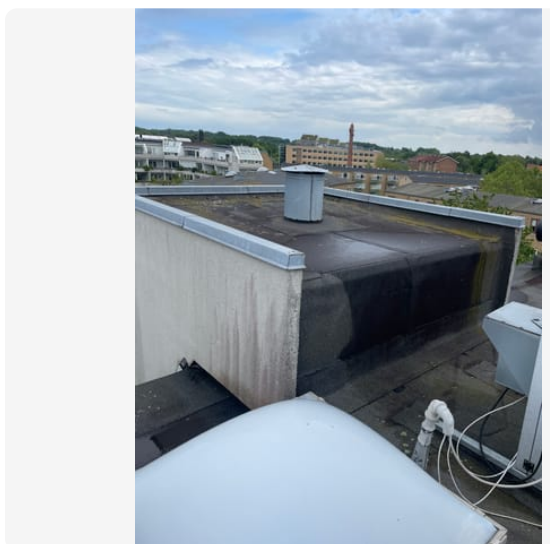
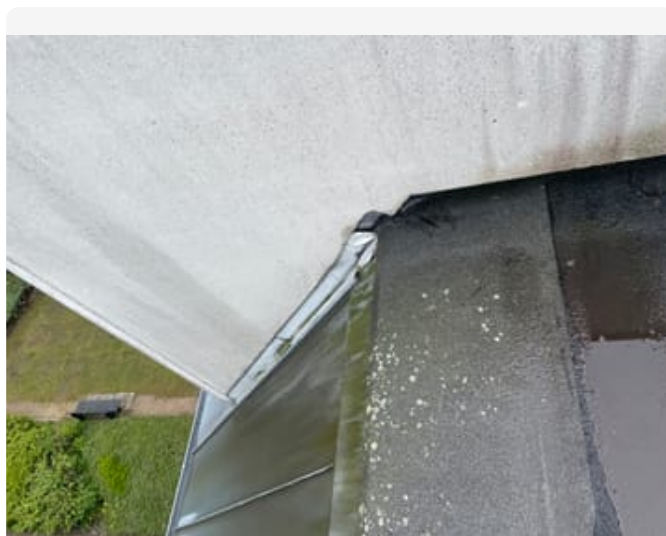
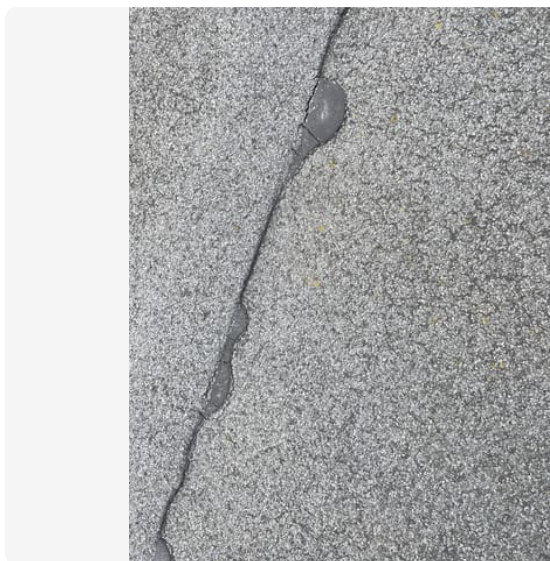
Det sikres, at installationer, anlæg og rør i tagrummet, der ligger på den kolde side af isoleringen er isoleret, så frostsprængninger og kondensering på undgås.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2026	Partiel tagrenovering v. opgang 29K - Estimat (296.350 kr.)					
	V	Afrensning af tagpapbelægning + nyt overpap - ved rebteknikere	150	m ²	kr. 1.195	kr. 179.250
	V	Tætning omkring Velux ovenlys inkl. inddækninger	6	stk.	kr. 5.400	kr. 32.400
	V	Nyt fodblik mellem tagpaptag og zinktag	65	lb.m.	kr. 1.100	kr. 71.500
	V	Nye inddækninger mellem skråtag og elevatorstårn	12	lb.m.	kr. 1.100	kr. 13.200
2026	V	Taggennemgang inkl. stedvise reparationer (rebtetniker) - skønnet omfang	1	skøn	kr. 75.000	kr. 75.000
2026	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2026	V	Eftergang og rensning af tagrender og nedløb - ifbm. øvrig arbejde på tag	22	time	kr. 550	kr. 12.100
2027	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2028	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2029	V	Taggennemgang inkl. stedvise reparationer (rebtetniker) - skønnet omfang	1	skøn	kr. 75.000	kr. 75.000
2029	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2029	V	Eftergang og rensning af tagrender og nedløb - ifbm. øvrig arbejde på tag	22	time	kr. 550	kr. 12.100
2030	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2031	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2032	V	Taggennemgang inkl. stedvise reparationer (rebtetniker) - skønnet omfang	1	skøn	kr. 75.000	kr. 75.000
2032	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2032	V	Eftergang og rensning af tagrender og nedløb - ifbm. øvrig arbejde på tag	22	time	kr. 550	kr. 12.100
2033	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
2034	D	Serviceeftersyn på line til faldsikring (line + 1 sele)	1	skøn	kr. 4.000	kr. 4.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 597.650

Fotoregistrering



Kælder / Fundering

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Mod gårdområde er adgang til opført sikringsrum i kælder, som i dag benyttes til mødelokale, samt tilstødende rum hvor varmecentral er placeret. Der forefindes ligeledes et ekstra toilet, til fælles brug.

Kælderrum fremstår i beton, hvor flere overflader er med afsluttende malerbehandling. Kælder skønnes generelt i god stand.

Der er adgang til det fri, ved kældervinduer som åbner op mod lyskasser. Vægge i lyskasser fremstår i rå beton og ses i god stand. Under ét vindue i 'mødelokale' ses revnedannelse på væg, som løber under vindue, vindueslysning og mod kældergulv. Der er ved gulv og nedre væg tegn på begyndende indtrængende fugt. Dette ses ved udposninger i den malede overflade, samt saltudtræk. Det anbefales at udbedre området, ved at tætte revnen og efterfølgende holde området under observation for øget fugtniveau.

Det anbefales at undersøge om der sker tilstrækkelig afledning af vand fra bund i lyskasser. Det var ikke muligt at se om der forefindes afløb i bund, grundet ophobning af blade o.l. Det anbefales at bunde i lyskasser løbende renses, for at undgå fugtophobning i området og deraf risiko for følgeskader på tilstødende kældervæg.

Ved kældergulv i sikringsrum og varmecentral er denne udført i støbt beton, med en overfladebehandling.

Der er ikke registreret tegn på revnedannelser eller anden svækkelse på overflader.

Kældergulv fremstår i god stand og det forventes ikke at der skal foretages vedligehold indenfor perioden.

Vedligehold

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

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

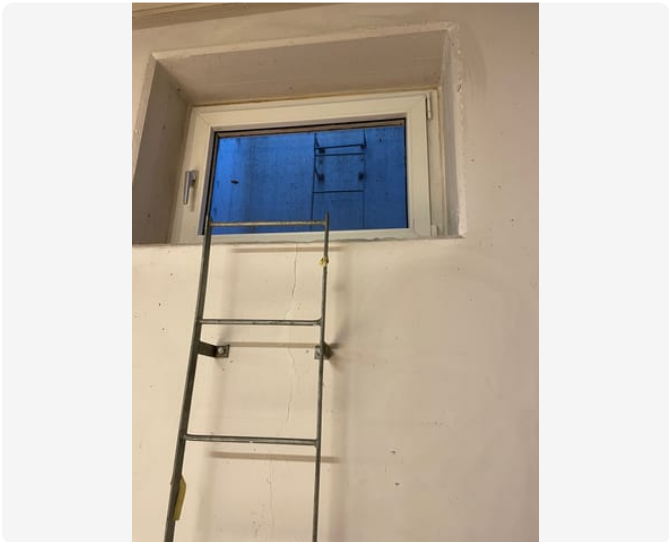
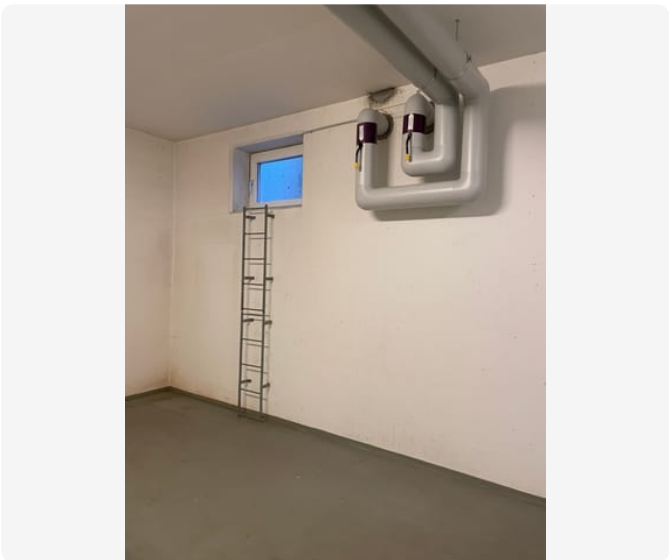
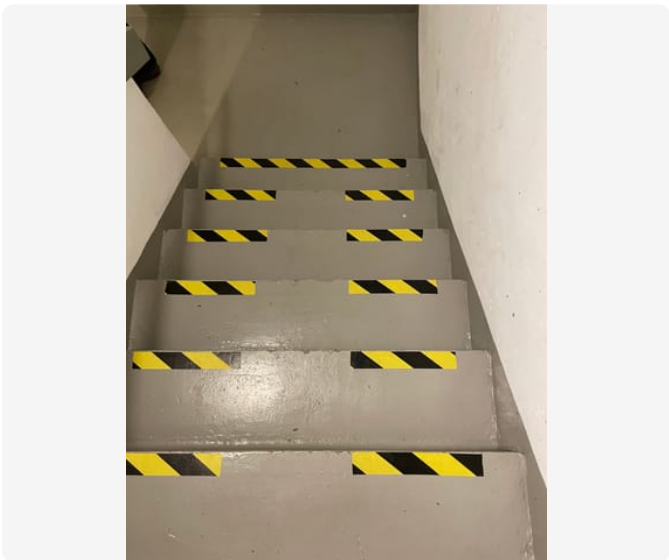
Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre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

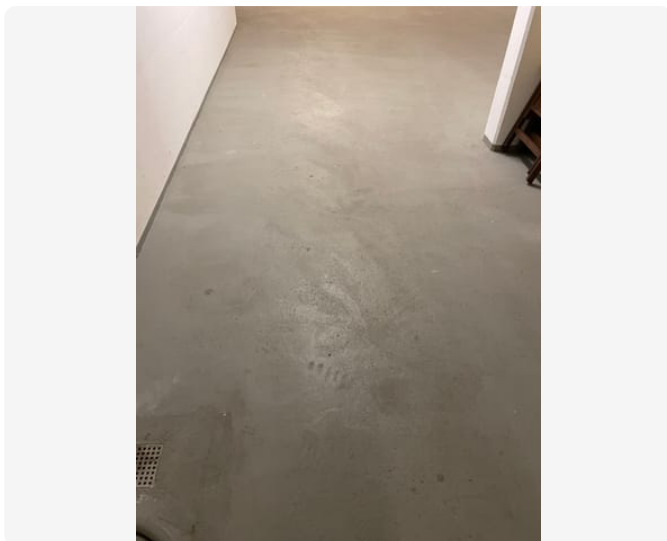
Kældergulve eftergås jævnligt for revner, huller og områder, der lyder hult, som kan indikere sætninger, underminering eller at et evt. øverste klaplag slipper underlaget. Kældergulve skal være udført med fald mod evt. afløb.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Rensning af lyskasser	3	stk.	kr. 500	kr. 1.500
2028	V	Tætning af revne på kældervæg v. murergennemgang	1	skøn	kr. 12.000	kr. 12.000
2028	D	Rensning af lyskasser	3	stk.	kr. 500	kr. 1.500
2031	D	Rensning af lyskasser	3	stk.	kr. 500	kr. 1.500
2034	D	Rensning af lyskasser	3	stk.	kr. 500	kr. 1.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 18.000

Fotoregistrering





Facader / Sokkel

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Gade

Facaden mod gaden fremstår i blank mur med gule mursten og bygget op med isolering og indvendig betonelementer. Ved elevatortårne er her opført vægkonstruktion med synlig betonelementer. Øverste etage er indrettet som mansard, med taglejligheder med ovenlysvinduer.

Facader i murværk ses i god stand, der er ikke registreret tegn på afslag i fuger eller revnedannelser på de generelle overflader. Sålænke er udført som skifer og det er oplyst at disse er udskiftet for ca. 5 år siden. Sålænke fremstår deraf i god stand.

Betonelementer ved elevatortårn fremstår i god stand, der er ikke registreret misfarvninger eller tegn på revner o.l..

Mellem elementer er der udført elastisk fuge, som ligeledes ses i fin stand. Disse er i varierende omfang med tegn på nedbrud i form af revner i overfladen.

Ved vertikale samlinger i murværk er der udført en dilatationsfuge, som optager evt. bevægelser i facadekonstruktionen. Det er observeret, at denne flere steder er hård og med revner i overfladen. Der kan deraf være risiko for vandindtrængning. Det skønnes, at den elastiske fuge er udover dens tekniske levetid. Det er oplyst ved gennemgang i 2025 at dilatationsfuger er udskiftet, hvorfor det ikke forventes at der her skal foretages udskiftning igen indenfor perioden.

Ved indgangspartier mod 'biograf' er der registreret større sætningsrevner ved hjørner i murværk. Revner løber fra overliggende betonbjælke og lodret til terræn, der ses flere mursten med brud.

Der er i år 2023 udført destruktive undersøgelser af murer, samt notat af rådgivende ingeniører for at klarlægge skadesårsag. Jf. notat af 31.10.2023 er anbefalingen at der i områderne med sætningsrevner, etableres en dilatationsfuge, for at optage bevægelser i området. Dette kan udføres i et varierende omfang, hvorfor et groft estimat er prissat herunder. Der er her medtaget områder under betonoverligger ved 2 indgangspartier, samt ved nærtliggende trapperumshjørner i bygningens fulde højde.

Gård

Facaden mod gården er med altaner udført i præfabrikerede betonelementer, der bæres af tværvægge og eller betonrammer vinkelret på facader. Ydermur på facade ved altaner er opbygget som let ydervæg med bræddebeklædning.

I stueetagen er facade mod gården, opført med blank mur i gule mursten. Der er i et mindre omfang etableret vægbeklædninger i træ, som kræver almindelig løbende malerbehandling efter behov.

De lette ydervægge på facade ved altaner hører under den enkelte ejers vedligeholdelsespligt og er ikke en del af foreningens fælleseje, hvorfor vedligeholdelse af disse ikke er medtaget i denne plan.

Udvendige fuger på plantekasser/altaner er beskrevet nærmere ved bygningsdelskort 'Altaner'.

Bygningen er opført på støbte betonfundamenter med overgang til murværk/terræn. Ved terræn er delvist påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn.

Sokkel

I sokkelpudsens enkelte revner og afskalninger, som vurderes at være af kosmetisk art. Der er angreb på sokkelpuds og nedre murværk ved parterre af salt, formentlig hidrørende fra saltning af belægning i vinterperioden.

Langs sokkel på facade mod 'biograf', ses flere områder med tegn på forøget fugtniveau, i form af mørke skjolder på murværk. Dette kan være grundet opstigende grundfugt, som kan forventes ved denne type konstruktion. Men det kan ligeledes være grundet forøget fugtniveau i terræn. I nuværende omfang bør der foretages en murgennemgang ved de pågældende områder, hvor fuger med afslag, samt revne i sokkelpuds udbedres. Hvis fugtniveau forværres kan det være en idé at undersøge mulighed for at etablere fugtsikring enten ved vertikal sikring mod fundament eller horisontal fugtspærre i ydervæg.

Det er registreret på tegningsmateriale fra opførelsen, at der er udført omfangsdræn ved kælderydervægge, det bør undersøges om drænets funktion stadig er intakt, og i det tilfælde sikre at det jævnligen renses.

Langs facaden er der etableret lyskasser, hvor der forefindes kælderrum. Lyskasser er i beton med elefantriste i top. Enkelte lyskasser er med en del affald, og bør oprenses. Arbejdsopgave for det er prissat under bygningsdelskort 'Kælder/fundering'.

Vedligehold

Blankt murværk:

Murede facader gennemgås for revnedannelser, manglende og defekte mørtelfuger, opfugtning og algebegroninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig.

Findes større gennemgående revnedannelser, anbefales det at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, da der kan være tale om sætningsrevner.

Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnligt udbedres for, at underliggende facade ikke bliver opfugtet. Fugt i murværk kan bl.a. kan medføre frostsprængninger og forvitrede mursten. Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utætheder i tagrender, nedløbsrør, defekte sålbænke eller andet.

Betonfacade:

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.

Sokkel:

Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Der kan overfladebehandles med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør det undersøges nærmere for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende.

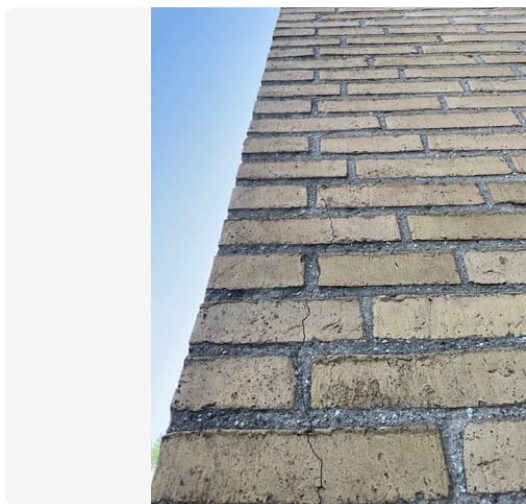
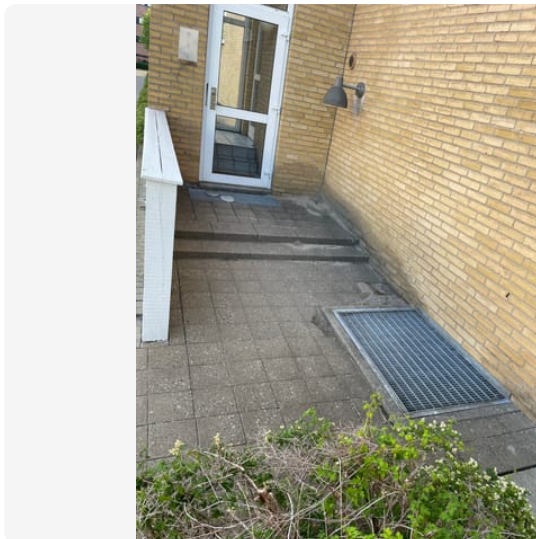
Hvis soklen bliver opfugtet og puds og maling skaller af kan det skyldes flere årsager: 1. At overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. At regnvand sprøjter op på soklen, 3. At der om vinteren ligger sne op ad soklen, 4. At der saltes om vinteren eller 5. At grundfugt suges op i fundamentet og ud i soklen.

Opgaver

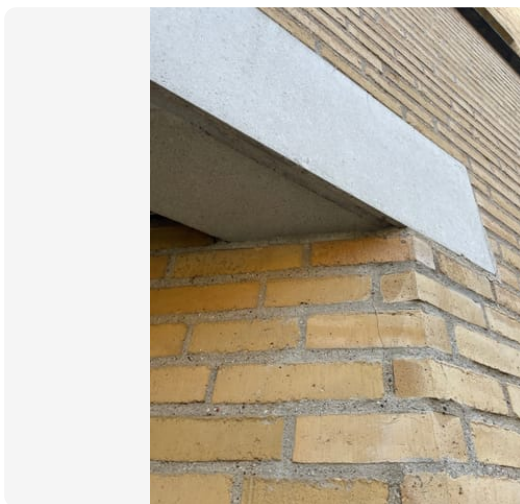
År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Udbedring af sætningsrevner, v. indgangsparti - Estimat (31.850 kr.)				
	V	Etablering af dilatationsfuge v. indgangsparti	2	stk.	kr. 5.500	kr. 11.000
	V	Udskiftning af mursten	30	stk.	kr. 275	kr. 8.250
	V	Udkradsning af fuger og omfugning med skrabebuge	12	m²	kr. 1.050	kr. 12.600
2025		Udbedring af sætningsrevner, v. trapperum - Estimat (73.250 kr.)				
	V	Etablering af dilatationsfuge (4 etager)	2	stk.	kr. 22.000	kr. 44.000
	V	Udskiftning af mursten	30	stk.	kr. 275	kr. 8.250
	V	Udkradsning af fuger og omfugning med skrabebuge	20	m²	kr. 1.050	kr. 21.000
2025	V	Murergennemgang af nedre murværk + sokkelpuds	5	dage	kr. 5.500	kr. 27.500
2029	V	Murergennemgang af nedre murværk + sokkelpuds	5	dage	kr. 5.500	kr. 27.500
2033	V	Murergennemgang af nedre murværk + sokkelpuds	5	dage	kr. 5.500	kr. 27.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 187.600

Fotoregistrering

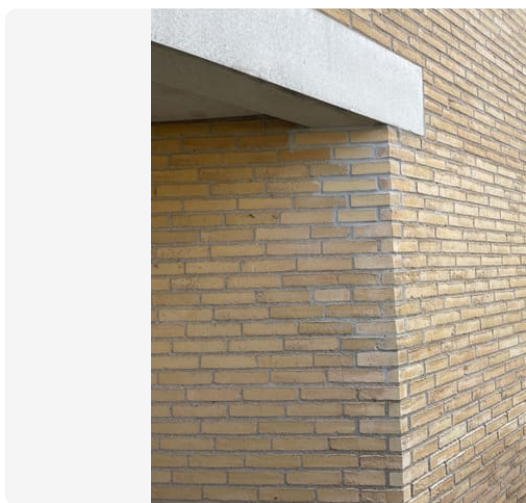




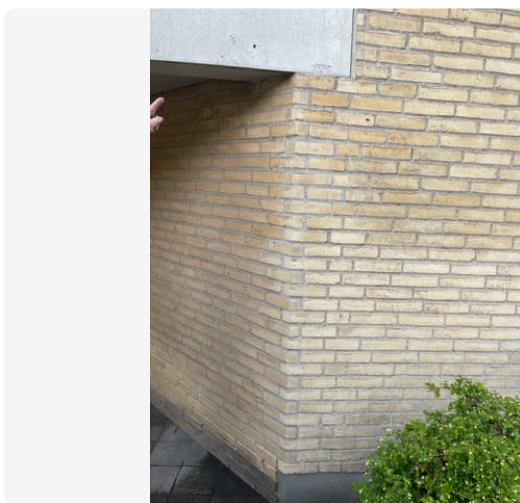
2023



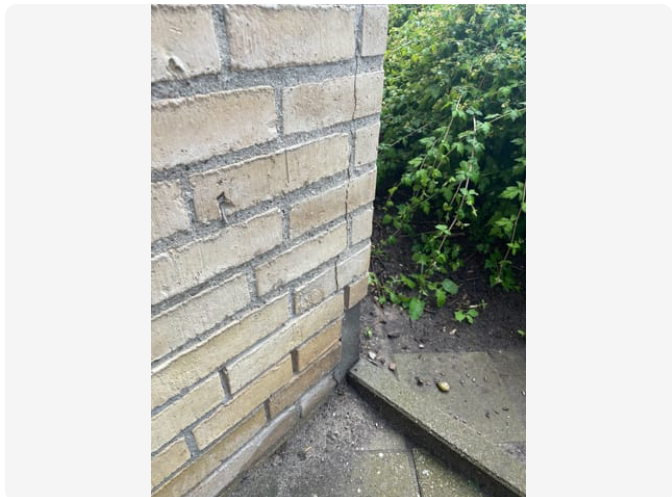
2023



2025



2025



2025



2025

Vinduer

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Vinduerne er generelt plastvinduer, som skønnes at være fra opførelsen i år 1987. Vinduer fremstår i acceptabel stand, alderen taget i betragtning. Det er oplyst at de sidehængte vinduer er med begyndende slidtage ved at de hænger. Det anbefales at vinduer gennemgås, hvor beslag smøres og der foretages en justering heraf. Dette gøres, for at sikre at vinduer har en restlevetid, som går udover perioden.

De elastiske fuger omkring vinduer mod murværk er udskiftet siden sidste gennemgang i 2023. I 2025 ses fuger i rigtig god stand og det skønnes ikke at der skal udføres arbejder indenfor perioden.

I trapperum ses vinduer i gavlside opført som et parti med fuget samlinger imellem de enkelte vinduer. Indvendigt ses disse fuger løstsiddende i et større omfang. Det skønnes at fugen flere steder er udført med for lidt fæstelse, grundet placering af isolering/bagstop. Det anbefales at de elastiske fuger udbedres inkl. ny isolering/bagstop for at undgå kuldebroer, samt risiko for vandindtrængning.

Ovenlysvinduer i mansarden er oplyst at være en del af foreningens vedligeholdelsespligt. Vinduer er i træ med inddækninger i metal og ses med inddækninger mod zinkbeklædning på tag. Det er oplyst at der har været områder med vandindtrængning ved træværk og at der enkelte steder opleves træk, hvorfor der er påsat tætningslister langs vinduesramme. Ved gennemgang i år 2025 fremvises et ovenlysvindue ved nr. 29K som ses med tegn på vandindtrængning i vinduesåbning. Der er indsat beløb for udbedring af tætning under bygningsdelskort 'Tagværk'.

Foreningens repræsentanter forespørger muligheden for evt. udskiftning af ovenlysvinduer. Det anbefales ikke at foretage udskiftning af vinduer før en evt. tagrenovering foretages. Grundet at der ved udskiftning af tag her kan udføres en byggeteknisk korrekt inddækning mod vinduer. Ved udskiftning med eksisterende tag, kan der her være risiko for utætheder, da det ikke kan sikres at inddækninger kan udføres tilstrækkeligt.

Det anbefales at foretage en gennemgang af inddækninger omkring ovenlysvinduer ved øvrig arbejde på tag. Dette for at foretage udbedring ved evt. åbne samlinger. Der kan ifbm. justering af øvrige vinduer på ejendommen ligeledes foretages smøring og justering af ovenlysvinduer, for at sikre deres fortsatte funktion.

Mod gården, ved altaner er udført vinduespartier med altandør i træ. Disse ses i varierende stand i de besigtigede lejligheder. Det anbefales at der udføres malerbehandling af træværk på vinduer hvert 6-8 år, for at undgå at der forekommer svindrevner eller råd i træværket. Vinduespartier med altandør ved altaner hører under den enkelte ejers vedligeholdelsespligt.

Vedligehold

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

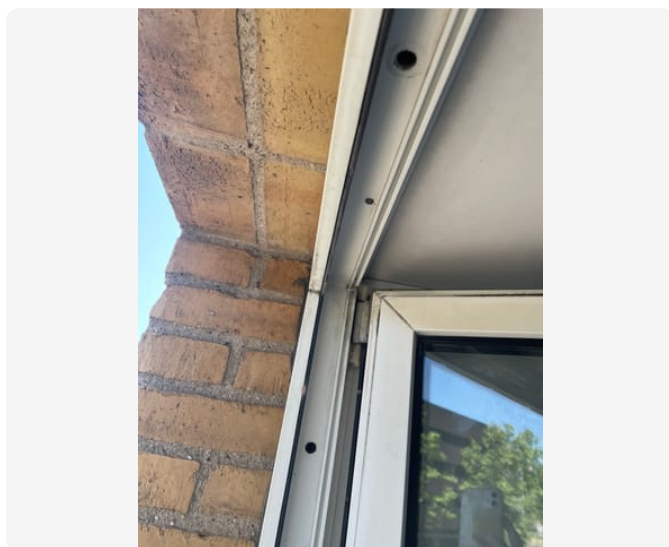
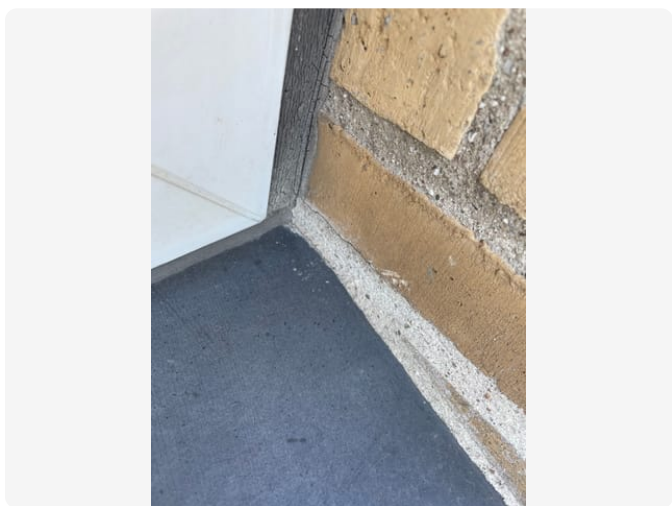
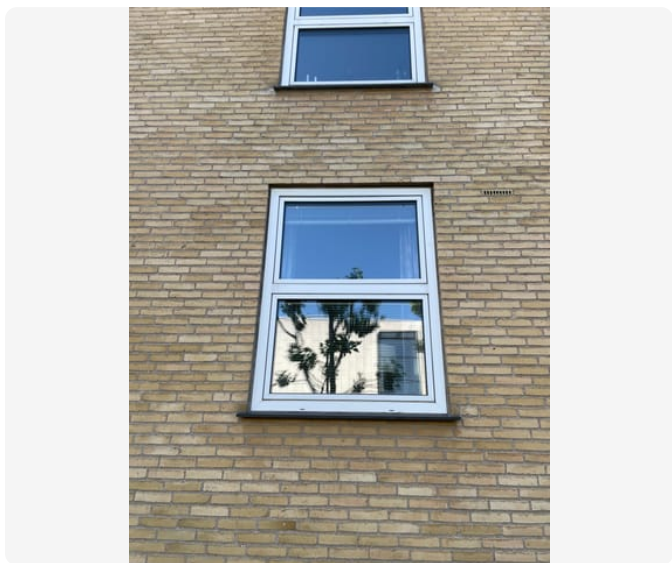
Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid, og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt, eller om der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

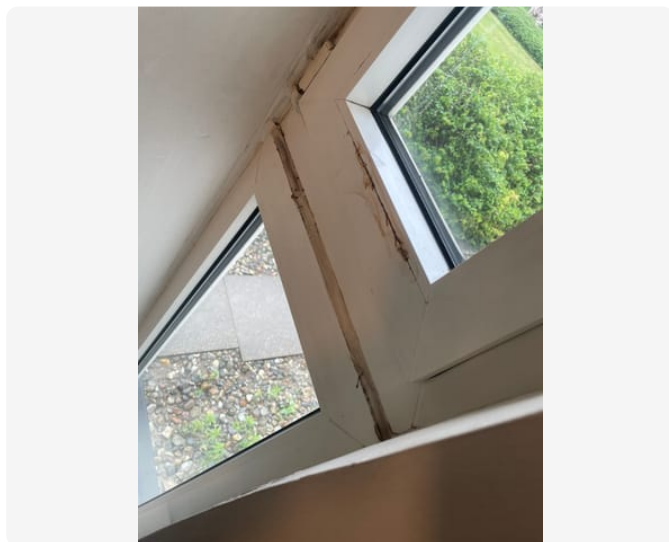
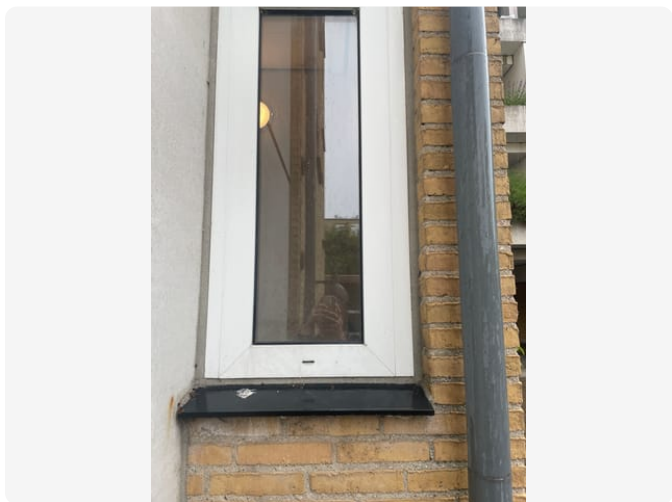
Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Udskiftning fuger (elastisk), indvendigt ml. vinduer i trapperum - skønnet omfang	9	stk.	kr. 4.500	kr. 40.500
2025		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2025		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2026		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2026		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2027		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2027		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2028		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2028		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2029		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2029		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2030		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2030		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2031		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2031		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2032		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2032		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2033		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2033		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
2034		Smøring og justering af vinduer - 16 lejl. om året, fordelt efter behov	16	lejligheder	kr. 800	kr. 12.800
2034		Smøring og justering af ovenlysvinduer	18	lejligheder	kr. 800	kr. 14.400
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 312.500

Fotoregistrering



2023



2024



Udvendige døre

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Yderdøre er udført i træ og trænger i varierende omfang til malermæssig vedligehold. Der ses flere mindre steder med afskallende maling.

Bund- og slaglister er udført med aluminiumsplade, som sikre at bund på døre ikke bliver hurtigere slidt.

Fuger mod murværk er generelt registreret i dårlig stand. Disse er udført som elastiske fuger og ses med revner i overfladen, samt er flere steder observeret løssluppet fra tilstødende murværk.

Det anbefales at der fortsat foretages malerbehandling af yderdøre, for at sikre den resterende levetid, som forventes at være 10-15 år. Alternativt bør der ikke foretages malermæssig vedligehold på disse indtil én udskiftning kan foretages. Yderdøre bør her udskiftes til nye døre i træ/alu. Med aluminium som udvendig kappe, vil man her undgå den løbende vedligeholdelse ved malerarbejder.

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.

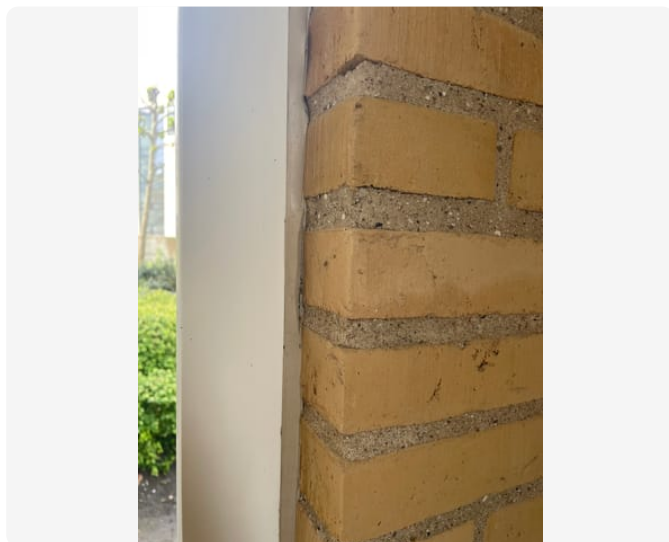
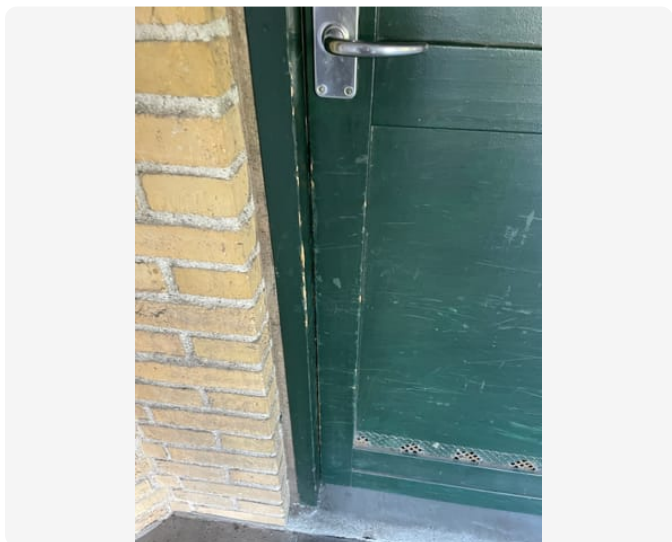
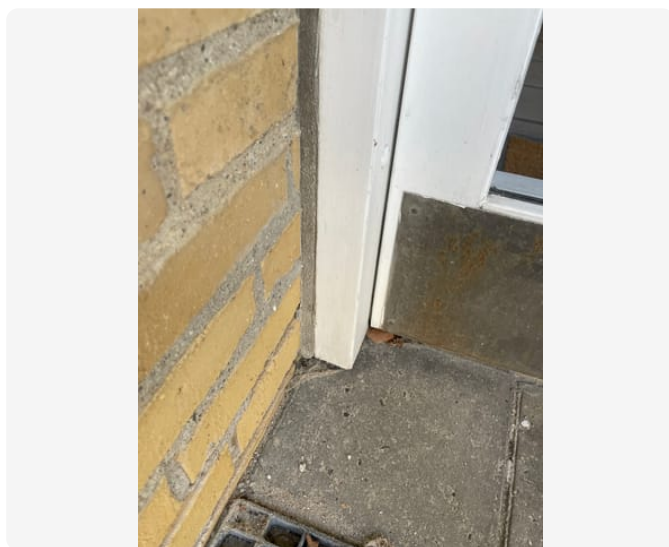
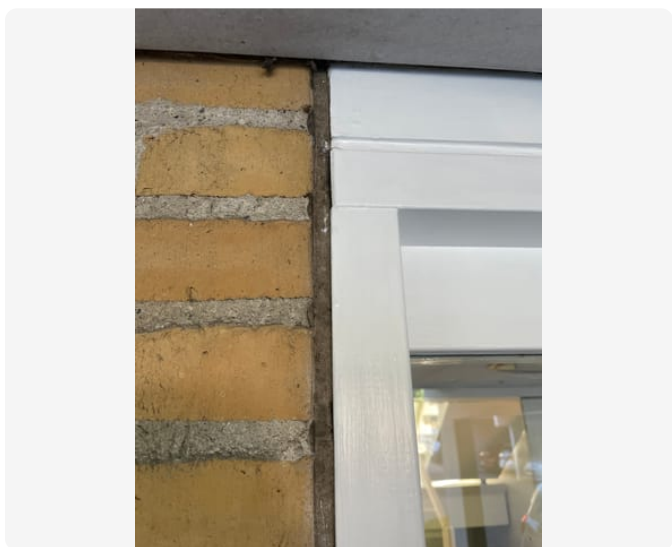
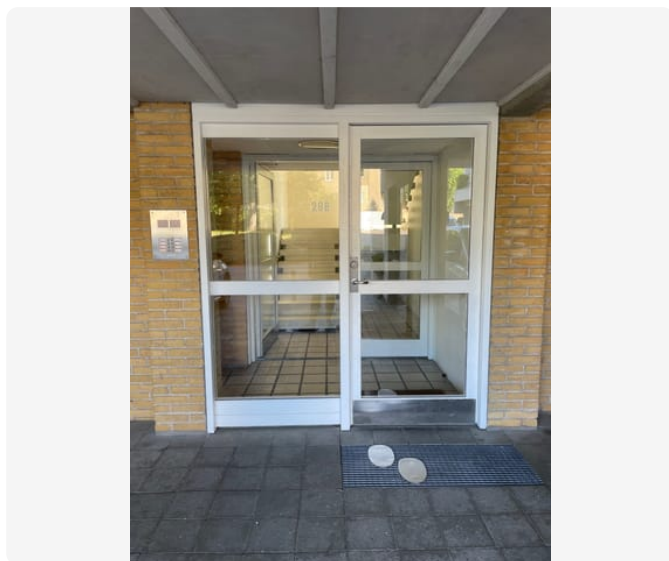
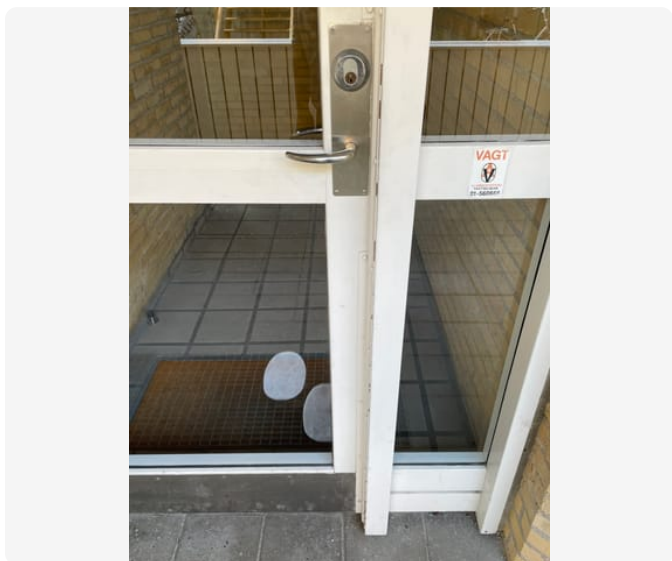
Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025		Løbende vedligehold af udvendige døre (155.000 kr.)				
	V	Fugning af hoveddøre	90	lb.m.	kr. 700	kr. 63.000
	V	Maling af hoveddøre	18	stk.	kr. 4.000	kr. 72.000
	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2026	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2027	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2028	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2029	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2030	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2031	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2032		Løbende vedligehold af udvendige døre (155.000 kr.)				
	V	Fugning af hoveddøre	90	lb.m.	kr. 700	kr. 63.000
	V	Maling af hoveddøre	18	stk.	kr. 4.000	kr. 72.000
	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2033	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
2034	V	Maling af yderdøre (til rum i parterre) - 10 pr. gang	10	stk.	kr. 2.000	kr. 20.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 470.000

Fotoregistrering



Trapper

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Hovedtrapper er med fabriksstøbte trappevanger, og skønnes udført i jernbeton, samt trin og repos i terrazzobelægning. Ved indgangspartier er gulve med flisebelægning, som fremstår i acceptabel stand. I hvert hovedtrapperum er der fra udførslen etableret elevator. Hovedtrapper fremstår generelt i original stand.

Ved gennemgang i år 2025 er der registreret revner i fliser ved flere indgangspartier. Disse forekommer primært nær elevator. Disse skønnes primært at være af kosmetisk art og er opstået grundet bevægelser i området (elevator). Det anbefales at fliser med revner udbedres løbende for at undgå yderligere udvikling til den omkringliggende belægning.

Vægge, lofter, underløb, rækværk og trin vurderes i en god stand. Der afsættes et beløb til malerbehandling af overflader på vægge, lofter og underløb i løbet af perioden, for at sikre den gode stand. I enkelt trapperum, ses vandrette revnedannelser på vægge. Dette skønnes at være opstået grundet samlinger i konstruktioner og er deraf forventeligt. I nuværende omfang skønnes disse at være af kosmetisk art.

Ved indvendige vægge i murværk i mellemgange, ses der i flere trapperum tegn på opstigende grundfugt. Dette ses ved mindre afslag i fuger, samt hvide skjolder (saltudtræk) på murværk. Det skønnes at være i et mindre omfang, men områder bør holdes under observation for om omfang af fugt forværres.

Hoveddøre til lejligheder fremstår i fin stand og det forventes ikke at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder indenfor perioden.

Døre indvendigt ved indgangspartier er de originale i træ med malet overflade og glasruder. Disse fremstår med almindelig aldersslitage og det anbefales at der fortsat foretages vedligehold ved malerbehandling løbende.

Det er oplyst at der foretages partiel malerbehandling af trapperum årligt, hvor der er behov. Der er afsat et beløb til at dette fortsat udføres fremadrettet.

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. Belægnings ved indgang eftergås for revner eller huller. Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for stabilitet og fastgørelse, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

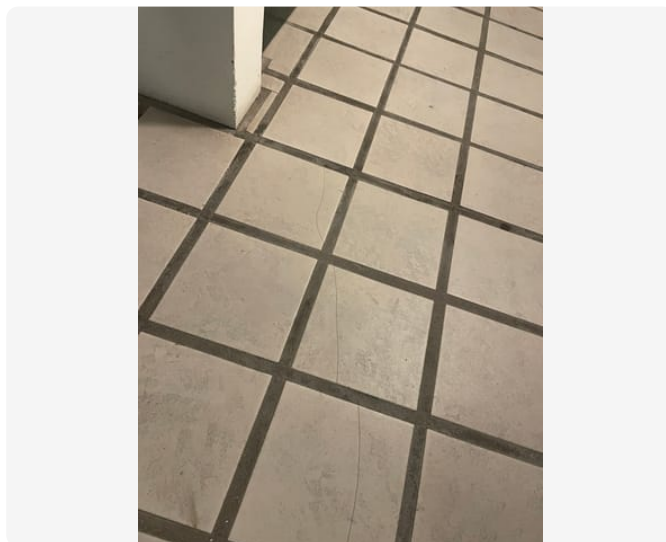
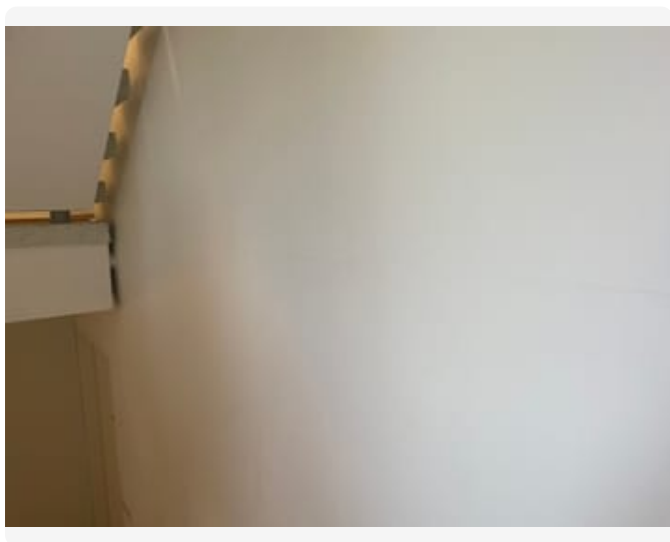
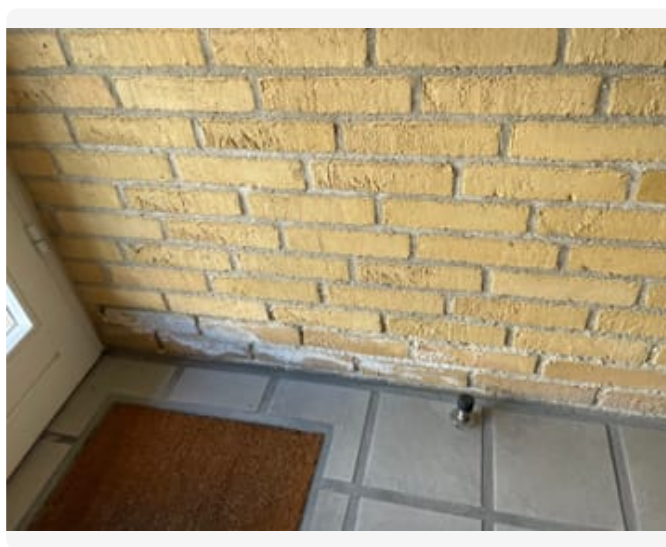
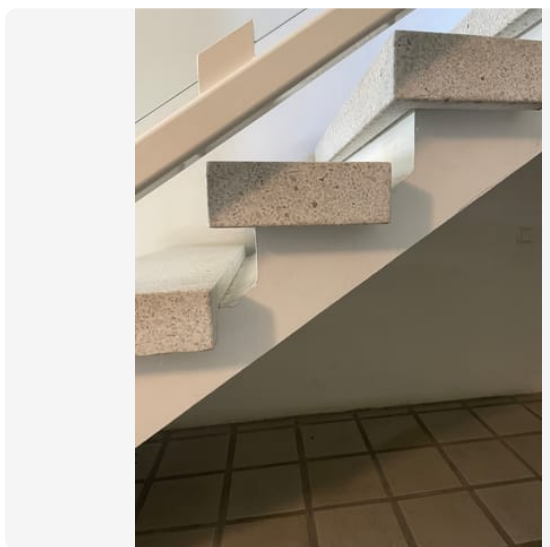
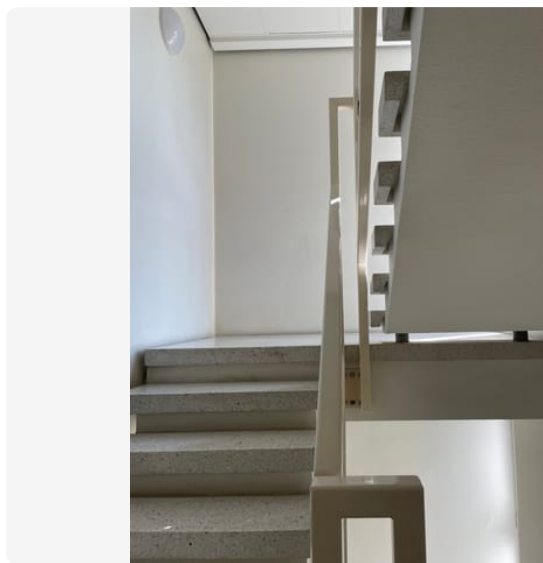
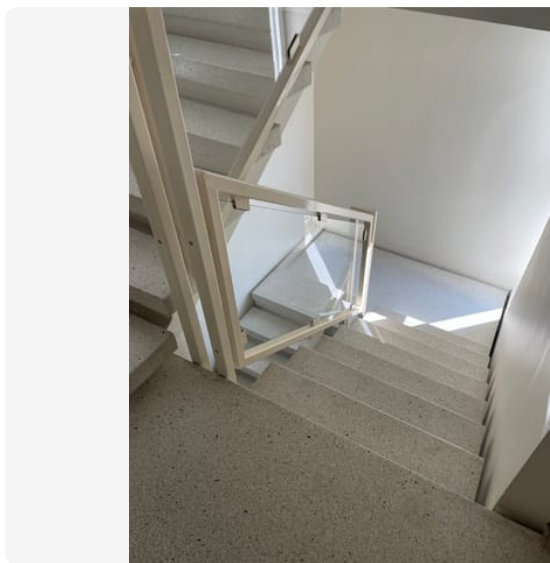
Det kontrolleres, om nederste trappeløb mod kælder er opfugtet. Trappeløbet i kælder er særlig udsat for fugtpåvirkning. Er der et aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det for tilstrækkelig ventilation.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	V	Partiel udbedring af fliser med revner - indgangsparti	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
2028	D	Slibning og polering af terrazzotrin/repos (2 opgange)	180	m ²	kr. 300	kr. 54.000
2030	D	Slibning og polering af terrazzotrin/repos (2 opgange)	180	m ²	kr. 300	kr. 54.000
2030		Løbende malervedligehold af trapperum (34.600 kr.)				
	V	Partiel malerbehandling af døre, indgangsparti (2 stk. årligt)	2	stk.	kr. 2.300	kr. 4.600
	V	Partiel malerbehandling af vægge, lofter og underløb	2	opgang	kr. 15.000	kr. 30.000
2031	V	Partiel udbedring af fliser med revner - indgangsparti	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
2031		Løbende malervedligehold af trapperum (34.600 kr.)				
	V	Partiel malerbehandling af døre, indgangsparti (2 stk. årligt)	2	stk.	kr. 2.300	kr. 4.600
	V	Partiel malerbehandling af vægge, lofter og underløb	2	opgang	kr. 15.000	kr. 30.000
2032	D	Slibning og polering af terrazzotrin/repos (2 opgange)	180	m ²	kr. 300	kr. 54.000
2032		Løbende malervedligehold af trapperum (34.600 kr.)				
	V	Partiel malerbehandling af døre, indgangsparti (2 stk. årligt)	2	stk.	kr. 2.300	kr. 4.600
	V	Partiel malerbehandling af vægge, lofter og underløb	2	opgang	kr. 15.000	kr. 30.000
2033		Løbende malervedligehold af trapperum (34.600 kr.)				
	V	Partiel malerbehandling af døre, indgangsparti (2 stk. årligt)	2	stk.	kr. 2.300	kr. 4.600
	V	Partiel malerbehandling af vægge, lofter og underløb	2	opgang	kr. 15.000	kr. 30.000
2034	D	Slibning og polering af terrazzotrin/repos (2 opgange)	180	m ²	kr. 300	kr. 54.000
2034		Løbende malervedligehold af trapperum (34.600 kr.)				
	V	Partiel malerbehandling af døre, indgangsparti (2 stk. årligt)	2	stk.	kr. 2.300	kr. 4.600
	V	Partiel malerbehandling af vægge, lofter og underløb	2	opgang	kr. 15.000	kr. 30.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 419.000

Fotoregistrering



Udvendige trapper

Sidst opdateret 22-09-2025



- Beskrivelse

Udvendige trapper og trin er udført med betonsten og rækværk i malet træværk. Trapper fremstår generelt i god stand, der er ikke registreret undermineret trin eller sten med revner og afslag.

Ved indgangspartier mod nordvest (biografbygning) ses trin ligeledes opført i betonsten. Her er registreret flere steder hvor trin er med store mellemrum og ses med underminering af sand, primært grundet forekomst af myrer. Ligeledes ses der i området tegn på forhøjet fugtniveau på tilstødende murværk og sokkel. Dette er nærmere beskrevet under bygningsdelskort 'Facader/Sokkel'.

Det anbefales at udvendige trin og værn i træ eftergås efter behov, hvor større mellemrum udfyldes med sand og træværk malerbehandles.
- Vedligehold

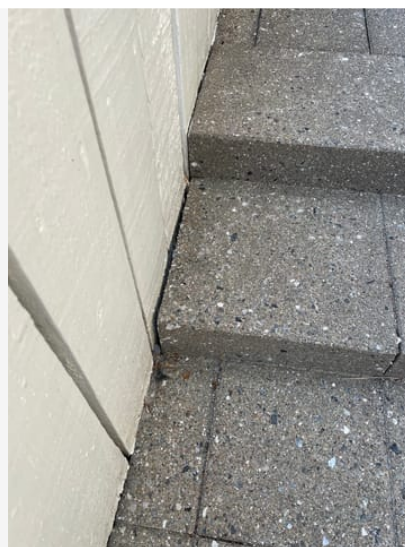
Udvendige trapper og trappetrin efterses årligt for revner og afskalninger på vanger, trin og flader. Bund i trappeskakte og lyskasser renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger.

Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Gennemgang af udvendige trapper	1	skøn	kr. 10.000	kr. 10.000
2028	V	Gennemgang af udvendige trapper	1	skøn	kr. 10.000	kr. 10.000
2031	V	Gennemgang af udvendige trapper	1	skøn	kr. 10.000	kr. 10.000
2034	V	Gennemgang af udvendige trapper	1	skøn	kr. 10.000	kr. 10.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 40.000

Fotoregistrering



Etageadskillelse

Sidst opdateret 10-09-2025

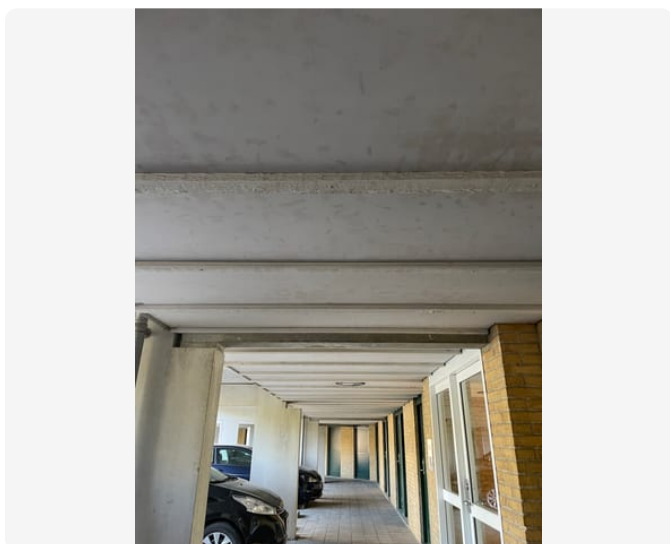
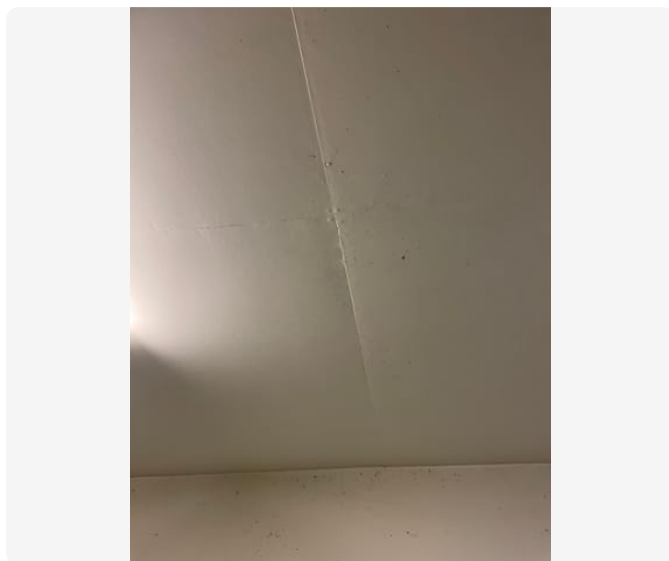
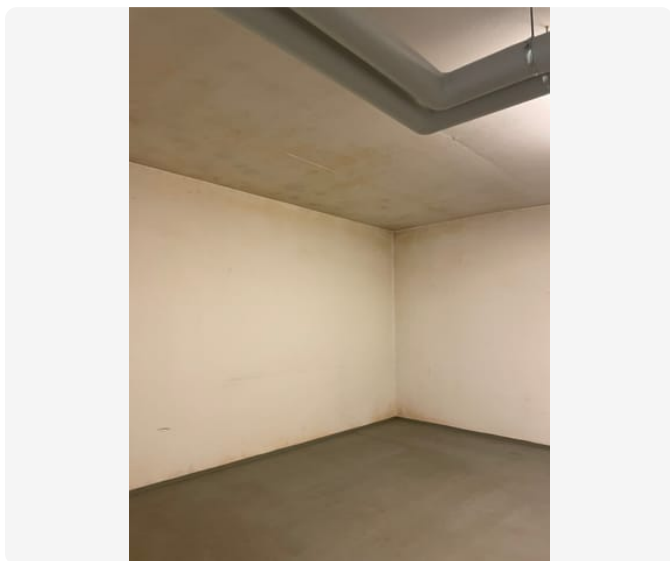


Beskrivelse	Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført som støbt betondæk. Ved loft i parterre er der udført pladeinddækning og isolering mod betondæk, etageadskillelse mod lejlighed. Ved gennemgangen ses ingen større skader på etagedækket i kælder. Ved enkelte lofter er der observeret misfarvninger i den malede overflade, som skønnes at være i et mindre omfang og af kosmetisk art. Der ses ingen udslag af rust fra armeringsjern i de besigtigede betondæk. Ved gennemgang i parterre er der registreret enkelt område med knækket pladeinddækning, og synlig isolering. Dette er oplyst at være forekommet grundet udefrakommende ophold i området. Ved gennemgang i 2025, ses det pågældende område udbedret. Ved forekomst af gennemgående huller omkring installationer i etagedæk, skal disse lukkes, så etageadskillelsen brandsikkerhedsmæssigt opfylder brandkrav. Det forventes ikke at der skal foretages større vedligeholdelsesarbejder indenfor perioden.
Vedligehold	Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter, huller, manglende puds eller gips og gennembrydninger ved rørgennemføringer. Revner eller huller i puds på underside lukkes. Rørgennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Træværk eftergås for fugt, råd og svamp. Bærende jern efterses for rust.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	V	Reparation af revner og huller (etageadskillelse), efter behov	1	skøn	kr. 5.500	kr. 5.500
2031	V	Reparation af revner og huller (etageadskillelse), efter behov	1	skøn	kr. 5.500	kr. 5.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 11.000

Fotoregistrering



Varmeanlæg

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Centralvarmeanlægget blev i 2017 udskiftet til fjernvarmeanlæg ved bibeholdelse af eksisterende lukket to-strengsanlæg. Radiator i badeværelse forsynes med uisoleret streng i gulvet. Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter.

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

Der er monteret radiatorer i fællesarealer på trapper og i kælderetagen.

Anlæg er udført med isoleret varmvexler og cirkulationspumper i varierende alder. Cirkulationspumper har en teknisk levetid på 15 år, hvorfor det anbefales at udskifte disse primært af energimæssige hensyn. Det er oplyst ved gennemgang i 2025 at cirkulationspumpe på fjernvarme påtænkes udskiftes snarest.

Vedligehold

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

Varmeanlægget skal efterses med regelmæssige mellemrum.

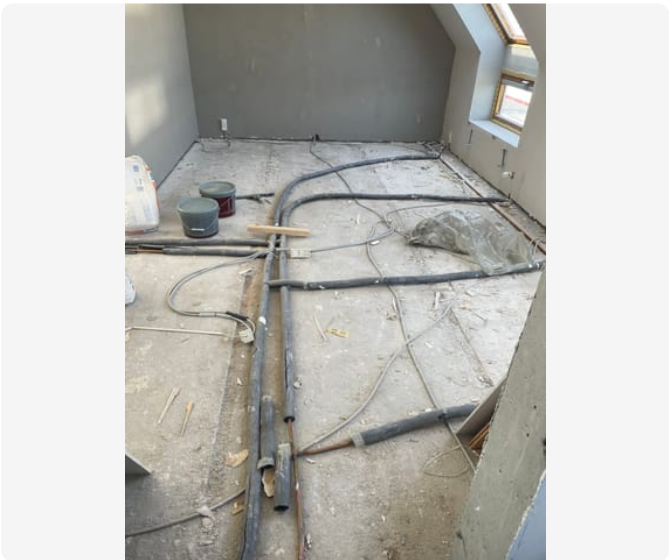
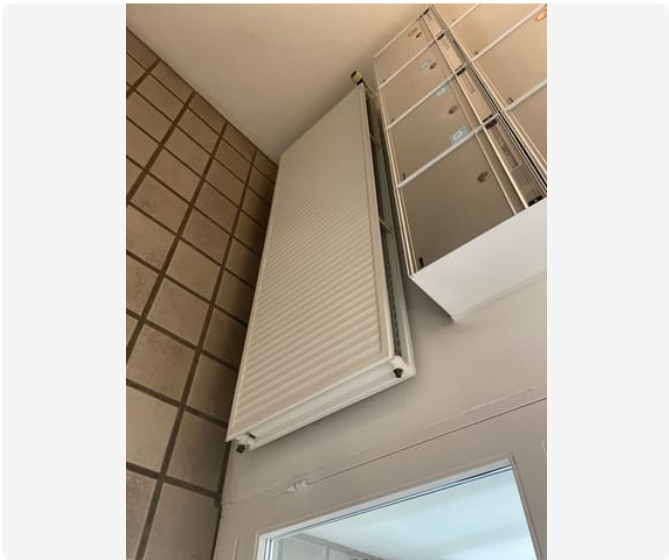
Det anbefales at have en fast årlig serviceaftale med en autoriseret VVS-installatør kombineret med årligt tilsyn af vandforsyningen.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Udskiftning af cirkulationspumpe (stor) - estimat	1	stk.	kr. 28.000	kr. 28.000
2025	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2026	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2027	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2028	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2029	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2031	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2032	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
2034	V	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 108.000

Fotoregistrering





Afløb

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget i kælder/parterre og enkelte lejligheder. De besigtigede faldstammer er delvist udskiftet og ses generelt i god stand. Det anbefales at faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.

Da der ikke var adgangsmulighed til alle lejligheder, er det svært at give et fyldestgørende overblik af den totale stand på faldstammer, men de formodes at være fra opførelsen og partielt udskiftet dato.

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

Vedligehold

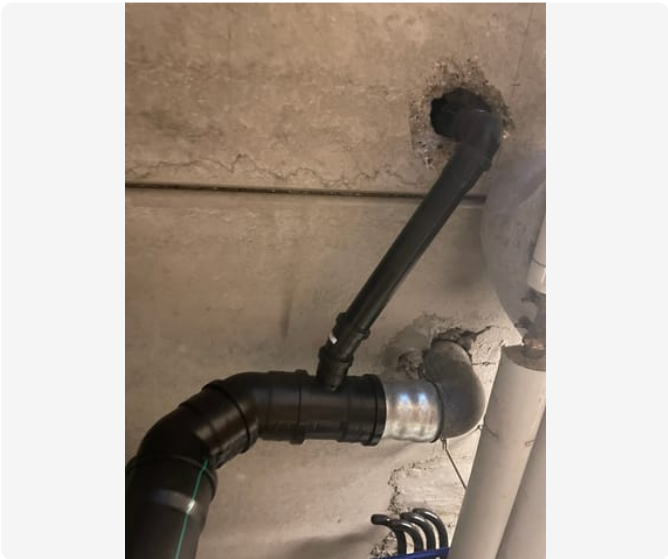
Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Afløbsskål og rist skal ligge i niveau eller under med omkringliggende gulv. Gulvafløb oprenses efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2029		TV-inspektion af afløbsledninger, faldstammer	9	opgang	kr. 6.500	kr. 58.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 58.500

Fotoregistrering



Kloak

Sidst opdateret 22-09-2025



Beskrivelse

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

Det er oplyst at brønde fast bliver renses 1 gang årligt. Et kloakrør er i nyere tid partielt udskiftet. Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloakker og brønde af anerkendt tv-inspektør. Dette for at klargøre stand for alle kloakledninger ejendommen råder over, således evt. begyndende skader kan registreres.

Det er registreret på tegningsmateriale fra opførelsen, at der er udført omfangsdræn ved kælderydervægge, det bør undersøges om drænets funktion stadig er intakt, og i det tilfælde sikre at det jævnlige renses.

I gårdområde ses belægninger flere steder nedsunken, Det skønnes at dette er opstået primært grundet tung trafik. Dette kan dog også være et tegn på sammenfald i kloakker, hvorfor det anbefales at holde belægninger over kloakledninger i jord under løbende observation.

Ved indgangspartier mod Kanalvej og Kinopalæet er flere områder hvor belægning er udført i et lavere niveau, hvortil bund af indgangsdøre er i samme lave niveau. Det lavere niveau kan øge risikoen for ophobning af vand ved skybrud eller ekstrem vejr grundet overfladevand og strømretning/hældningen i området.

Der ses enkelte steder udført drænrister i områderne. Dette kan i flere tilfælde være tilstrækkeligt for afledning af vand, dog ikke ved større regnskyl/ekstreme vejrforhold. Ved disse tilfælde skal der udføres større drænarbejde i området, som for nuværende ikke skønnes rentabelt i forhold til omfang af ophobende vand.

For at undgå at vand ledes under dør og ind i trapperum, vil det være nødvendigt at udskifte døren til en med lavere højde og samtidig udføre en opkant i bund mellem indgangsparti og trapperum. Alternativt kan foreningen anskaffe sig fugt barrikader (selvløftende vandbarriere), som kan placeres ved de pågældende døre ved forventning om skybrud.

Vedligehold

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

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

Riste og dæksler på brønde må ikke tildækkes. Sandfangsbrønde skal efterses og oprenses efter behov. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau eller under omkringliggende belægning og være intakte. Brønde og kloakledninger kontrolleres og renses/spules efter behov. Sunket belægning over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning.

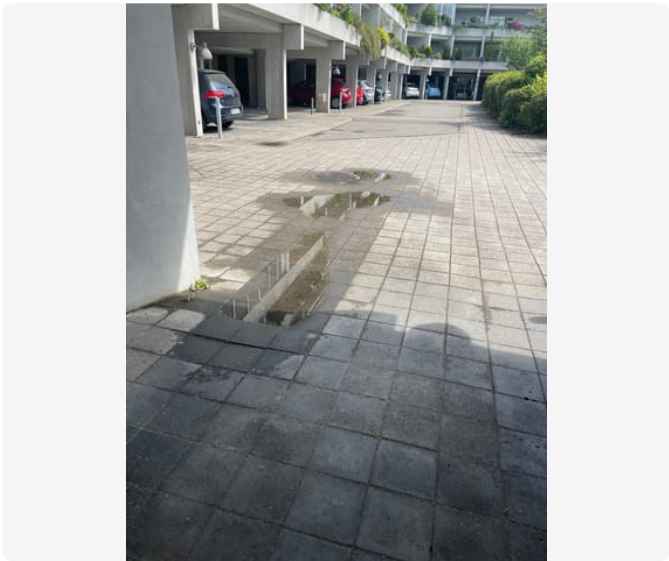
Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

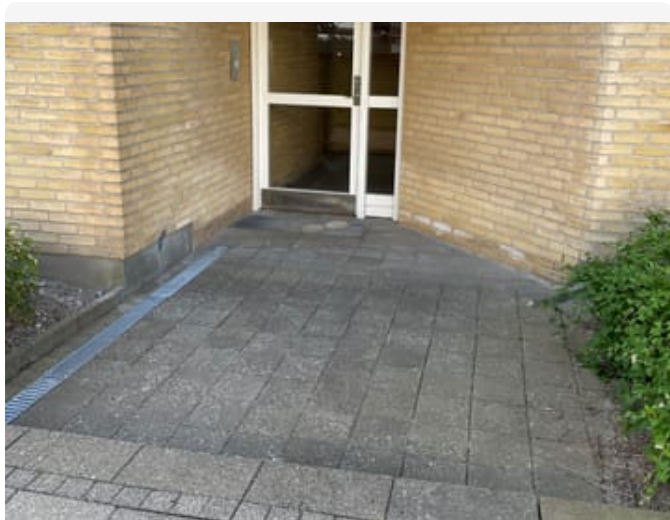
Drænbrønde/inspektionsbrønde skal inspiceres med jævne mellemrum for at kontrollere, at dræn-systemet ikke er tilstoppet.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Rensning af dræn m.v., ved rensebrønde	4	stk.	kr. 750	kr. 3.000
2025	D	TV-inspektion af kloakker	1	skøn	kr. 35.000	kr. 35.000
2025	V	Fugtbarrikade til kælderdoor	1	stk	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	D	TV-inspektion af kloakker	1	skøn	kr. 35.000	kr. 35.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 81.000

Fotoregistrering





Risiko for oversvømmelse ved ekstrem regn

Vandinstallation

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Vandinstallationen er primært besigtiget i kælderen, samt ved depotrum i parterre. Rør ses generelt med isoleringskappe, så det har ikke været muligt at besigtige rørenes stand. Det formodes at der foretaget partielle udskiftninger i kælder og parterre, samt når den enkelte har foretaget renovering i egen lejlighed.

Der ses ved gennemgang en enkelt tæring, utæthed, som skønnes udbedret ved en udvendig tætning. I området ses ligeledes blandet metalarter ved rørføring. Dette kan føre til kortere levetid, grundet ionvandring eller irret overflade.

Vandinstallationen vurderes generelt til at være i acceptabel stand, men skal holdes under observation for konstatering af tærede rør, som herved kan udskiftes under almindelig vedligehold af bygningen.

Varmtvandsbeholder er placeret i varmecentral og skønnes løbende serviceret. På dataplade er beholderen registreret fra opførelsen, beholderen er oplyst at denne er ombygget til fjernvarme i år 2017. Det er oplyst at der fast foretages almindelig vedligeholdelse på beholderen og at det anbefales dette fortsat udføres, for at forlænge dens tekniske levetid.

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 koldtvarmsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

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

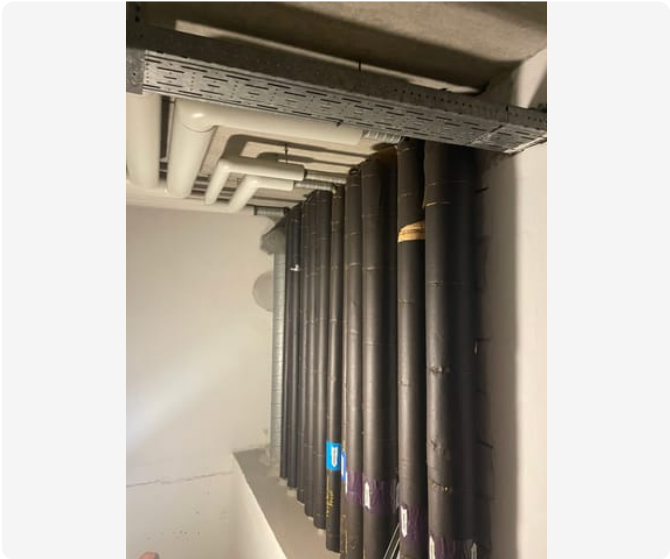
Varmtvandsbeholder anbefales renses, afkalket og udslammet en gang om året.

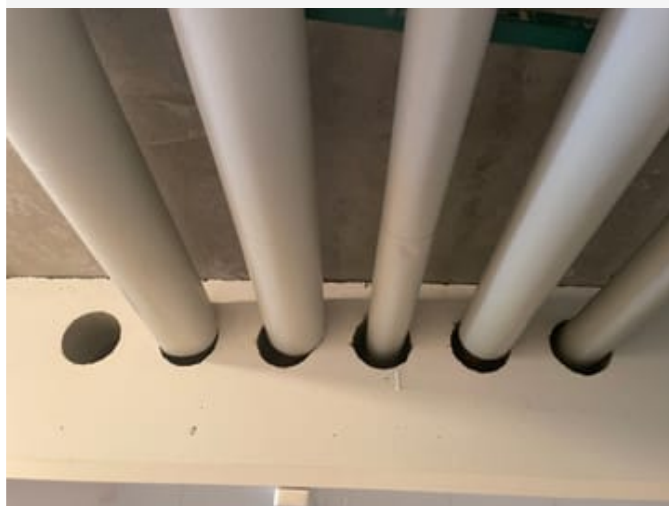
Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2026	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2027	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2028	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2029	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2031	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2032	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2034	V	Årligt serviceeftersyn og løbende udgift til vedligeholdelse af vandinstallation	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 80.000

Fotoregistrering





El / Svagstrøm

Sidst opdateret 10-09-2025



- Beskrivelse

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

Telefonanlæg ved hoveddøre er i rimelig stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende.

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

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

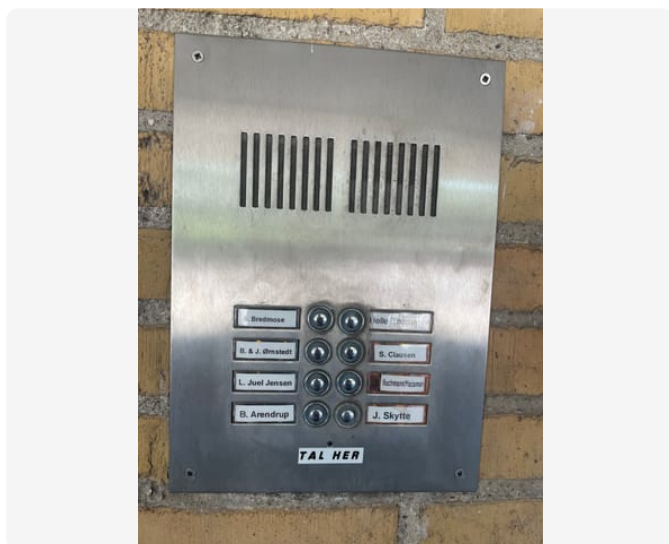
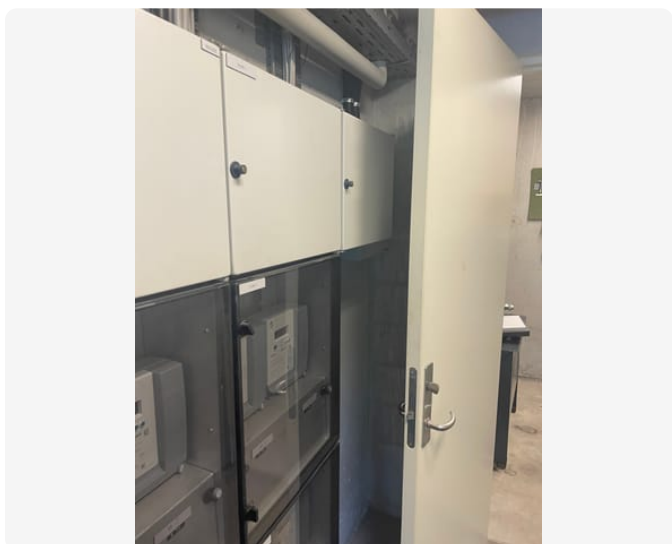
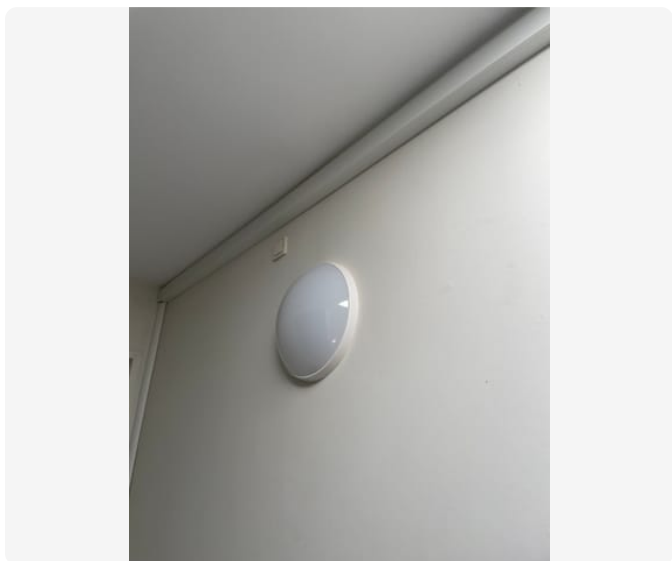
Tavler, dåser og kabler eftergås visuelt for skader og manglende fastgørelse. Defekte lyskilder udskiftes til energisparende lyskilder.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2027	D	El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	kr. 6.000	kr. 6.000
2032	D	El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	kr. 6.000	kr. 6.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 12.000

Fotoregistrering



Ventilation

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Der er udført mekanisk udsugning, med anlæg placeret på tag. Udsugning udføres fra emhætte og ventil i badeværelser, det er ligeledes oplyst at anlægget er trykstyret og suger med konstant volumen.

Erstatningsluften kommer af klapventil i ydervæggen og/eller oplukkelige vinduer og døre. Hvorfor det er vigtigt at ventiler og aftrækskanaler renses jævnligt.

Ventilationshætter på tag og aggregater blev ikke gennemgået rent teknisk, men konstateres visuelt til at være af ældre dato.

Vedligehold

Ventilationsanlæg skal jævnligt efterses, indreguleres, kanaler renses og filtre skiftes. Afkast skal føres over tag.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation fra lejligheder kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende ved aftrækket, når ventilationen er tændt.

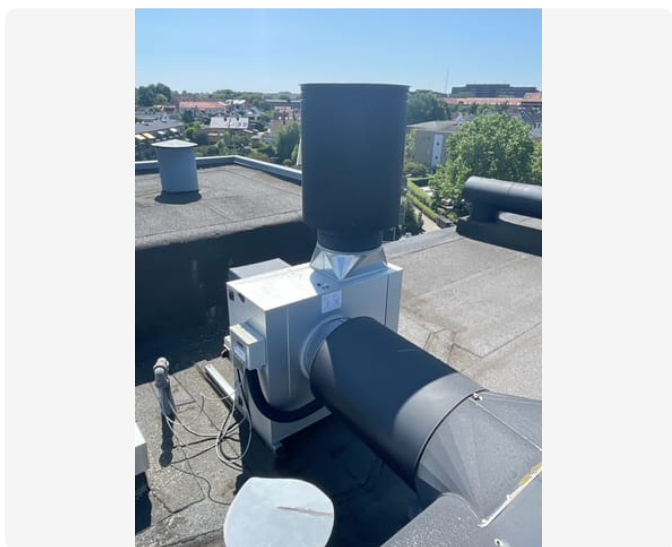
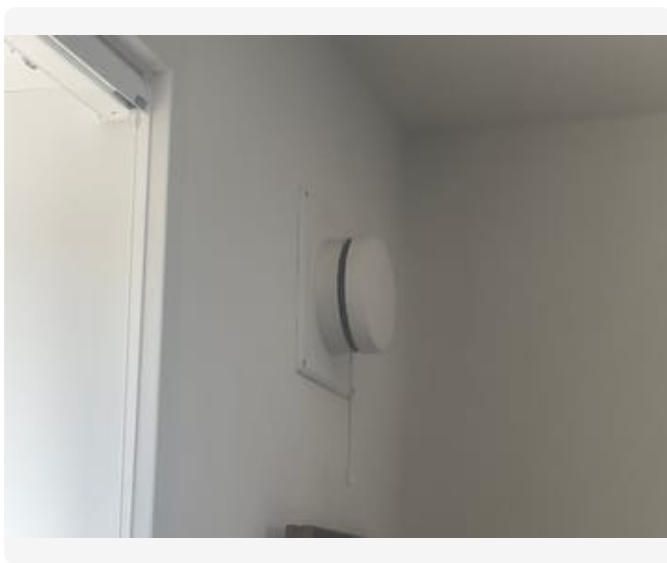
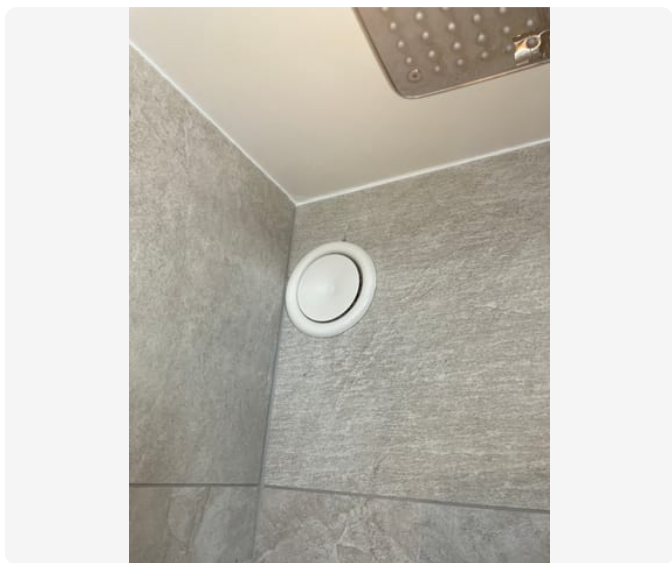
Det anbefales at have en fast årlig serviceaftale med et ventilationsfirma og jævnligt gennemgå ventilationsanlæg med henblik på en energimæssig optimering af driften.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2026	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2027	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2028	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2029	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2030	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2031	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2032	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2033	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
2034	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	4	stk.	kr. 2.500	kr. 10.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 100.000

Fotoregistrering



Elevator

Sidst opdateret 10-09-2025



- Beskrivelse

Elevatore i ejendommen er fra opførelsen af bygningen i år 1987 jf. inspektionsattest.

Der er senest udført inspektion af elevatorer den 23.06.2023. Næste inspektion er senest den 23.06.2026.

Ved gennemgang i 2023 er det oplyst at renovering af elevatorer er igangsat og at der i indeværende år foretages renovering på 4 stk. elevatorer i opgang A, B, C, og D. Resterende elevatorer forventes at være blive renoveret efterfølgende.
- Vedligehold

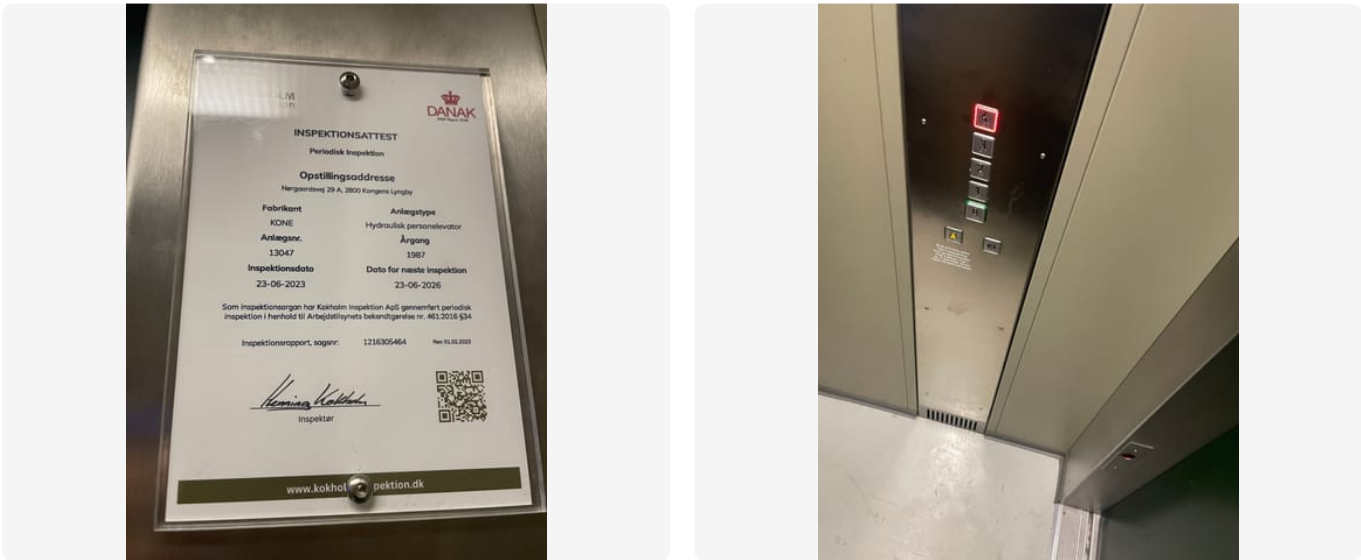
Elevatorer serviceres løbende via serviceaftale med elevatorfirma.

Lovpligtige eftersyn/inspektioner ifølge Arbejdstilsynets bekendtgørelse 461 udføres af firma med ISO9001:2015 certifikat. Certifikatet er lovpligtigt i elevatorbranchen og er et krav for udførelse af eftersyn og reparation af elevatorer.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	D	Lovpligtig inspektion af elevator	9	stk.	kr. 3.500	kr. 31.500
2029	D	Lovpligtig inspektion af elevator	9	stk.	kr. 3.500	kr. 31.500
2032	D	Lovpligtig inspektion af elevator	9	stk.	kr. 3.500	kr. 31.500
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 94.500

Fotoregistrering



Private friarealer

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser. Fliser ses ikke med fald ind mod bygningen og fremstår generelt hele, med jævn belægning og i fin stand.

Langs facader er der etableret beplantninger som kan give risiko for fugtophobning og beskadigelse af facader. Der er i nyere tid udført beskæring af beplantning, således denne ikke står tæt ved facader. Dette mangler at blive udført langs facaden mod Nørgaardsvej, det er oplyst at dette vil blive udført snarest.

Belægningen på gårdsiden er udført delvis som asfalt og stenbelægning. Belægninger benyttes over større områder til bilkørsel og parkering. Enkelte steder er der fald på belægningen, men det skønnes ikke at være med fald ind mod bygningen. Der er ikke registreret belægningsfliser, som er knækket og gået i stykker, men observeret stedvise områder med udskiftning af stenbelægning.

Langs køreflader og ved parkeringsområder ses steder, hvor belægningen er blevet undermineret, hvorfor belægningen er ujævn, og i større omfang kan skabe risiko for ophobning af vand.

Det skønnes at omfanget er forventeligt grundet benyttelse af bilkørsel på belægninger. Det anbefales at forsat udføre stedvise udskiftninger ved sten med revner, samt foretage udfyldning mellem sten ved større åbninger.

Områder omkring kloakker bør holdes under observation for undermineret belægning, da dette kan være tegn på en kollapsede kloakledning.

I gårdområde er opført et affaldsskur for ca. 6-7 år siden. Dette fremstår generelt i rigtig fin stand. Vægge og tag er opbygget med trækonstruktion og delvis med metalnet på vægge for udluftning og lysindfald. Taget er opført som grønt tag med stenurter, som ikke kræver større vedligehold. Der forefindes to tagbrønde, som løbende skal renses for at undgå ophobning af vand. Det er oplyst at der har været indtrængende vand ved én tagbrønd på indvendigt træværk, men at dette er udbedret.

Vedligehold

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

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

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

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Tage efterses for revner og utætheder. Tagrender og nedløbsrør renses for skidt og løvfald. Trækonstruktioner og træbeklædninger efterses for råd. Træbeklædninger overfladebehandles efter behov.

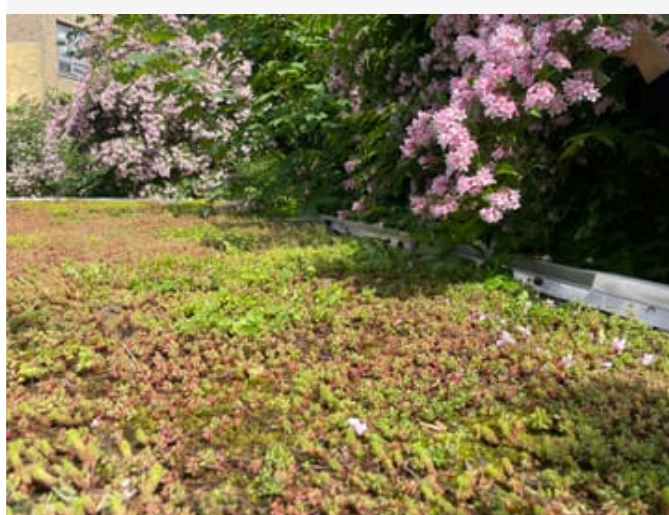
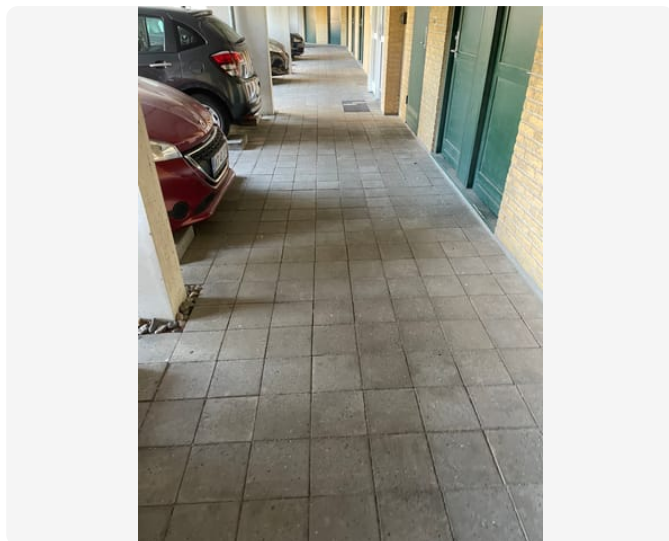
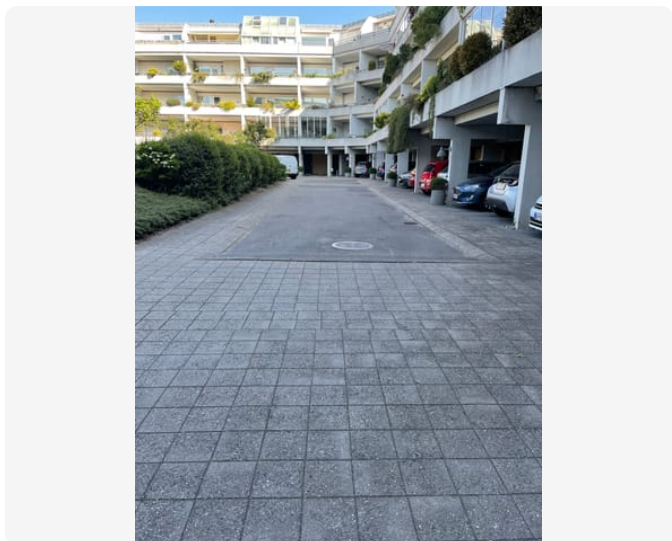
Der henvises i øvrigt til vedligeholdelsesbeskrivelser af bygningsdele som på hovedbygningen.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2026	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2027	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2027	V	Lokal opretning af eksisterende belægning	30	m ²	kr. 1.550	kr. 46.500
2028	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2029	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2030	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2031	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2032	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2033	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2033	V	Lokal opretning af eksisterende belægning	30	m ²	kr. 1.550	kr. 46.500
2034	D	Rensning af tagbrønde (2 stk.) på skur - udføres af foreningen	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 93.000

Fotoregistrering





Altaner

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Altaner på ejendommen forefindes mod gården, samt ved opgang 29K mod gaden. Altaner er udført i præfabrikerede betonelementer, der bæres af tværvægge og eller betonrammer vinkelret på facader. Altanplader ligger på bæreflader på tværvægge. I front er altaner opført med plantekasser, ligeledes i beton. Disse afvander via åbninger i bund mod afløbsrender på altanplader/gulv.

Flere altaner er lukket af med vinduesglas i front, som er udført jf. ansøgt byggetilladelse. Disse hører under den enkeltes vedligeholdelsespligt hvorfor der ikke er afsat pris for løbende vedligehold i denne plan. Ved de øvre ses stedvis tegn på nedbrud i fuge mellem vinduespartier og skillevæg. Disse bør snarligt udskiftes af de enkelte ejere.

På altaners gulvflade er der udført render i betonplader langs sider og facade. Disse leder vand mod afløb og udvendig nedløbsrør, placeret i hjørne mod facade. Det er vigtigt at disse holdes fri for blade o.l. for at sikre en tilstrækkelig afledning af vand.

Der er udført flere overløbshuller ved altaners front, som blot er udført ved afledning af vand ved større oplobninger. Flere steder er der tegn på at der forekommer vand ud af overløbshul, som kan være tegn på at vandet ikke ledes tilstrækkeligt hen mod afløb via render på altangulv.

Mellem betonelementer er udført elastiske fuger, som er oplyst senest udskiftet i år 2011. Foreningen har vedligeholdelsespligt på fuger på den udvendige side af altaner/plantekasser. Der er registreret enkelte områder hvor fugen er sluppet i sider, disse bør udbedres for at undgå følgeskader.

Ved én altan er der i 2023 registreret tydelige tegn på vandindtrængning ved loft i ovenliggende altanplade. Der ses her større afslag, et større omfang af svindrevner, samt enkelte områder med tegn på rustudtræk. Der er ved gennemgang i 2025 oplyst at boreprøve er foretaget og at denne påviste let svækkelse, men efter ophugning er beton fast. Det anbefales herefter at der foretages reparationer på overflader.

Ved gennemgang i år 2025 bliver der gjort opmærksom på et altandæk, som syner med bøjning. Denne er placeret ved 29B, tagetage. Det skønnes at være i et mindre omfang, samt at der ikke bør være risiko for svækkelse i området. Altandækket bør dog løbende holdes under observation for om der forekommer revner i altanpladen (både over+under). På front af altanpladen, ses tegn på flere mindre revnedannelser, som for nuværende skønnes i overfladen. Det kan være en idé at udføre reparation på denne overflade, for at undgå risiko for yderligere udvikling i revner.

Ved vindues/dørparti mod lejlighed er der ved gennemgang i 2025 fremvist vandindtrængning over vindue, samt på tilstødende væg. Det anbefales her at nedtage tapet i området, fjerne pladen over vindue, samt fjerne flamingostykker, som er placeret ved overløbsåbning ved ovenliggende altan mod skillevæg. Det var ikke muligt at præcist påvise skadesårsag ved gennemgang, hvorfor det førnævnte bør udføres og derefter holde området under opsyn for evt. gentagelse.

Ved udskiftning af vindues/dørparti, må den enkelte ejer påregne udskiftning af de omkringliggende vægelementer, da det skønnes at være opført som et samlet let facadeelement. Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for udskiftning af glasruderne.

Det skal sikres at malerbehandling af vægge og lofter udføres med diffusionsåben malerbehandling, således vægge/lofter kan 'ånde' og der ikke sker en ophobning af fugt, så der er risiko for skimmeldannelser og deraf følgeskader.

Der er i år 2017 (med gennemgang efterår/vinter 2016) udført rapport af Falkon A/S Rådgivende ingeniører. Her er ejendommens altaner undersøgt grundet vandnedsivning ved altaner. Baggrund for dette var at klarlægge årsager til vandindtrængen på altanerne og i givet fald, om omfanget ligger udover det forventelige ved denne type konstruktion, samt hvilke tiltag der i så fald kan iværksættes.

Konklusion af rapport er beskrevet på foreningens hjemmeside, hvor der er gjort opmærksom på følgende punkter, som den enkelte beboer har pligt til at vedligeholde:

- Holde afløbsrender ved nedløbsrør fri for blade, jord m.m.
- Afløbsrender ind mod lejligheden (siderne) skal være friholdt og må ikke tilmures.
- Afløbsstudser og afløbshuld under blomsterkasser må ikke blokeres/tilstoppes.
- Løbende vedligeholdelse med maling af træværk, døre, vinduer og betonflader indvendigt på altanerne.
- Løbende vedligeholdelse af indvendige vandrette fuger.

Altaner er ikke udestuer, hvorfor det må påregnes, at der kan forekomme vandnedsivning.

Vedligehold

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

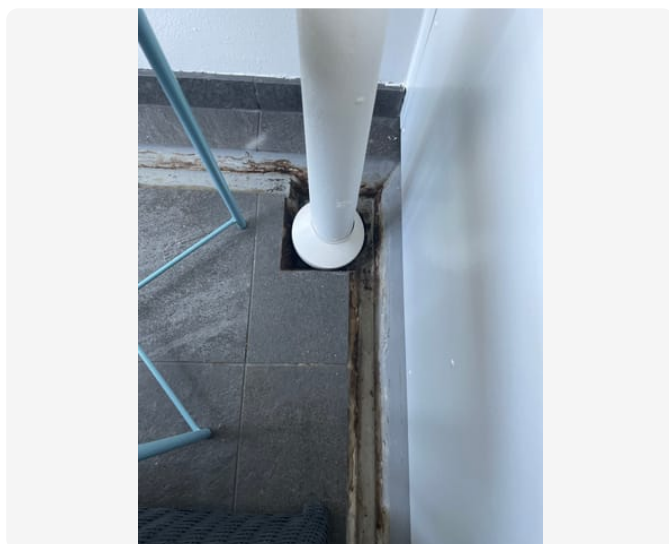
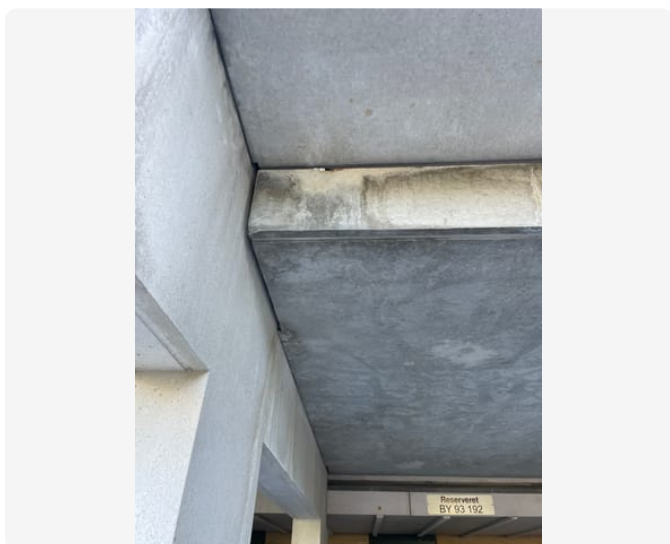
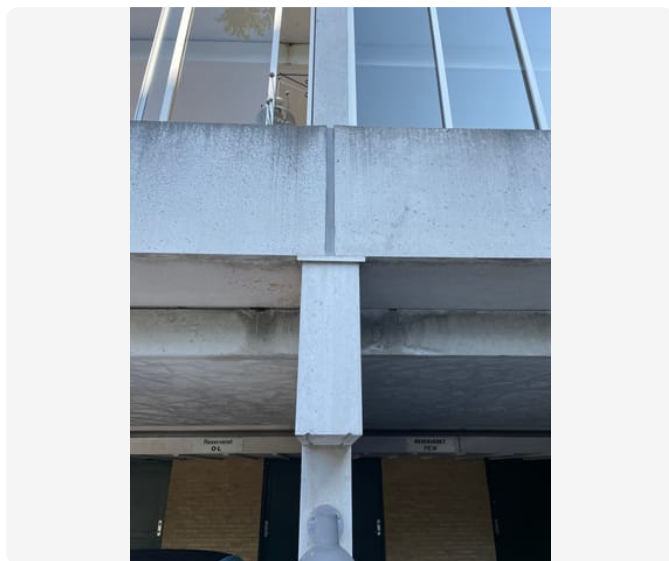
Overflader som håndlister og gulvbrædder lakeres eller males efter behov.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026		Løbende vedligehold af altaner (104.700 kr.)				
	V	Eftersyn af rækværk på altaner	1	skøn	kr. 7.500	kr. 7.500
	V	Partiel udskiftning af udvendige elastiske fuger	6	dag	kr. 5.500	kr. 33.000
	V	Leje af lift	6	dag	kr. 6.500	kr. 39.000
	V	Eftersyn af altaner (evt. blot fra terræn)	72	stk.	kr. 350	kr. 25.200
2032		Løbende vedligehold af altaner (104.700 kr.)				
	V	Eftersyn af rækværk på altaner	1	skøn	kr. 7.500	kr. 7.500
	V	Partiel udskiftning af udvendige elastiske fuger	6	dag	kr. 5.500	kr. 33.000
	V	Leje af lift	6	dag	kr. 6.500	kr. 39.000
	V	Eftersyn af altaner (evt. blot fra terræn)	72	stk.	kr. 350	kr. 25.200
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 209.400

Fotoregistrering





Brand

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

Der er ved gennemgangen oplyst at der er udført det lovpligtige eftersyn af ejendommens passive brandsikring. Dette er foretaget d. 22.11.2022 af Dansk Brand- og sikringsteknisk institut.

Der er her foretaget en gennemgang af foreningens ejendom, hvor følgende er påpeget:

-Der fandtes en del oplag i trapperum

-Der var gennemføringer i elevatorrum og depotrum, som ikke var lukket brandmæssigt korrekt.

Ved gennemgang i 2025 er det oplyst at der er udført brandsikring af el-installationer, samt ved elevatorrum ved rørføringer.

Ved oplag i trapperum, anbefales det at sikre at der løbende ikke placeres oplag i trapperum.

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 er ikke afsat beløb til et årligt brandtjek og fortløbende. Da det er oplyst at foreningen selv vil varetage det årlige lovpligtige eftersyn. Dette udføres med grundlag i eftersynet af DBI, hvor der ligeledes her er modtaget dokumenter til at logge fremtidige 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.

Gældende lovgivning:

BR18, § 144. For eksisterende bygninger, hvor der ikke foreligger en godkendt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan, skal drift, kontrol og vedligehold ske i henhold til Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - Brand.

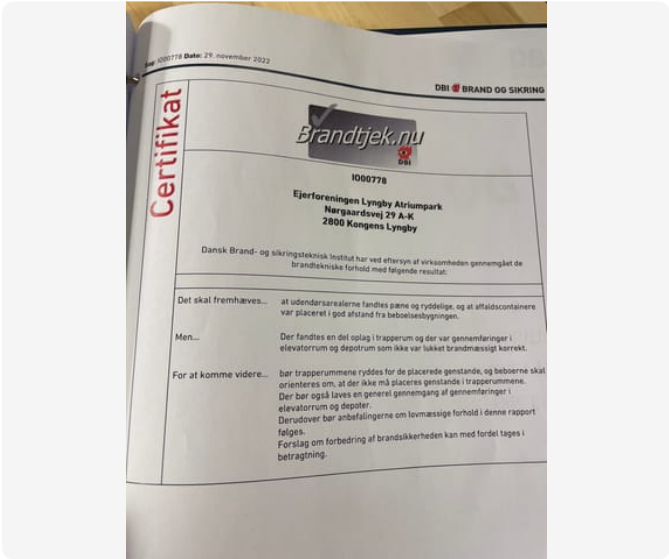
Der henvises til bygningsreglements vejledning til kap 5 - Brand, Version 1.1, 04-03-2021.

Kapitel 7.6. Vedligeholdelse af passiv brandsikring.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2025	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2026	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2027	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2028	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2029	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2030	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2031	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2032	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2033	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
2034	D	Brandtjek (udføres af foreningen)	1	eftersyn	kr. 0	kr. 0
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 0

Fotoregistrering



Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 10-09-2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Vedligehold

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

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

Se mere på upsiteapp.com eller ring på telefon 2799 9000 og få en gratis introduktion.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2030		Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 12.000	kr. 12.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 12.000

10-års budget for E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K

Bygningsdele	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Tagværk	4.000	387.450	4.000	4.000	91.100	4.000	4.000	91.100	4.000	4.000	597.650
Kælder / Fundering	1.500	0	0	13.500	0	0	1.500	0	0	1.500	18.000
Facader / Sokkel	132.600	0	0	0	27.500	0	0	0	27.500	0	187.600
Vinduer	67.700	27.200	27.200	27.200	27.200	27.200	27.200	27.200	27.200	27.200	312.500
Udvendige døre	155.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	155.000	20.000	20.000	470.000
Trapper	0	0	15.000	54.000	0	88.600	49.600	88.600	34.600	88.600	419.000
Udvendige trapper	10.000	0	0	10.000	0	0	10.000	0	0	10.000	40.000
Etageadskillelse	0	0	5.500	0	0	0	5.500	0	0	0	11.000
Varmeanlæg	36.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	108.000
Afløb	0	0	0	0	58.500	0	0	0	0	0	58.500
Kloak	46.000	0	0	0	0	35.000	0	0	0	0	81.000
Vandinstallation	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
El / Svagstrøm	0	0	6.000	0	0	0	0	6.000	0	0	12.000
Ventilation	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
Elevator	0	31.500	0	0	31.500	0	0	31.500	0	0	94.500
Private friarealer	0	0	46.500	0	0	0	0	0	46.500	0	93.000
Altaner	0	104.700	0	0	0	0	0	104.700	0	0	209.400
Brand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	470.800	596.850	150.200	154.700	281.800	212.800	143.800	530.100	185.800	177.300	2.904.150

Byggesagsudgift	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Håndværkerudgifter (overført)	470.800	596.850	150.200	154.700	281.800	212.800	143.800	530.100	185.800	177.300	2.904.150
Samlet sum	470.800	596.850	150.200	154.700	281.800	212.800	143.800	530.100	185.800	177.300	2.904.150
Omkostninger / m ² / år (hele kroner)	56	71	18	19	34	25	17	64	22	21	348
Samlet sum inkl. moms	588.500	746.063	187.750	193.375	352.250	266.000	179.750	662.625	232.250	221.625	3.630.188

Gennemsnitspris / m² / år: 35,-
Bolig- og erhvervsareal: 8.348 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.
Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.