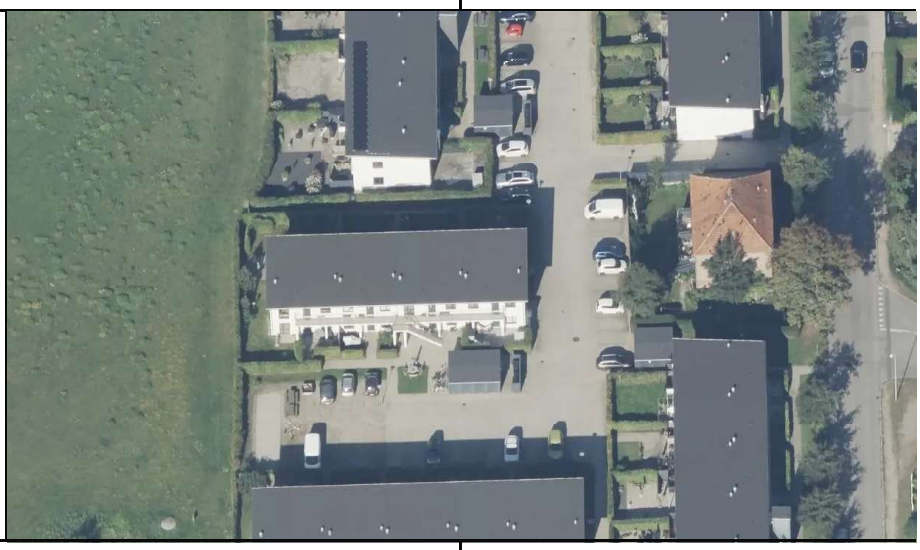
Vedligeholdelsesplan
A/B Havnehaven II



12.03.2026

af Cecilie Christensen
cch@schodt.dk

SCHØDT

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
Facader / Sokkel	12
Svalegange	15
Altaner	19
Vinduer	21
Udvendige døre	24
Trapper	26
Elevator	28
Etageadskillelse	30
Wc / Bad	31
Køkkener	32
Varmeanlæg	33
Afløb	36
Kloak	38
Vandinstallation	41
Ventilation	43
El / Svagstrøm	45
Private friarealer	47
Opdatering af vedligeholdelsesplan	51
10-års budget	52

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Havnehaven II.

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 bygnigsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt. Herefter præsenteres du for alle bygningsdelene, som er fundamentet i vedligeholdelsesplanen.

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

Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

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

Se mere på upsiteapp.com

Upsite

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

Hvorfor bruge Upsite

01 Opgaver

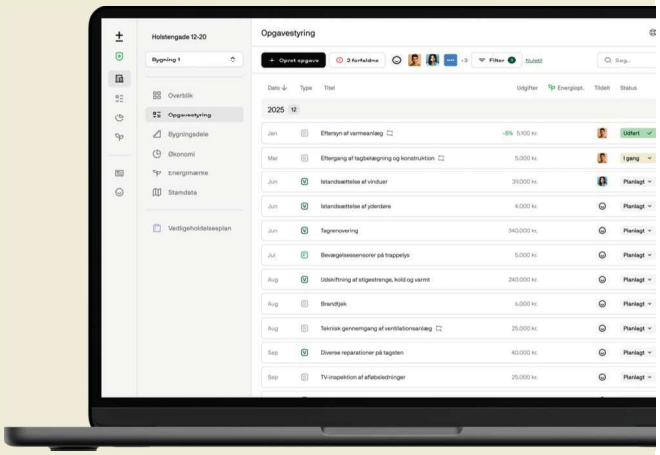
Hold vedligeholdelsesplanen opdateret og dokumentér løbende udførsel med bilag og aktivitetslog.

02 Økonomisk overblik

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

03 Historik og nem overlevering

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



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

Prøv det gratis og uforpligtende

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

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

Sådan kommer du i gang

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

Kontakt

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

Tlf. 2799 9000
hello@upsiteapp.com

Lersø Parkallé 44, 3.
2100 København Ø
CVR nr. 29853045

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen A/B Havnehaven II, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god stand. Der er ingen akutte opgaver, der kræver umiddelbar opmærksomhed. Derudover er der behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode for at opretholde den gode stand.

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

Akutte opgaver:
- Ingen

Nødvendige opgaver:
- Partiel udskiftning af fuger v. svalegange
- Partiel udbedring af betondæk m. afslag - svalegange
- Maling af yderdøre
- Vedligehold af vinduer
- Partiel udskiftning af dilatationsfuger, facader
- Lokal opretning af eksisterende belægning
- Inspektion af elevatorer
- Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.
- Serviceeftersyn af ventilationsanlæg

Hensigtsmæssige opgaver:
- Taggennemgang
- Facade spray (edderkopper)
- Sandfyld ved flise- og stenbelægninger
- Vinterarbejder (snerydning og saltning)
- Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen
- Partielle reparationer, træværk på skure
- Maling af facader, inkl. søjler og kanter v. svalegange
- TV-inspektion af kloakker
- Teknisk gennemgang af ventilationsanlæg
- Rensning af ventilationskanaler
- Udskiftning af cirkulationspumper
- El-eftersyn af fælles installationer
- Partiel puds og malerbehandling af sider og underløb - udvendige trapper

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

2026 - 2028

Periode 01

kr.761.728



Bygningsdele:

Facader / Sokkel
Private friarealer
Svalegange
Kloak
Ventilation
Elevator
Opdatering af vedligeholdelsesplan

2029 - 2031

Periode 02

kr.1.280.228



Bygningsdele:

Vinduer
Tagværk
Private friarealer
Udvendige døre
Facader / Sokkel
Varmeanlæg
Trapper
Kloak
Ventilation
Opdatering af vedligeholdelsesplan
Elevator
El / Svagstrøm

2032 - 2035

Periode 03

kr.2.113.854



Bygningsdele:

Vinduer
Facader / Sokkel
Private friarealer
Udvendige døre
Svalegange
Ventilation
Varmeanlæg
Trapper
Afløb
Kloak
Opdatering af vedligeholdelsesplan
Elevator

Beskrivelse af ejendommen

Journalnr. - 1481

Ejendommen tilhørende A/B Havnehaven II, etageejendom med 2 etager, fordelt over 6 bygninger og er opført i år 2008. Ejendommen anvendes til beboelse, med samlet 53 boliger.

Ejendommen har energimærke B, og det er gyldig fra den 12. maj 2019 til den 12. maj 2029.

Ejendommen har ingen kælder.

Tagkonstruktionen skønnes udført som tagkassetter med lav taghældning, hvor der er trædefast isolering og tagflader er afsluttet med 2 lag tagpap.

Facader er opbygget af som sandwich-elementer med præget overflade som teglsten med efterfølgende filtsning. Der er opført let ydervæg over vinduespartier og mellem partier.

Ved flere blokke er udført svalegange for adgang til 1.sals lejligheder. Ligeledes er der opført altaner på havesiden.

Ejendommen har vinduer og vinduespartier i træ og med 2 lags energiruder og fra opførsel af ejendommen i år 2008. Yderdøre er ligeledes i træ og fra opførelsen.

Ejendommen har et bebygget areal på 2.250 m^2, med et samlet boligareal på 4.500 m^2.

Stamdata

Kommunenavn	Vordingborg
Ejendomsnavn	A/B Havnehaven II
Matrikelnummer	43cp
Opførselsår	2008
Om-/tilbygningsår	-
Bygningsareal	4500 m^2
Bebygget areal	2250 m^2
Erhvervsareal	0 m^2
Beboelsesareal	4500 m^2
Kælderareal	0 m^2
Antal etager	2

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. varmeanlæg, 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	Meget god	2030
Facader / Sokkel	Acceptabel	2026
Svalegange	Mindre god	2026
Altaner	Meget god	-
Vinduer	Acceptabel	2029
Udvendige døre	Acceptabel	2029
Trapper	Acceptabel	2029
Elevator	Acceptabel	2028
Etageadskillelse	Acceptabel	-
Wc / Bad	Meget god	-
Køkkener	Meget god	-
Varmeanlæg	Acceptabel	2026
Afløb	Acceptabel	2033
Kloak	Acceptabel	2026
Vandinstallation	Acceptabel	-
Ventilation	Acceptabel	2026
El / Svagstrøm	Acceptabel	2031
Private friarealer	Acceptabel	2026
Opdatering af vedligeholdelsesplan	Meget god	2026

Tagværk

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Tagkonstruktionen skønnes udført som tagkassetter med 5° taghældning, hvor der er trædefast isolering og tagflader er afsluttet med 2 lag tagpap. Det er oplyst, at der er ny tagpapbelægning fra 2024 på ejendommen. Ved besigtigelsen lå der sne på taget, og tagflader var derfor ikke mulige at besigtige.

Der er udført ensidigt fald, hvorfra vand afledes via tagrender og nedløb i zink.

I tagkonstruktionen er der monteret gennembrydninger for ventilationsafkast og motorer og faldstammeudluftninger over tag. Ved generel taggennemgang bør samlinger mod tagpap gennemgås og her sikres at der ikke ses åbninger i udført fugesamlinger. Dette gøres for at sikre at tegn på utætheder eller åbninger, kan udbedres før en evt. skade ved indtrængning af vand.

Langs sider ved udhæng, er der monteret metalinddækninger. Disse ses generelt i god stand. Der er ikke registreret tegn på åbne eller defekte samlinger eller manglende fastgørelse. Udhæng er med træbrædder, som ses malerbehandlet. Det skønnes at træværk senest er malerbehandlet ifbm. nyt tagpap i 2024. Træværket er her ikke udsat for vejrpåvirkning i større omfang, hvorfor det anbefales blot at udføre malervedligehold efter behov. Sternbrædder ved alle 12 gavle er oplyst skiftet 2025-2026, så der er fibercement.

Det anbefales at der fortages en taggennemgang hvert 6-7. år for at sikre den gode stand. Der bør her være fokus på samlinger ved tagpap, samt mod gennemføringer og malerbehandling af sternbrædder. Tagrender og nedløb bør renses hvert 3. år eller efter behov for at sikre en tilstrækkelig afvanding.

Det kan være en idé at etablere faldsikring på alle tagflader, således eftersyn og løbende vedligehold kan udføres under forsvarlige forhold og mindske udgifter til stilldas/lift.

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 gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

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

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2030	V	Taggennemgang (rebtekniker eller fra lift)	1	skøn	kr. 50.000	kr. 50.000
2030	F	Etablering af faldsikring	6	blokke	kr. 30.000	kr. 180.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 230.000

Fotoregistrering













Facader / Sokkel

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Facader er opbygget af som sandwich-elementer med præget overflade som teglsten med efterfølgende filtsning. Mellem elementer er der udført elastisk fuge. Der er opført let ydervæg over vinduespartier og mellem partier.

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

Det er oplyst at der 2 gange årligt udføres sprøjtning for edderkopper på facadeoverflader. Dette grundet at der er mange edderkopper i området, og ved at sprøjte, forventes det at sænke behovet for løbende malerbehandling mht. vinduer, døre og facader. Diffusionsåben maling anbefales ved genbehandling af facadeoverflader, så facaden kan ånde og fugt ikke opbygges bag overfladen.

Mellem elementer er udført dilatationsfuger, som er med til at optage bevægelser i elementerne, samt sikre mod vandindtrængning. Fuger ses generelt i god stand, dog må det forventes at disse skal udskiftes i midt/slutningen af perioden, grundet den tekniske levetid og for at undgå risiko for vandindtrængning ved mulige åbninger.

Ved de lette ydervægge er der i samlinger udført ilmod fugebånd. Disse ses i primært i acceptabel stand. Ved tegn på åbninger eller tørhed i overflader bør disse udskiftes og kan med fordel udføres ifbm. fugebånd omkring vinduer/døre.

Sokkel er primært en del af facaden og enkelte steder ses synlig pudset fundament, som generelt ses i god stand. Jf. byggesagsarkiv er fundamenter udført af hensyn til geotekniske forhold med pælefundering og fundamentsbjælker, samt med udvendig netpudset isolering og isoleringsblokke i øverste skifter.

Terrændæk er udført som selvbærende dæk, med isolering og kapillarbrydende lag.

Langs facader er ligeledes udført rende for bl.a. niveaufri adgang. Renden skal løbende renses for at undgå risiko for fugtophobning. Dette bør udføres som en del af den almindelige drift.

Ved flere blokke er udført svalegange for adgang til 1.sals lejligheder, disse er nærmere beskrevet under bygningsdelskort 'Svalegange'. Ligeledes er altaner på havesiden beskrevet under bygningsdelskort 'Altaner'.

Facader ses generelt i god 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 elementer skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner.

Ved større områder med snavs, kan disse vedligeholdes ved at områder afvaskes med varmt vand og blød børste.

Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør eller anden årsag.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2027	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2027	V	Maling af facader, inkl. søjler og kanter v. svalegange (jf. modtaget tilbud, inkl. stillads)	1	skøn	kr. 260.000	kr. 260.000
2028	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2029	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2030	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2031	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2032	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2033	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2034		**Partiel udskiftning af dilatationsfuge - facader (58.750 kr.)**				
	V	Partiel udskiftning af dilatationsfuge	150	lb.m.	kr. 275	kr. 41.250
	V	Leje af lift/mindre stillads	5	dage	kr. 3.500	kr. 17.500
2034	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
2034	V	Maling af facader, inkl. søjler og kanter v. svalegange (jf. modtaget tilbud, inkl. stillads)	1	skøn	kr. 260.000	kr. 260.000
2035	D	Facade spray (edderkopper) - forår og efterår	2	stk.	kr. 18.000	kr. 36.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						**kr. 938.750**

Fotoregistrering













Svalegange

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Der er etableret svalegange ved flere af blokkene, i 1.sals højde. Svalegange er udført med søjler, bjælker og dæk i beton. Svalegange fungerer som adgangsvej til lejlighederne. Til svalegange er etableret elevator, samt udvendig trappe i beton, dette er yderligere beskrevet under bygningsdelskort 'Trapper' og 'Elevator'.

Svalegange er løbende malerbehandlet på sider af dæk, samt ved søjler og bjælker. Dæk på svalegang ses ubehandlet. Der er ved gennemgangen ikke registreret revnedannelser på under- og oversiden af svalegangen. Det bør løbende være et fokusområde at holde dæk flader under observation for tegn på revner eller afslag, for at undgå yderligere skadesudvikling på konstruktionen.

Svalegange afvandes over forkant, hvorfor det løbende bør sikres at der sker korrekt afvanding i området.

Rækværker langs svalegange er udført i stål og ses i god stand.

Der ses revnedannelser/betonafslag på betondæk, på den udvendige del af svalegang. Dette ses primært i et mindre omfang, men enkelte steder med rustudfældninger, som kan være et tegn på at armeringsjern bliver vandpåvirket og deraf korrodere. Det er registreret at skaderne forekommer i områder med samlinger af dæk, hvor der her er udført fuger. Det skønnes at vand afledes i samlingen og deraf påvirker fugen i større grad, med risiko for hurtigere nedbrydning, samt åbninger mod dæk. Dette resulterer i fugtpåvirkning af betondæk i et omfang, hvor der sker nedbrud af overfladen, og deraf risiko for fugtgennemsivning i betonen.

Det anbefales at der udføres udskiftning af defekte fuger i samlinger, samt foretages partiel reparation af beton med afslag. Det kan ligeledes være en idé at undersøge om der kan udføres en inddækning eller en drypprofil, som kan hjælpe med at lede vand væk fra fuger og betonoverflade.

Det er oplyst at der bruges Urea vejsalt til svalegange, ved glat føre. Det kan dog være en idé at anvende sand i stedet for den miljøvenlige vejsalt, da vejsaltens kemi kan reagere med overfladerne.

Ved områder med betonafslag skønnes det at omfanget er mindre for nuværende, men det anbefales at der foretages eftersyn af området løbende over perioden, hvor det herefter kan afklares hvorvidt der skal ske yderligere undersøgelse eller udbedring.

Det forventes ikke at der skal foretages større renoveringer i perioden udover ved samlinger, men det anbefales generelt at der foretages et eftersyn af overflader i beton. Dette for at undgå udvikling ved opstået skader i form af afslag eller revner.

Vedligehold

Ved betondæk og søjler anbefales det at der foretages almindelig rengøring efter behov, samt at skader og pletter udbedres. Ved større revner og skader bør sagkyndig fagperson tilkaldes til et eftersyn.

Der bør årligt udføres kontrol af ståoverfladebehandling. Her kontrolleres der for revnedannelser, afskalning og rustpletter.

På baggrund af kontrollen fastsættes vedligeholdelsesbehovet og tidspunktet for næste kontrol. Afhængigt af hvilken grad af korrosion konstruktionerne udsættes for, bør man efter 8-10 år derudover vurdere behovet for en eventuel ommaling af hele konstruktionen.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	V	Udskiftning af fuger v. svalegange (jf. tilbud)	1	skøn	kr. 27.000	kr. 27.000
2026	V	Partiel udbedring af betondæk m. afslag - Svalegange	1	skøn	kr. 65.000	kr. 65.000
2032	V	Partiel udbedring af betondæk m. afslag - Svalegange	1	skøn	kr. 65.000	kr. 65.000
2034	V	Udskiftning af fuger v. svalegange (jf. tilbud)	1	skøn	kr. 27.000	kr. 27.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 184.000

Fotoregistrering





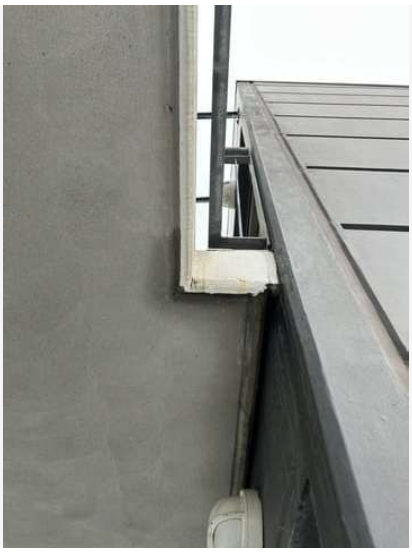
























Altaner

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

På ejendommens facader, mod havesider, er der monteret udkraget altaner placeret på 1.sal, opstillet på stolper. Altanerne er opført i stål, samt rækværk. Håndliste og terrassebrædder ses udført i træ. Altaner er monteret ved opførelsen og ses deraf i god stand. På besigtigelsesdagen var sne, hvorfor det ikke var muligt registrere terrassebrædder og oversider af altan.

Det anbefales årligt at foretage kontrol af ståloverfladebehandling. Der bør her kontrolleres for revnedannelser, afskalninger og rustpletter, jf. producentanvisninger. Terrassebrædder bør årligt rengøres og evt. olieres.

Der skal holdes løbende øje med altaner, særligt ved vedhæftninger mod facaden. Altaner skønnes at afvande over forkant af altanbund, det skal derfor løbende sikres at vand ledes tilstrækkeligt væk fra facade, under evt. brædder.

1-2 gange årligt bør udvalgte brædder på altangulv løftes, afvandingsplade renses og altanbund efterses.

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

Vedligehold

Rækværk og værn sikres forsvarligt fastgjort. Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt, intakt og uden revner og lunker. 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 evt. gulvbrædder lakeres eller males efter behov.

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

Fotoregistrering













Vinduer

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Ejendommen har vinduer og vinduespartier i træ og med 2 lags energiruder og fra opførsel af ejendommen i år 2008. Der ses udført ventilationsspalte ved primære vinduer.

Der ses stedvis tegn på svindrevner i træet, hvor dette primært forekommer ved glaslister. Der er ikke registreret områder med afskallende maling. Vinduer ses generelt i fin stand.

Alle vinduer oplyses senest malerbehandlet i år 2017 eller før. Vinduer ses generelt i fin stand, men det forventes at der skal udføres ny malerbehandling i perioden for at sikre den resterende tekniske levetid.

Udvendige fuger er af ilmod bånd, som generelt ses i acceptabel stand. Der er stedvis registreret tegn på tørre overflader, samt mindre åbninger mod facade eller vindue. Det er oplyst at fuger stedvis er udskiftet i år 2017/2018. Det anbefales at foretages en eftergang af fugebånd ifbm. malerbehandling for at undgå risiko for vandindtrængning i konstruktionen.

Det anbefales generelt at vinduer i træ malerbehandles hvert 6-8. år, for at sikre den tekniske levetid. Vinduer ses i acceptabel - god stand. Med løbende malerbehandling vurderes vinduer at have en resterende levetid på +15-20 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

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2029		Vedligehold af vinduer (1/3 pr. omgang) - Estimat (367.500 kr.)				
	V	Maling af vinduer	55	stk.	kr. 2.800	kr. 154.000
	V	Malerbehandling af vinduespartier	23	stk.	kr. 4.500	kr. 103.500
	V	Eftergang af fuger - estimeret omfang	1	skøn	kr. 40.000	kr. 40.000
	V	Leje af lift/mindre stillads	20	dag	kr. 3.500	kr. 70.000
2032		Vedligehold af vinduer (1/3 pr. omgang) - Estimat (367.500 kr.)				
	V	Maling af vinduer	55	stk.	kr. 2.800	kr. 154.000
	V	Malerbehandling af vinduespartier	23	stk.	kr. 4.500	kr. 103.500
	V	Eftergang af fuger - estimeret omfang	1	skøn	kr. 40.000	kr. 40.000
	V	Leje af lift/mindre stillads	20	dag	kr. 3.500	kr. 70.000
2035		Vedligehold af vinduer (1/3 pr. omgang) - Estimat (367.500 kr.)				
	V	Maling af vinduer	55	stk.	kr. 2.800	kr. 154.000
	V	Malerbehandling af vinduespartier	23	stk.	kr. 4.500	kr. 103.500
	V	Eftergang af fuger - estimeret omfang	1	skøn	kr. 40.000	kr. 40.000
	V	Leje af lift/mindre stillads	20	dag	kr. 3.500	kr. 70.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 1.102.500

Fotoregistrering









Parti med fransk dør





Udvendige døre

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Hoveddøre, terrasse og altandøre er i træ og er fra opførsel af ejendommen i år 2008. Der ses udført sparkeplade eller fejeskinne i bund for at undgå slitage. Døre ses med ventilationsspalte i top.

Der ses i et mindre omfang brugsslitage på de malede overflader. Det er oplyst at døre senest er malerbehandlet før år 2017. Døre ses generelt i fin stand, uden tegn på større områder med afskallende maling eller fugtpåvirkning.

Udvendige fuger er af ilmod bånd, som generelt ses i acceptabel stand. Der er stedvis registreret tegn på tørre overflader, samt mindre åbninger mod facade eller dør. Det formodes at fuger stedvis er udskiftet ifbm. fuger omkring vinduer i år 2017/2018.

Over hoveddøre er udført overdækning/halvtag med glasplade. Denne ses i fin stand og det skønnes ikke at der skal udføres større vedligeholdelsesarbejder indenfor perioden.

Yderdøre trænger til lettere vedligeholdelse med malerbehandling indenfor perioden og herefter bør malerbehandling udføres hvert 6-8 år for at opretholde standen. Ved næste malerbehandling kan det ligeledes være en god idé at eftergå gummilister, for at sikre dørenes funktion, samt tæthed. Døre vurderes generelt at være i god stand og med en restlevetid på +15-20 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

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2029	V	Gennemgang af gummilister og justering af døre	1	skøn	kr. 25.000	kr. 25.000
2029	V	Maling af hoveddøre (afsat til 1/3 pr. omgang)	18	stk.	kr. 3.000	kr. 54.000
2029	V	Maling af terrasse/altan - yderdøre (1/3 pr. omgang)	21	stk.	kr. 3.000	kr. 63.000
2032	V	Maling af hoveddøre (afsat til 1/3 pr. omgang)	18	stk.	kr. 3.000	kr. 54.000
2032	V	Maling af terrasse/altan - yderdøre (1/3 pr. omgang)	21	stk.	kr. 3.000	kr. 63.000
2035	V	Maling af hoveddøre (afsat til 1/3 pr. omgang)	18	stk.	kr. 3.000	kr. 54.000
2035	V	Maling af terrasse/altan - yderdøre (1/3 pr. omgang)	21	stk.	kr. 3.000	kr. 63.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 376.000

Fotoregistrering







Hoveddør



Terrasse dør

Trapper

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Der forefindes udvendige trapper for adgang til svalegange. Disse er udført i støbt beton, med værn i stål og håndliste i træ. Trapper fremstår generelt i god stand, der er ikke registreret tegn på afslag, revner eller øvrige skader. Værn ses ligeledes i god stand og kræver ikke større vedligeholdelsesarbejder i perioden. Håndliste i træ ses med almindelig aldersslitage, som for nuværende skønnes at være af kosmetisk art.

Undersider af trappeløb ses generelt i god stand, dog stedvis med mindre områder med tegn på fugtpåvirkning. Dette skønnes for nuværende at være i et forventeligt omfang grundet afledning af vand fra trin o.l.. Der ses enkelte områder med alge og begyndende afskallende maling. Det anbefales derfor at overfladerne på underside og sider malerbehandles eller pudses op i løbet af perioden, for at undgå risiko for fugtophobning og deraf mulighed for nedbrydning af betonoverfladen.

Ved overgange til betondæk ved svalegange, ses tegn på åbninger ved fuger. Dette er yderligere beskrevet under bygningsdelskort 'Svalegange'.

I lejligheder på 2 etager er udført indvendig trappe mellem etagerne. Disse hører ikke under foreningens vedligeholdelsespligt, hvorfor disse ikke er medtaget i denne plan.

Det forventes ikke at der skal foretages større vedligeholdelsesarbejder indenfor perioden.

Vedligehold

Trapper gennemses for revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på trin og undersider af trappeløb.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergåes for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trapper eftergåes for nedslidte trin, evt. huller i belægning eller revner.

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

Opgaver

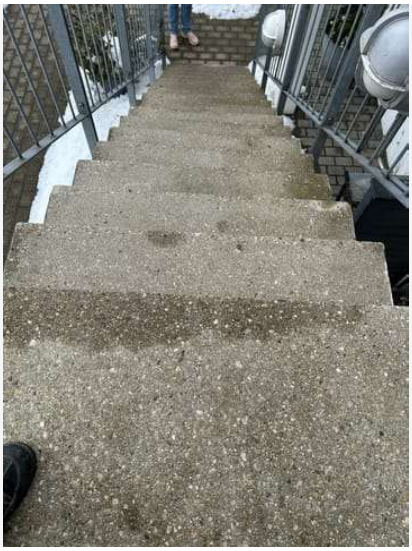
År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2029	V	Partiel puds eller malerbehandling af sider og underløb - udvendige trapper	1	skøn	kr. 45.000	kr. 45.000
2035	V	Partiel puds eller malerbehandling af sider og underløb - udvendige trapper	1	skøn	kr. 45.000	kr. 45.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 90.000

Fotoregistrering













Elevator

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Ved ejendommens opførelse er der etableret elevatortårne ved blok B, C og D, som er udført som selvstændige sektioner ved de tre blokke. Elevatortårn er opført med betonplader/elementer og på taget er der lagt tagpapbelægning.

Adgang til boligerne sker fra terræn og svalegang.

Det er oplyst, at der udføres service på elevatorer, af KRONE.

Seneste service er udført december 2025. Næste service er planlagt til december 2028.

Ved terræn og på svalegang udlægges salt, når der er is og sne i vinterperioden (flere gange ugentligt i start 2026). Der er registreret rustdannelser på elevatorernes overflader ved besigtigelsen.

Det foreslås, at salt udskiftes med sand, for at forebygge yderligere rustdannelser på elevatortårnenes metaloverflader i fremtiden - evt. kun i områder omkring elevatortårne, da det skønnes det benyttede vejsalts (urea) kemi er for kraftigt mht. metaloverflader.

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
2028	D	Lovpligtig inspektion af elevator (3 stk.)	1	eftersyn	kr. 14.000	kr. 14.000
2031	D	Lovpligtig inspektion af elevator (3 stk.)	1	eftersyn	kr. 14.000	kr. 14.000
2034	D	Lovpligtig inspektion af elevator (3 stk.)	1	eftersyn	kr. 14.000	kr. 14.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 42.000

Fotoregistrering









Etageadskillelse

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Etagedæk er udført som huldæk. Terrændæk er udført som selvbærende dæk, med isolering og kapillarbrydende lag.

Lofter er udført som malede beton- og gipslofter.

Gavle på 1. sal ses flere steder med revner i samlinger ved indvendige lofter mellem indervæg og loft. Der er etableret elastiske fuger ved sammenbygningerne, men revner er tilbagevendende. Forholdet er særlig udtalt ved lejligheder der ligger yderst mod gavle.

Det anbefales at der foretages en monitorering i løbet af de t næste halve til hele år, hvor det noteres om revne er tilbagevendende ved påføring af ny fuge, samt i det tilfælde hvor hurtigt revner opstår.

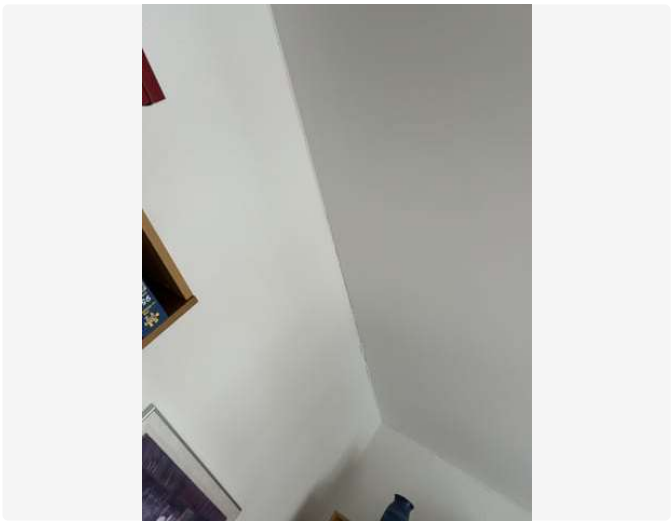
Det kan være muligt at det skal undersøges hvorvidt vindafstivningen er tilstrækkelig fra ejendommens opførelse, og om revner vil være et tilbagevendende problem i de berørte lejligheder. Dette bør nærmere afklares efter udført monitorering

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.

Fotoregistrering



Revner - indvendige lofter



Revner - indvendige lofter

Wc / Bad

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

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

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

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

Toilet og badefaciliteter vurderes generelt i god stand.

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

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

Vedligehold

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

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

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

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

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

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

Køkkener

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

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

Vandrette rørføringer ses i acceptabel stand.

Da det er en andelsforening, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde sit køkken.

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, pudset eller med fliser og kan vedligeholdes ved malerbehandling efter behov og belastning. Renhold er en vigtig del af vedligeholdet for overfladernes levetid, udseende og brugsegenskaber, men også for indeklimaet.

Varmeanlæg

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Varmeforsyning sker med fjernvarme, der via unit i hver bolig opvarmer den enkelte bolig. I stueetage udføres varmeanlægget som gulvvarme i terrændæk. På 1. sal udføres varmeanlægget via radiatoranlæg og i badeværelser med gulvvarme.

Enkelte pumper er skiftet i årenes løb. Det samlede antal skiftede pumper er uklart.

VVS gennemgås og sættes i stand hver gang nogen fraflytter deres bolig/lejlighed.

I en enkelt lejlighed er der skiftet varmestyring mht. gulvarme (5-7 kredse), hvilket blev prissat til kr. 7.000,- inkl. moms.

Varmtvandsbeholdere og varmeveksler skønnes fra opførelsen. De større komponenter i varmeanlægget har generelt en teknisk levetid på 20-30 år, hvorfor det forventes at der ikke skal foretages større udskiftninger i perioden, ved løbende eftersyn. Cirkulationspumper har en teknisk levetid på 15 år, hvorfor det kan være være en idé at det undersøges om disse generelt skal udskiftes i slutningen af perioden, eller ifbm. med fast eftersyn. Dette vil primært være for energioptimering.

Vedligehold

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret.

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
2026	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2027	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2028	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2029	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2029	V	Udskiftning af cirkulationspumpe (lille) - afsat beløb for 5 stk. af gangen	1	skøn	kr. 32.000	kr. 32.000
2030	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2031	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2031	V	Udskiftning af cirkulationspumpe (lille) - afsat beløb for 5 stk. af gangen	1	skøn	kr. 32.000	kr. 32.000
2032	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2033	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2033	V	Udskiftning af cirkulationspumpe (lille) - afsat beløb for 5 stk. af gangen	1	skøn	kr. 32.000	kr. 32.000
2034	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2035	D	Årligt serviceeftersyn, inkl. mindre vedligehold (varmeanlæg) - udføres af foreningen	1	stk.	kr. 0	kr. 0
2035	V	Udskiftning af cirkulationspumpe (lille) - afsat beløb for 5 stk. af gangen	1	skøn	kr. 32.000	kr. 32.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 128.000

Fotoregistrering













Afløb

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis. De besigtigede faldstammer er i plast og fra opførelsen og ses generelt i god stand. Det må forventes at afløb i etageadskillelser er i blandet stand, men primært fra opførelsen.

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

For at få en præcis klarlægning af faldstammernes tilstand, anbefales det at få udført en TV-inspektion, som kan fastlægge om faldstammer har behov for vedligehold i form af rensning. Der er dog ikke oplyst problemer med faldstammerne, hvorfor inspektionen sættes i slutningen af perioden for at sikre den nuværende stand

Faldstammer og afløb skønnes 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 oprenses efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

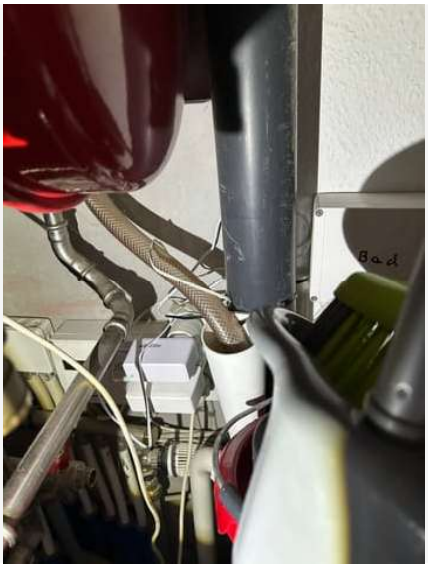
Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Udvendige rustudslag og tæringer er tegn på utætheder. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne jævnligt for, at den ikke har sat sig fast.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2033	V	TV-inspektion af afløbsledninger	6	blokke	kr. 7.500	kr. 45.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 45.000

Fotoregistrering









Kloak

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Regnvands- og spildevandssystem er udført som separatsystem, hvor kloaktilslutning er til eksisterende kloaksystem i vej, jf. byggesagsarkiv. Regnvand tilsluttes regnvandsbassin jf. tegninger.

Kloak er besigtiget visuelt via belægninger og brønddæksler ved udearealer. Det er oplyst at der løbende har været foretaget kloakarbejde, som en del af den almindelig drift, ved service af sort vand og pumpebrønde mv.

Generelt anbefales det, at kloakker renses årligt, og at der udføres en TV-inspektion af kloakken ca. hvert 5. år. Det er oplyst at der er fast service, samt at pumpebrønde efterses 4 gange årligt, samt vejbrønde spules og suges 1 gang årligt.

Der skønnes at være udført omfangsdræn om alle bygninger, tilsluttet regnvandssystemet.

Det skal sikres at drænet er i funktion, samt drænbrønde bliver renset. Det anbefales at udføre dette 1 gang årligt som en del af den almindelig drift.

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 kollapset 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
2026	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2027	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2028	D	TV-inspektion af kloakker - udvidet eftersyn jf. tilbud	1	skøn	kr. 14.000	kr. 14.000
2028	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2029	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2030	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2031	D	TV-inspektion af kloakker - udvidet eftersyn jf. tilbud	1	skøn	kr. 14.000	kr. 14.000
2031	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2032	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2033	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2034	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2034	D	TV-inspektion af kloakker - udvidet eftersyn jf. tilbud	1	skøn	kr. 14.000	kr. 14.000
2035	D	Eftersyn, slamsugning og rens af kloak, v. brønde mv.	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 112.000

Fotoregistrering













Vandinstallation

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Det vurderes, at fordelingsledninger generelt er udført i galvaniseret stålrør og alu-pex. Det er oplyst vandinstallation gennemgås og sættes i stand hvor der er behov, ved fraflytning af de enkelte lejligheder.

Vandinstallationen er udført med forskellige materialer, der er dog ikke registreret steder med tegn på ion-vandringer. Som hvis dette forekommer kan give problemer med korrosion.

Vandrør ses stedvist isolerede, dog mangler enkelte strækninger og ventiler isolering. Det kan være en idé at sikre rør er med isolering for at undgå kondensdannelse og evt. varmetab.

Det anbefales at fortsætte med løbende reparationer og udskiftninger i det omfang, hvor det stadig kan holdes på partielle arbejder.

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

Vandinstallationen vurderes generelt i acceptabel - god 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 koldtvandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

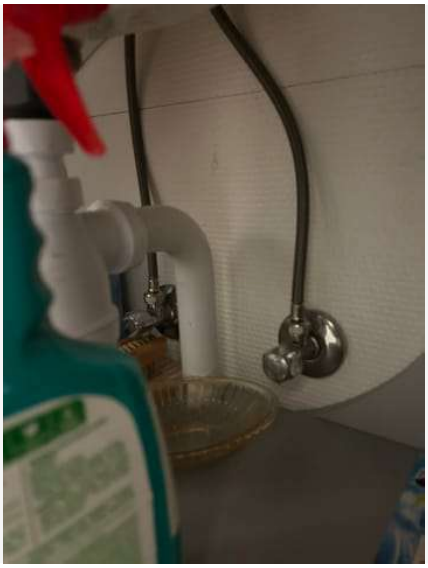
Vandinstallationer eftergås løbende for tæringer. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet, f.eks. jern og kobber, kan forårsage korrosion.

En tilgang til at holde øje med vandforbrug er at aflæse målere, eksempelvis hver måned og skrive aflæsningerne ned. På den måde kan evt. lækage og vandspild i vandsystemet opdages, så man kan tilkalde professionel hjælp i tide.

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

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

Fotoregistrering









Ventilation

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Der er installeret mekanisk ventilation ved udsugning i ejendommen. Anlæg er placeret på det flade tag og foretager udsugning via emhætter og fra kontrolventiler i badeværelser. Jf. byggesagsarkiv er ventilation fra køkkener, toiletter og badeværelser udført mekanisk og med naturligt aftræk afhængig af boligtyperne.

Ventilationshætter på tag og aggregater blev ikke gennemgået rent teknisk, men skønnes at være ældre. Anlæggene skønnes at være tætnet ved samlinger i forbindelse med nylagt tagbelægning. Det anbefales at disse holdes under observation ved øvrig arbejder i området, for nedbrud på tætningsfugen. Dette da fuger her har en kort teknisk levetid, og at der deraf kan være risiko for vandindtrængning ved åbninger/revner.

Det er oplyst at køkken emfang opleves med nedsat funktion. Det anbefales at der udføres fast eftersyn på anlæg på tag, samt at der foretages en generelt justering af ventiler, ved en tekniske gennemgang. Ligeledes anbefales det at foretage rensning af ventilationskanaler.

Det er oplyst at der udføres fast service og eftersyn på anlæggene.

Ventilation vurderes i acceptabel stand, men det anbefales at der foretages fast service, samt en teknisk gennemgang af anlæggene for at undersøge muligheden for optimering.

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
2026	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2027	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2028	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2029	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2030	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2031	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2032	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2033	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2033	V	Teknisk gennemgang af ventilationsanlæg	1	skøn	kr. 15.000	kr. 15.000
2033	V	Rensning af ventilationskanaler	53	lejligheder	kr. 600	kr. 31.800
2034	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
2035	D	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	9	timer	kr. 1.000	kr. 9.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 136.800

Fotoregistrering





El / Svagstrøm

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

El-forsyning fremføres fra forsyning til hver bolig, med el-måler i hver bolig ved gruppetavle.

Det er oplyst at udendørs lamper er skiftet til LED i 2022-2025, med sensor.

El gennemgås og sættes i stand hver gang nogen fraflytter deres bolig/lejlighed. Det vil sige, der ingen fælles el er at efterse, ud over i fællesarealer.

El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl.

Der forefindes ikke dørtelefonanlæg ved ejendommen.

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
2031	D	El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	kr. 6.000	kr. 6.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 6.000

Fotoregistrering









Private friarealer

Sidst opdateret 12-03-2026

Beskrivelse

Til hver blok i foreningen er der opført udhus/skur i trækonstruktion, med bræddebeklædning i træ. Tage er opført som fladt tag med belægning af tagpap. Det er oplyst, tagpap er skiftet 2024 på sekundære bygninger, skure /udhuse.

Det er oplyst at andelsboligforeningen udleverer maling, hvorefter andelshavere maler egne skure og døre. Det er registreret på gennemgang at der ved nedre brædde på skure ses fugtpåvirkning og afskallende maling. Det kan være en idé at udskifte nederste bræt, evt. til et nyt i fibercement, som er mere hårdfør overfor fugtpåvirkning.

Aflukkede områder til renovation er udført med træ beklædning. Det er oplyst at andelsboligforeningen vedligeholde træværket løbende med maling på arbejdsdage.

Der er udført LAR til afledning af regnvand, som er lokal afledning af regnvand.

Der er en fælles stor græsplæne, samt flere hække som løbende vedligeholdes af enten ekstern eller af de enkelte blokke.

Belægninger er udført SF sten og adgangstier er betonbelægningssten. Terrasser er med betonfliser og mindre arealer med grusbelægning. Skillehegn ved facader er i træ, og behandlet med farveløs træbeskyttelse.

Der ses flere områder på belægninger med SF sten med lunker. Områder benyttes til hård trafik, grundet parkering. Det anbefales at der afsættes et beløb for løbende udbedring af områder med lunker for at undgå risiko for yderligere skades og uhensigtsmæssig opsamling af vand.

Yderligere er der etableret gæsteparkering inden for de sidste par år. Området var ikke synligt pga. snedække ved gennemgangen, men der er sendt fotos efterfølgende med oplysninger om, at type belægning ikke har optimal funktion ved dette område.

Det fremgår af tilsendte fotos, at gæsteparkering er opbygget med græsarmering af plast, hvorpå der formodes at være udlagt knust betongrus. Forholdene er ikke optimale, hvorfor foreningen ønsker ny belægning.

Vedligehold

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.

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

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

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

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Opgaver

År	Type	Beskrivelse	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
2026	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2026	D	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2027	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2027	D	Partielle reparationer, træværk på skure - alle blokke	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2028	V	Lokal opretning af eksisterende belægning	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2028	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2029	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2029	D	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2030	D	Partielle reparationer, træværk på skure - alle blokke	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2030	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2031	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2031	V	Lokal opretning af eksisterende belægning	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2032	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2032	D	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
2033	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2033	D	Partielle reparationer, træværk på skure - alle blokke	1	skøn	kr. 7.000	kr. 7.000
2034	V	Lokal opretning af eksisterende belægning	1	skøn	kr. 20.000	kr. 20.000
2034	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2035	D	Vinterarbejder som f.eks. snerydning og saltning	1	skøn	kr. 60.000	kr. 60.000
2035	D	Sandfyld ved flise- og stenbelægninger	1	skøn	kr. 8.000	kr. 8.000
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 713.000

Fotoregistrering







Hængsel er med korrosion



Facadebrædder med råd forneden









Nedbrydning i bundremme





Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 12-03-2026

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
2026	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2027	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2028	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2029	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2030	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2031	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2031	V	Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 16.000	kr. 16.000
2032	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2033	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2034	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
2035	D	Abonnement - Upsite	12	stk.	kr. 298	kr. 3.576
Udgifter i alt på bygningsdel ekskl. moms						kr. 51.760

10-års budget for A/B Havnehaven II

Bygningsdele	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
Tagværk	0	0	0	0	230.000	0	0	0	0	0	230.000
Facader / Sokkel	36.000	296.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	354.750	36.000	938.750
Svalegange	92.000	0	0	0	0	0	65.000	0	27.000	0	184.000
Altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vinduer	0	0	0	367.500	0	0	367.500	0	0	367.500	1.102.500
Udvendige døre	0	0	0	142.000	0	0	117.000	0	0	117.000	376.000
Trapper	0	0	0	45.000	0	0	0	0	0	45.000	90.000
Elevator	0	0	14.000	0	0	14.000	0	0	14.000	0	42.000
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
Varmeanlæg	0	0	0	32.000	0	32.000	0	32.000	0	32.000	128.000
Afløb	0	0	0	0	0	0	0	45.000	0	0	45.000
Kloak	7.000	7.000	21.000	7.000	7.000	21.000	7.000	7.000	21.000	7.000	112.000
Vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventilation	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	55.800	9.000	9.000	136.800
El / Svagstrøm	0	0	0	0	0	6.000	0	0	0	0	6.000
Private friarealer	68.000	67.000	80.000	68.000	67.000	80.000	68.000	67.000	80.000	68.000	713.000
Opdatering af vedligeholdelsesplan	3.576	3.576	3.576	3.576	3.576	19.576	3.576	3.576	3.576	3.576	51.760
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	215.576	382.576	163.576	710.076	352.576	217.576	673.076	246.376	509.326	685.076	4.155.810

Byggesagsudgift	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
Håndværkerudgifter (overført)	215.576	382.576	163.576	710.076	352.576	217.576	673.076	246.376	509.326	685.076	4.155.810
Samlet sum	215.576	382.576	163.576	710.076	352.576	217.576	673.076	246.376	509.326	685.076	4.155.810
Omkostninger / m^2 / år (hele kroner)	48	85	36	158	78	48	150	55	113	152	924
Samlet sum inkl. moms	269.470	478.220	204.470	887.595	440.720	271.970	841.345	307.970	636.658	856.345	5.194.763

Gennemsnitspris / m^2 / år: 92,-

Bolig- og erhvervsareal: 4.500 m^2

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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