

Drift- og vedligeholdelsesplan



Rekvirent: AB Bakkegården

Rapport dato: 30-04-2025

Konsulent: Michael Rendboe

Mail: mail@rendboe.nu

Sag nr.: 502511



*Rendboe ApS
Havnegade 29
5000 Odense C
Tlf. 7060 2035
Cvr. 40060219
mail@rendboe.nu*

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	3
Konklusion på ejendommenes tilstand	4
Prioritering af arbejdsopgaver	5
Guide til det videre forløb	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelskortene	7
Tilstandsoversigt	9
01 Belægning/trappe på gårdside	10
02 Belægning på gadeside	11
03 Sokkel mod gaden og gården	12
04 Kælder og fundamenter	14
05 Kælderdek	16
06 Facade mod gaden	18
07 Facade mod gården	20
08 Brandkamme og skorstene	22
09 Etageadskillelse	24
10 Tagkonstruktion	26
11 Tagbelægning	28
12 Tagrender og nedløb	30
13 Yderdøre	32
14 Vinduer	34
15 Hovedtrappe	37
16 Bagtrappe	39
17 Afløb	44
18 Vandinstallation	46
19 Varmeanlæg	48
20 Elinstallationer	50
21 Ventilation	52
22 Altaner	53
23 Øvrige bygninger	55
24 Diverse	56
25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	58
10 års vedligeholdelsesplan	59
Byggesagsomkostninger	61
Grundlag for vedligeholdelsesplan	62
Levetider på materialer	63
Betingelser og vilkår	66

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære AB Bakkegården

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan, og endnu engang tak, fordi I valgte Rendboe ApS til at lave den. Vi håber, at den lever op til jeres forventninger.

Nærværende vedligeholdelsesplaner udarbejdet efter en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, og den indeholder deraf en tilstandsvurdering på ejendommens bygningsdele og installationer. På baggrund af vores registreringer, sammenlagt med ejendommens historik og data, har vi udarbejdet denne skræddersyede vedligeholdelsesplan til jer.

Vedligeholdelsesplanen har en simpel opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligeholdelse. På den måde sørger vi for, at I kan opretholde det nødvendige vedligeholdelsesniveau på ejendommen med mindst mulig indsats.

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

Vedligeholdelsesplanen præsenterer jer først for konklusionen på ejendommen stilstand, og giver derefter en anbefaling til prioritering af jeres forestående bygge-og renoveringsopgaver. I forlængelse af prioriteringsoversigten får I en guide til håndtering af det videre forløb.

Efter guiden har vi lavet en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt.

Herefter har vi udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdelskortene. I forlængelse af budgettet har vi lavet en oversigt over de gængse byggesagsudgifter, man som oftest skal tage højde for ved en byggesag.

Giver vedligeholdelsesplanen anledning til spørgsmål, eller har I brug for sparring til at komme videre med en renoveringsopgave, er I meget velkomne til at kontakte os på telefon 42160082.

God læselyst og god vedligeholdelse.

På vegne af Rendboe ApS



Konklusion på ejendommenes tilstand

Bebyggelsen fremtræder med god byggeskik, byggemetoder og i materialer, der er almindelige anvendt på opførelsestidspunktet, og bygninger fremstår stort set som oprindeligt opført udvendigt, men med individuel tilpasning indvendigt, samt på altanerne de enkelte andele efter ejeres ønsker, krav og behov.

Der er foretaget løbende forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, der af andelsforeningen er skønnet nødvendigt på bygningerne, blandt andet i form af nyt tag og nye døre og vinduer.

Bebyggelsens samlede vedligeholdelsesstand er god, med henvisninger til punkter nævnt under hvert bygningsdelskort. De gennemførte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder vurderes at have bidraget positivt til en samlet forbedring af bygningernes tilstand.

Ejendommens tekniske installationer, varme-, vand- og elinstallationer er oplyst værende generelt i intakt stand.

Det vurderes ikke som værende kritisk, og vurderes at henhører under almindelig løbende vedligehold der bør udføres snarest.

Anførte priser er baseret på individuelle arbejder, men der kan med fordel planlægges og foretages sideløbende arbejder på øvrige relevante bygningsdele samtidig.

På baggrund af vores sammenfattende konklusion af bebyggelsens samlede tilstand, samt bygningsmæssige forhold, er det vores anbefaling, at der henledes ekstra opmærksomhed og foretages følgende inden for en periode på 1-2 år således, at de fremtidige drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt risikoen for eventuelle merudgifter i form af følgeskade nedbringes:

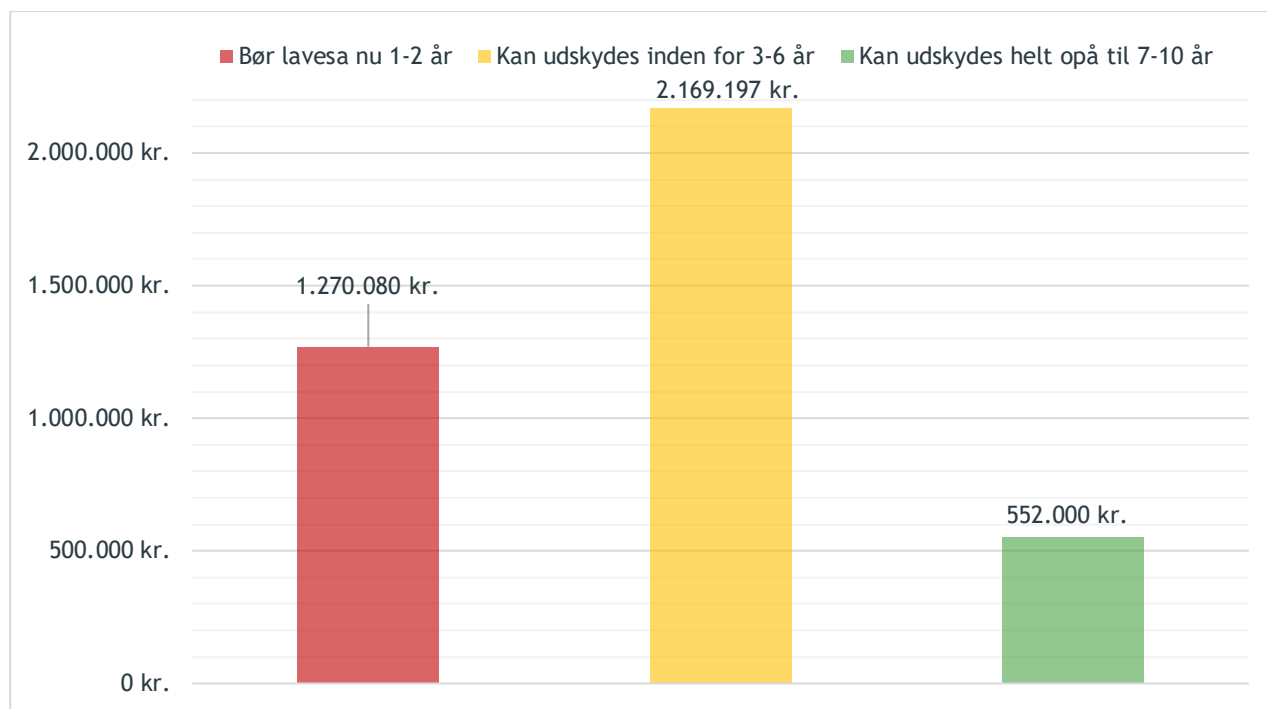
- Gennemgang, reparation af murværk, mørtelfuger og sætninger ved port gennemgang og rund tilbygning
- Udskiftning af elastiske fuger ved vinduer og døre

En gennemgang og løbende vedligehold af øvrige anførte punkter i drift og vedligeholdelsesplanen, vil også være nødvendigt for bibeholdelse af en høj restlevetid på bebyggelsen.



Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Alle priser er inkl. moms.



Indeholdte kort

- 06 Facader
- 07 Facader
- 09 Etageadskillelse
- 10 Tagkonstruktion
- 11 Tagbelægning
- 14 Vinduer
- 15 Hovedtrappe
- 18 Port Gennemgang
- 22 Elinstallationer
- M.fl.

Indeholdte kort

- Diverse alm vedligehold
- 26 Energimærket - efterisolering

Indeholdte kort

- 15 Hovedtrappe
- Øvrige vedligehold

Guide til det videre forløb

Står I overfor en byggeopgave, så kan det i første omgang godt virke som en stor og uoverskuelig omgang.

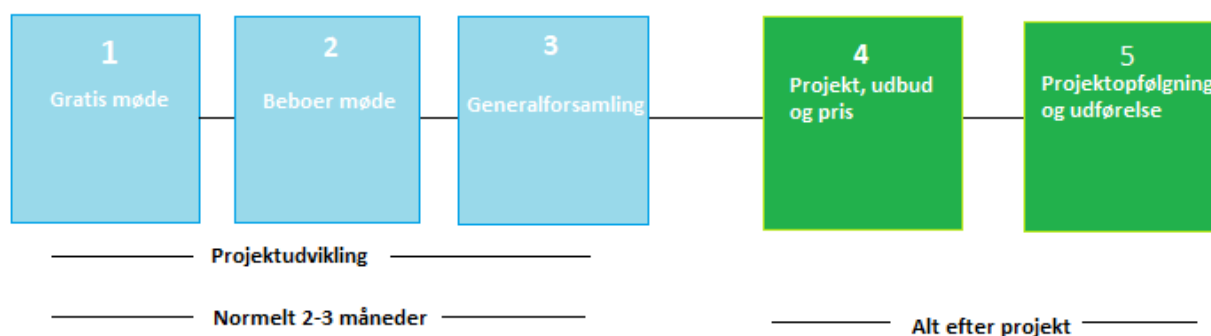
Hos Rendboe ApS har vi 30 års erfaring fra professionelt byggeri, fra bl.a. trælastbranchen og byggebranchen, samt arbejdet med professionelle kunder inden for tømrer-, snedker-, murerfagene, produktionsvirksomheder og industrien.

Vi har stor respekt for kundernes ejendomme. I rådgivningen betyder det, at jeg har en meget personlig og praktisk tilgang til arbejdet.

Vi er foreningens tillidspartner, og har de nødvendige kompetencer til at gennemføre opgaven, så I kan fokusere på at tage beslutningerne efterhånden, som vi fremlægger dem for jer.

Som jeres faglige rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres. Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Nedenfor har vi lavet et grafisk overblik over processen i et godt projektforsløb.



Inden for renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- ✓ Facaderenoveringer
- ✓ Vinduesrenoveringer / Udskiftninger
- ✓ Trappeopgangs renoveringer
- ✓ Tagrenoveringer
- ✓ Etablering af taglejligheder
- ✓ Renovering af lejligheder

Alle opgaver - store som små. Vi hjælper gerne, kontakt os på tlf. 7060 2035

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende AB Bakkegården, og er en etageejendom med 4 etager fra 1936 og anvendes dels til beboelse og dels til erhverv. Erhvervsdelen er placeret i ejendommens stueetage.

Ejendommen er med fuld kælder, og udført med beboelseslejligheder og erhvervslokaler/butikker.

Tagkonstruktionen er teglstensbelagt med tagvinduer. Gadefacaden og gårdfacaden fremstår som blankt murværk i røde sten, samt pudset/malet sokkel. Bygningen er med plast vinduer og døre/ terrassedøre. Port gennemgangen er med flisebelægning, og træbeton på loft. Der er gitterport mod gaden.

Stamdata

Kommunenavn	Esbjerg Kommune
Forenings navn	A/B Bakkegården
Matrikel nr.	1bb
Opførsels år	1936
Om/tilbygnings år	
Bygningsareal	1432 m2
Bebygget areal	358 m2
Boligareal	1144 m2
Erhvervsareal	258 m2
Kælderareal	317 m2
Tagareal	317 m2
Etager	4
Energimærke er gyldigt til	13. juli 2030

Vejledning til bygningsdelskortene

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 beskrivelsen, mens det anbefalede løbende vedligeholdelse står i Vedligeholdelse. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligeholdelse eller renovering, følger dernæst en opgave oversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelskortene finder I driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift(D), Vedligehold(V) og Forbedring(F), hvilket fremgår i det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de tre kategorier.

Vedligehold(V): Vedligehold omfatter løbende vedligeholdelse, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligeholdelse og afhjælpende vedligeholdelse. Alle dele har til formål

længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligeholdelse er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.

Drift(D): Drift omfatter eftersyn, inspektion og tjek, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder driftsabonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg genbesigtigelse og opfølgning på vedligeholdelsesplanen.

Forbedring(F): Forbedring omfatter opretningsarbejde, som også kan benævnes som genopretning eller totalforbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings-eller forbedringsarbejde, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings-og badeværelsesarbejde, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som acceptable



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Prioritering - anbefalet rækkefølge:

1

Bør laves nu - inden for 1-2 år

2

Kan udskydes - inden for 3-6 år

3

Kan udskydes - helt op til 7-10 år

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Kategori	Prioritering	Første aktivitet
01 Belægning mod gaden		Vedligehold	3	
02 Belægning mod gårdsiden		Vedligehold	3	
03 Sokkel mod gaden og gården		Vedligehold	3	
04 Kælder og fundamenter		Vedligehold	3	
05 Kælderdæk		Vedligehold	3	
06 Facade mod gaden		Vedligehold	3	
07 Facade mod gården		Vedligehold	1	2025
08 Brandkamme/skorstene		Vedligehold	3	
09 Etageadskillelse		Vedligehold	3	
10 Tagkonstruktion		Vedligehold	1	
11 Tagbelægning		Vedligehold	3	
12 Tagrender og nedløb		Vedligehold	3	
13 Yderdøre		Vedligehold	2	2025
14 Vinduer		forbedring	2	2026
15 Hovedtrappe		Vedligehold	2	2026
16 Bagtrappe		Ikke medtaget		
17 Udvendige trapper		Vedligehold	3	
18 Port gennemgang		Vedligehold	1	2025
19 Afløb og kloaker		Vedligehold	2	
20 Vandinstallation		Drift	3	
21 Varmeanlæg		Drift	3	
22 Elinstallationer		Drift	1	2025
23 Ventilation		Drift	3	
24 Altaner		Drift	3	
25 Øvrige - bygninger mm		forbedring	2	
26 Diverse - Energimærket		forbedring	2	2028
27 Opdatering af D&V plan		Ikke medtaget		

01 Belægning mod gaden

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Brolægger

Beskrivelse Belægningen er udført med cement/fortovsfliser fliser langs soklen, som er i rimelig stand.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen og bør holdes fri for efterårets blade. Vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op med egnede materialer og afsluttes med ny belægning.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

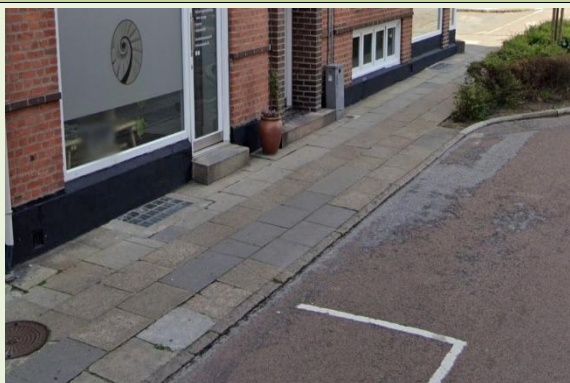
Driftsoplysninger

Forventet levetid:	30-100 år
Eftersynsinterval:	3 år
Vedligeholdelsesinterval:	5 år
Næste vedligehold:	2030
Pris for næste vedligehold:	kr. 5.000

Prioritering ☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☒ 10 år

Fotoregistrering

01. Belægning mod gaden



Belægning - Torvegade



Belægning - Nygårdsvej

02 Belægning mod gården

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Brolægger

Beskrivelse Belægningen langs huset er cementfliser af typen SF-sten, og i god stand.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen og bør holdes fri for efterårets blade. Vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op med egnede materialer og afsluttes med ny belægning.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid:	30-100 år
Eftersynsinterval:	3 år
Vedligeholdelsesinterval:	5 år
Næste vedligehold:	2030
Pris for næste vedligehold:	kr. 5.000

Prioritering ☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☒ 10 år

Fotoregistrering

02. Belægning mod gården



Belægning i gården - fliser



Belægning ved port gennemgang - fliser

03 Sokkel mod gaden og gården

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Murer

Beskrivelse Bygningen er opført på støbt betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds der er malet sort, som er ført til eller under terræn. Pudsen vurderes at være i god stand. Enkelte steder er der afslag, og løs puds der bør udføres en reparation på.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer, som kan stamme fra muren eller fra at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
2025	Reparation af sokkel	1	Skøn	8.000	8.000
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					8.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 40-80 år

Eftersynsinterval: 1 år

Vedligeholdelsesinterval: 5 år

Næste vedligehold: 2030

Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering ☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☒ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

03. sokkel mod gaden og gården



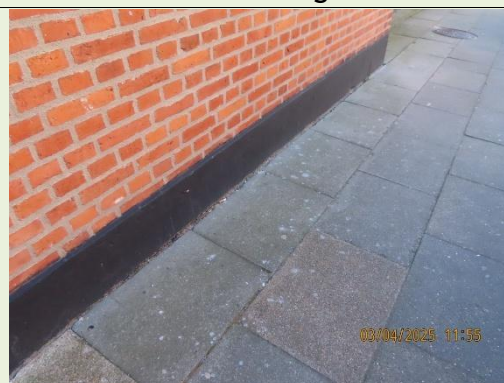
Sokkel mod gade



Sokkel mod gård



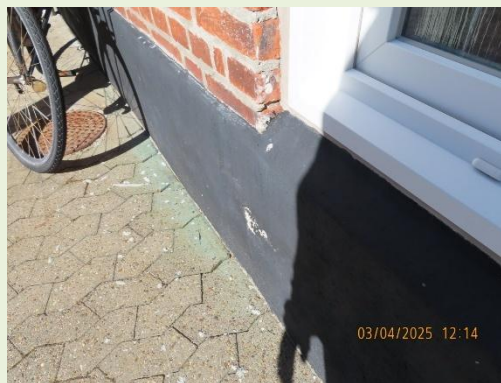
Sokkel mod gade, Torvegade



Sokkel mod gade



Sokkel mod gade



Sokkel mod gård

04 Kælder og fundamenter

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Murer

Beskrivelse

Ved gennemgangen virkede kælderen tør og i rimelig stand. Der kunne ses enkelte pudsskader, afskalninger i kælderindervæggene mod gulvet. Kælderydervægge i fyrrum også delvis kalkbehandlet behandlet, og i rimelig stand, der er enkelt sætninger. Fundamenter er murede.

De tre lyskasser er blevet udskiftet i sommeren 2010.

Vedligehold

Kældervægge og fundamenter eftergås en gang om året for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt. Det kontrolleres ydermere, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Løbende rensning af ventilationsriste, så der er fri lufttilførsel/udtræk.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2025	Reparation af kældervægge, mørtelfuger. Vægge afrenses, nyt puds og nye mørtelfuger	1	Skøn	5.000	5.000
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					5.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 50-100 år
 Eftersynsinterval: 3 år
 Vedligeholdelsesinterval: 5 år
 Næste vedligehold: 2030
 Pris for næste vedligehold: kr. 6.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☒ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

04. Kælder og fundamenter



Skillevægge mod gulv



Lyskasse



Kældervægge



Kældervægge

Sidst opdateret 30-04-2025



05 Kælderdek / gulv

Stillads/lift

NEJ

Fag: Murer

Beskrivelse

Kældergulvet er udført som traditionelt klaplag af beton. Der er enkelte steder hvor der kan ses afskalninger i den malede gulvmaling. Der er ikke kapillarbrydende lag under klaplaget, hvorfor det må forventes, at der er et generelt fugtproblem under hele klaplaget.

Vedligehold

Kældergulve eftergås for revner, huller og områder, der lyder 'hult'. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret fx pga. kloakledninger, som er faldet sammen. Det kan også skyldes, at underlaget har sat sig, hvorved der kommer et hulrum. Kældergulvet skal være udført med fald mod evt. afløb.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 20-50 år
Eftersynsinterval: 3 år
Vedligeholdelsesinterval: 5 år
Næste vedligehold: 2030
Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

05. Kælderdek / gulv



Betongulv i kælder - malet



Flisegulv i badeværelser

06 Facade mod gaden og gavle

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

JA

Fag: Murer

Beskrivelse

Facaden mod gade fremstår i blankt murværk i røde sten. Facaden fremstår velholdt og der er enkelte steder med revner/sætninger i fugerne.

Murværket er omfuget i 2012. Ved samme lejlighed blev gavlene coatede, og samtlige vinduesoverligger blev udskiftet.

Vedligehold

Beton- og murstensfacaden gennemgås for revner, udtræk, afskalninger og huller i mørtelfugerne. 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 hjørne.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2025	Renovering af beton overdækninger	1	Skøn	25.000	25.000
2025	Reparation af enkelte mørtelfuger	1	Skøn	5.000	5.000
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					30.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 40-100 år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 3 år
 Næste vedligehold: 2028
 Pris for næste vedligehold: kr. 15.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

06. Facade mod gaden og gavle



Facader mod Torvegade



Facader mod Nyvangsvej



Beton overdækning



Mørtelfuger



Mørtelfuger og inddækning



Beton overdækning

07 Facade mod gården

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

JA

Fag: Murer

Beskrivelse

Facaden mod gården fremstår i blankt murværk i røde sten. Facaden fremstår velholdt og der er enkelte steder med revner/sætninger i fugerne ved overligger. Samt ved den runde tilbygning.

Murværket er omfuget i 1998. Ved samme lejlighed blev gavlene coatede, og der er delvis udskiftet overligger mod gårdsiden.

Dilatationsfuge mod nabohus mangler delvis. Der skal ilægges ny fuge.

Vedligehold

Murstensfacaden gennemgås for revner, udtræk, afskalninger og huller i mørtelfugerne. 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 hjørne.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2025	Reparation af fuger, sålbænke mm ved det rundetårn	1	Skøn	35.000	35.000
2025	Ditationsfuger mod nabo	1	skøn	5.000	5.000
2025	Renovering af enkelt overligger	1	Skøn	20.000	20.000
2025	Liftleje	2	dag	6.500	13.000
Samlet sum inkl. 25% moms					73.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 30-60 år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 3 år
 Næste vedligehold: 2028
 Pris for næste vedligehold: kr. 25.000

Prioritering

☒ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

07. Facade mod gården	
	
Facadergård	Facader gård
	
Facade, tilbygning	Facade tilbygning
	
Facade tilbygning	Dilatationsfuge

08 Brandkamme, inddækninger og skorstene

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

JA

Fag: Murer

Beskrivelse

Brandkamme er opført i mursten som øvrige ydervægge, der blev renoveret med inddækninger af kobber og efterisoleret i 2012

Brandkarme fremstår i god stand.

Vedligehold

Brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger. Kobber og zink inddækninger kontrolleres for defekte lodninger.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
					-
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 30-60 år
 Eftersynsinterval: 3 år
 Vedligeholdelsesinterval: 7 år
 Næste vedligehold: 2031
 Pris for næste vedligehold: kr. 25.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☒ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

08. Brandkamme, inddækninger og skorstene



Brandkarm, inddækning



Brandkarm, inddækning



Brandkarm

Ingen skorstene

09 Etageadskillelse

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Murer

Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er udført som betondæk. Gennemgående huller i etagedæk er gennemgået og lukket så etageadskillelsen brandmæssigt opfylder brandkrav.

Øvrige huller og afskalninger betonrepareres efter gældende anvisninger.

Kælderen har fået gennemgået og udbedret rørgennemføringer og huller som er lukket med brandfuge. Der er udskiftet flere jernbjælker i bjælkelaget, samt enkelte er afrenset og behandlet.

Det anbefales at foretage en ny kontrol/tjek af de bærende jernbjælker i 2028 (hvert 5 år).

Vedligehold

Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v. Revner og/eller huller i puds på underside lukkes. Gennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Træværk eftergås for fugtophobning, evt. vha. syl og fugtmåler. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
2026	Kontrol og rust/brandbeskyttelse af jernbjælker.	1	Skøn	60.000	60.000
Samlet sum inkl. 25% moms					60.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 40-100 år
 Eftersynsinterval: 5 år
 Vedligeholdelsesinterval: 10 år
 Næste vedligehold: 2035
 Pris for næste vedligehold: kr. 25.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☒ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

09. Etageadskillelse



Etageadskillelse kælder



Etageadskillelse kælder



Etageadskillelse kælder



Etageadskillelse kælder



Jernbjælker



Jernbjælker

10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

JA

Fag: Tømrer

Beskrivelse

Tagkonstruktionen er opbygget som A-spær konstruktion med synlige spær.

Konstruktionen er udført med fast undertag og tagvindue.

Der er udført tagrumsventilation i undertaget.

Der er monteret nyt tag i 2012, her er der udført opretning af den eksisterende tagkonstruktion.

Der er konstateret tegn på borebiller i tagkonstruktionen. Det anbefales at få det kontrolleret, og evt. behandlet.

De angrebne områder rengøres med støvsugning eller fejning. Er det tagkonstruktioner bliver det nedfejning af bjælker og spær. De angrebne områder behandles derefter med et specialprodukt mod borebiller 2 til 3 gange alt efter behov. Selvom midlet ikke er skadeligt for mennesker og dyr, må der ikke være mennesker eller dyr til stede, når vi sprøjtebehandler træet.

Fugtigheden i træ, fx i spær varierer over året, men bør ikke overstige 18 til 20%. Bliver fugtigheden højere end de 20%, er der risiko for, at træet angribes og nedbrydes af svampe. Fugtigheden er størst om vinteren. Du kan måle fugtigheden med en fugtmåler. På dagen er der målt mellem 10,5 og 16,5%.

Vedligehold

Tagkonstruktion gennemgås årligt for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for tegn på fugtophobninger, råd, svamp og insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
2025	Behandling af borebiller	1	Skøn	35.000	35.000
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					35.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid undertag:	10-30 år
Eftersynsinterval:	2 år
Vedligeholdelsesinterval:	7 år
Næste vedligehold:	2028
Pris for næste vedligehold:	kr. 5.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☒ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

10. Tagkonstruktion



Tagkonstruktion set indefra, borebiller



Tagkonstruktion set indefra, borebiller



Tagkonstruktion, ventilation



Tagkonstruktion set indefra



Tagkonstruktion set indefra



Tagkonstruktion set indefra

11 Tagbelægning

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift JA

Fag: Tømrer

Beskrivelse

Der er monteret nyt komplet tag i 2012.
 Der er opretning af eks. Tagkonstruktion.
 Montering af undertag og luftventiler, samt Nye lægter og klemmelister. Nyt Komproment tegltag i rød med med 30 års garanti.
 Nye Velux vinduer. Tag på karnapper udskiftet med nyt paptag.
 Bemærk paptag skal vedligeholdes jævnlgt. Det skal have en tagbehandling, samt fuger samlinger skal kontrolleres.
 Manzardtag er beklædt med kobberinddækninger.

Tagbelægningen ligger generelt pænt og plant og er i god stand.
 Kobberinddækninger ser hele ud og slutter til.

Bemærk: Fugen er ret udsat for bl.a. sollys - efterse derfor, at den ikke er revnet, knækket eller sidder løs. Elastiske fuger omkring fugeskiner mv. skal efterses og om nødvendigt udskiftes hvert 5. år.

Vedligehold

4 typiske vedligeholdelsesopgaver

1. Tjek for manglende, løse eller revnede tagsten. Brug en lift, kan du benytte en kikkert eller drone.
2. Udskiftning af defekte tagsten bør ske omgående.
3. Gennemgå tæthed ved rygningen, samt udskiftning af defekte rygningsten, som bør ske omgående.
4. Reparér en eventuel undertaget.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2026	Paptag på karnaper, skal efterses, vedligeholdes. Fuger kontrolleres, udskiftes. Inkl. Liftleje	1	Skøn	25.000	25.000
Samlet sum inkl. 25% moms					25.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid på tegltag: 50-100 år
 Forventet levetid på paptag: 10-50 år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 7 år
 Næste vedligehold: 2032
 Pris for næste vedligehold: kr. 28.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☒ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

11. Tagbelægning



Tagbelægning



Tagbelægning, Velux vindue



Tagbelægning, kobber manzard



Tagbelægning, Veluxvinduer



Tagbelægning, Paptag



Tagbelægning, Paptag

12 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

JA

Fag: Tømrer

Beskrivelse

Tagrender og nedløb er udført i kobber mod tage og ved mansarden, og nederste del af nedløb ved gadeplan på gadefacaden er udført i stål. Mod gårdsiden er nedløbsrørene udført i plast. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvej.

Kobbertagrender har under normale korrosive forhold en levetid på op til 100 + år. Plast nedløbsrør har en levetid på 5-25 år.

Vedligehold

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

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2026	Rensning af tagrender	1	skøn	10.000	10.000
				-	-
Samlet sum inkl. 25% moms					10.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 100 + år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 3 år
 Næste vedligehold: 2028
 Pris for næste vedligehold: kr. 12.000

Prioritering

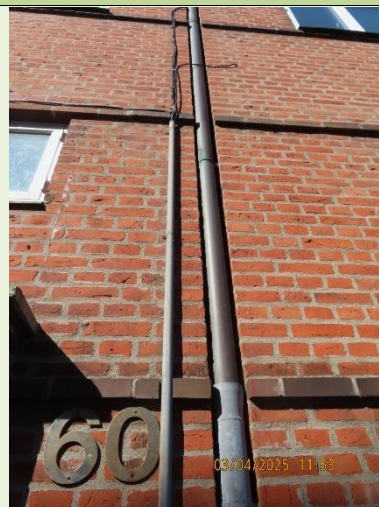
☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

12. Tagrender og nedløb



Kobber tagrender og nedløbsrør



Kobber tagrender



Zink tagrender - Plast nedløb



Zink tagrender - Plast nedløb

13 Yderdøre

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Tømrer

Beskrivelse

Der er isat nye døre i 2004, i plast, af typen Primo-plast. De har en forventet levetid på ca. 30 år, ved løbende almindelig vedligeholdelse og smøring. Det gælder hoveddøre og udvendige kælderdøre. Dørene er i generelt god stand.

Port gennemgang har en gitterport.

Vedligehold

Jævnlig rengøring af udvendige karme og rammer plus justering og smøring af bevægelige dele en gang om året sikrer, at vinduer og døre bliver ved med at se pæne ud og altid fungerer upåklageligt. Vi anbefaler, at man samtidig smører tætningslisterne med silikone, og at de ca. en gang årligt efterses for utætheder.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2025	Service og justering af udvendige døre	4	stk	2.500	10.000
				-	-
Samlet sum inkl. 25% moms					10.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 30-40 år
Eftersynsinterval: 3 år
Vedligeholdelsesinterval: 6 år
Næste vedligehold: 2030
Pris for næste vedligehold: kr. 24.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

13. Yderdøre	
	
Hoveddøre	Hoveddør
	
Kælderdør udv.	Kælderdør indv.

14 Vinduer

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift JA Fag: Tømrer

Beskrivelse

Der er isat nye vinduer i 2004, i plast, af typen Primo-plast. De har en forventet levetid på ca. 30 år, ved løbende almindelig vedligeholdelse og smøring.

Der er et enkelt trævindue af ældre dato, som er i råd. Det anbefales at få disse gennemgået, og udskiftet. Det vurderes at være kritisk.

Der er monteret Velux tagvinduer ved tagrenoveringen i 2012

Mod gården, er der udskiftet fuger ved altanerne i 2021
Og øvrige fuger gennemgået og enkelte udskiftet i 2024

Elastiske fuger og komprimerede fugebånd har en forventet levetid på ca. 5 år. Levetiden er meget afhængig af kvaliteten af det udførte arbejde og i høj grad af, hvilket verdenshjørne facaderne vender mod. Udvendige temperaturforskelle påvirker levetiden, og derfor holder fugerne mod nord ofte længere end dem mod syd. Det anbefales at få dem udskiftet samtidigt.

Vedligehold

Jævnlig rengøring af udvendige karme og rammer plus justering og smøring af bevægelige dele en gang om året sikrer, at vinduer og døre bliver ved med at se pæne ud og altid fungerer upåklageligt. Vi anbefaler, at man samtidig smører tætningslisterne med silikone, og at de ca. en gang årligt efterses for utætheder.

Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt eller der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare.

Arbejdsopgaver

Prio.	År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
	2026	Kontrol af vinduesfuger.	1	Skøn	198.000	198.000
	2026	Stillads/lift. Pris skal indhentes	1	Skøn	175.000	175.000
					-	-
		Samlet sum inkl. 25% moms				373.000

Driftsoplysninger

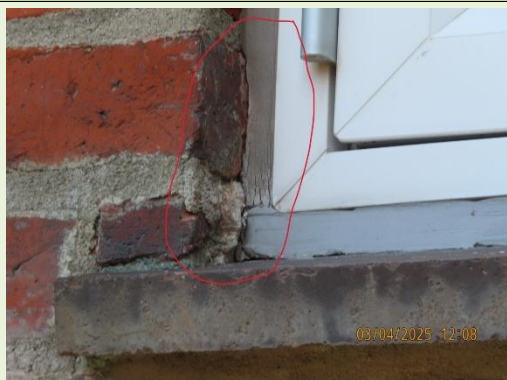
Forventet levetid fuger: 5-10 år
 Eftersynsinterval: 2 år
 Vedligeholdelsesinterval: 7 år
 Næste vedligehold: 2032
 Pris for næste vedligehold: kr. 20.000

Prioritering

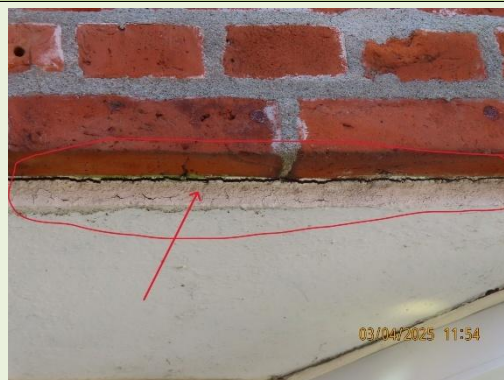
☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

14. Vinduer



Elastiske fuger



Elastiske fuger



Elastiske fuger



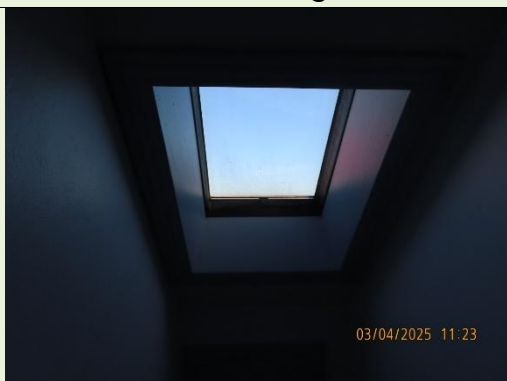
Elastiske fuger



Elastiske fuger



Elastiske fuger



Velux vinduer



Velux vinduer



Elastiske fuger



Elastiske fuger

15 Hovedtrappe

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Maler

Beskrivelse

Trappeopgangen ser ud til at være malermæssig i rimelig god stand. Gelænder, håndlister og baluster er hele og fast. Linoleumsbelægningen er slidt og udvasket. Flere plast forkantlister har fået udført reparation med gafatape.

Et linoleumsgulv kan holde i op til 30 år eller mere, hvis det vedligeholdes korrekt. Regelmæssig rengøring med den korrekte sæbe, så olien i linoleumsbelægningen ikke bliver udvasket, og undgåelse af overskydende vand er nøglen til en lang levetid.

Vedligehold

I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2026	Udskiftning af linoelum og forkantlister.	2	Skøn	85.000	170.000
2035	Malerbehandling af opgange (alt træ, vægge, lofter, underløb, vanger og stødtrin.	2	skøn	120.000	240.000
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					410.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 20-40 år
 Eftersynsinterval: 2 år
 Vedligeholdelsesinterval: 5 år
 Næste vedligehold: 2029
 Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering

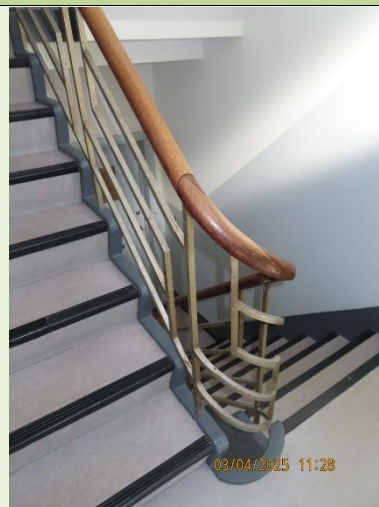
☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

15. Hovedtrappe



Hovedtrappe



Gelænder og håndliste



Belægning og trappeforkanter



Belægning



Belægning



Malerarbejde

16 Bagtrappe
IKKE MEDTAGET - ingen

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Ingen

Beskrivelse Ingen kommentar**Vedligehold**

I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder. Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb mod evt. kældergulv er blevet opfugtet.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 0 år
Eftersynsinterval: 0 år
Vedligeholdelsesinterval: 0 år
Næste vedligehold:
Pris for næste vedligehold: kr.

Prioritering☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

17 Udvendige trapper

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Murer

Beskrivelse Trappe mod mellemgang består af granit trin og beton vanger. Vangerne er revnet. Øvrige udvendige trapper er ståltrapper.

Vedligehold Udvendige trapper efterses årligt for revner og pudsafskalninger på vanger, trin eller 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.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2026	Renovering af betonvanger ved nedgangen	1	Skøn	8.000	8.000
2026	Udskiftning af enkelte klinker på trappe	1	Skøn	5.000	5.000
Samlet sum inkl. 25% moms					13.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 20-30 år

Eftersynsinterval: 3 år

Vedligeholdelsesinterval: 7 år

Næste vedligehold: 2031

Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering ☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

17. Udvendige trapper	
 A close-up photograph of a concrete step leading up to a white door. A red arrow points to a crack in the concrete. The step is made of concrete and has a metal handrail. The date and time stamp '03/04/2025 11:59' is visible in the bottom right corner.	 A photograph of concrete steps leading up to a white door. The steps are made of concrete and have a metal handrail. The date and time stamp '03/04/2025 11:59' is visible in the bottom right corner.
Trappe mod gade, klinker	Beton trappe
 A photograph of concrete steps leading up to a white door. The steps are made of concrete and have a metal handrail. A bicycle is parked on the left side. The date and time stamp '03/04/2025 12:11' is visible in the bottom right corner.	 A photograph of concrete steps leading up to a white door. The steps are made of concrete and have a metal handrail. The date and time stamp '03/04/2025 12:11' is visible in the bottom right corner.
Betonvanger	Betonvanger

Sidst opdateret 30-04-2025



18 Port gennemgang

Stillads/lift

NEJ

Fag: Tømrer

Beskrivelse

Der er konstateret sætninger, revnedannelser ved de bærende overligger-/bjælker på begge sider af port gennemgangen. Det anbefales at få disse kontrolleret, og udbedret snarest. Der skal åbnes op til jernbjælkerne, og de skal afrensnes og behandles for rust.

Vedligehold

Det anbefales at en gang årligt kontrolleres port gennemgangen for sætninger og revnedannelser. Disse bør udbedres omgående.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
2025	Reparation af bjælker og sætninger i port gennemgang.	1	Skøn	75.000	75.000
Samlet sum inkl. 25% moms					75.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 10-20 år
Eftersynsinterval: 1 år
Vedligeholdelsesinterval: 7 år
Næste vedligehold: 2032
Pris for næste vedligehold: kr. 20.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

18. Port gennemgang



Port gennemgang



Port gennemgang



Rusten jernbjælke



Sætningsrevner



Sætningsrevner



Sætningsrevner, rusten jernbjælke



Revnedannelser, sætninger



Sætningsrevner

19 Afløb og kloaker

Sidst opdateret 30-04-2025

**IKKE besigtiget.**

Stillads/lift

NEJ

Fag: Kloakmester

Beskrivelse

Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør.

Faldstammerne i torvegade, køkkenerne blev udskiftet i 2011. Til Nygårdsvej, køkkenerne hører to faldstammer som er udskiftet i 2014.

Vedligehold

I forbindelse med gennemgangen blev afløb besigtiget stikprøvevis. Det vurderes, at faldstammer og vandlåse, som endnu ikke er udskiftet, skal udskiftes løbende fremadrettet. Inden udskiftningen, skal det undersøges i hvor stort omfanget der er tæringer. Dette gøres via tv-inspektion udført af anerkendt tv-inspektør. Alle afløb renses jævnligt og holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Sandfangsbrønde og afløb i kælderskakte m.v. renses disse løbende for blade m.v.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2028	TV-inspektion af kloaker og brønde	1	Skøn	45.000	45.000
				-	-
Samlet sum inkl. 25% moms					45.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 20-40 år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 2 år
 Næste vedligehold: 2027
 Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

19. Afløb og kloaker



Faldstamme



Faldstamme

20 Vandinstallation

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: VVS'er

Beskrivelse

Vandinstallationen er ikke besigtiget i kælderen.
Alle vandrør er løbende blevet udskiftet. I forbindelse med taglægningen blev alle vandrør på loftet udskiftet.

Vedligehold

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion.

Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

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

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
	Samlet sum inkl. 25% moms				-

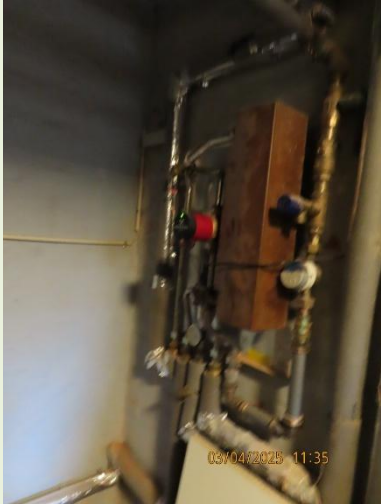
Driftsoplysninger

Forventet levetid: 15-25 år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 5 år
 Næste vedligehold: 2030
 Pris for næste vedligehold: kr. 20.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

20. Vandinstallation			
			
Vandinstallation		Vandinstallation, veksler	

21 Varmeanlæg

Sidst opdateret 30-04-2025



Vælg et element.

Stillads/lift

NEJ

Fag: VVS Rådgiver

Beskrivelse

Ventilerne på varmerørene er blevet gennemgået, og samtlige ventiler i varmerummet er blevet isoleret. Den store ventil i varmerummet er skiftet.

Alle lejligheder har fået termostater på radiatorerne.

Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Se energimærket for anbefalinger.

Vedligehold

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiften har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer. 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 i forhold til at minimere risikoen for skimmelvækst.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 15-25 år
 Eftersynsinterval: 1 år
 Vedligeholdelsesinterval: 3 år
 Næste vedligehold: 2028
 Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

21. Varmeanlæg	
	
Fjernvarme	

22 Elinstallationer

Sidst opdateret 30-04-2025



Vælg et element.

Stillads/lift

NEJ

Fag: El-installatør

Beskrivelse

Elinstallationer ikke er besigtiget.
 Al el fra loftsværelserne og ned til hovedmåleren er skiftet.

Kælder og opgangene mangler at få skiftet el.

Ligeledes anbefales det at få alle HPFI-relæ kontrolleret og testet.

Der er konstateret enkelte defekter i kælderen der anbefales udbedret straks. Se vedhæftede billeder.

Vedligehold

HFI/HPFI-relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse.

Arbejder på elinstallationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2025	Reparation af diverse elarbejde i kælder og facade.	1	Skøn	25.000	25.000
Samlet sum inkl. 25% moms					25.000

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 10-25 år

Eftersynsinterval: 1 år

Vedligeholdelsesinterval: 3 år

Næste vedligehold: 2028

Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering

☒ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

22. Elinstallationer



Mangler glas



Defekt dåse



Defekt dåse



Eltavler



Udv. El, mangler dåse

23 Ventilation

Sidst opdateret 30-04-2025



Vælg et element.

Stillads/lift

NEJ

Fag: Ventilation

Beskrivelse

Ventilation i lejligheder er ikke besigtiget.

Der er kommet nye taghætter på ventilationssystemet i 2012.

Vedligehold

Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes om filtre har brug for udskiftning og om anlægget bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt. Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag for at undgå lugtgener.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 10-20 år
Eftersynsinterval: 1 år
Vedligeholdelsesinterval: 2 år
Næste vedligehold: 2027
Pris for næste vedligehold: kr. 10.000

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

24 Altaner

Sidst opdateret 30-04-2025

**IKKE MEDTAGET**

Stillads/lift

JA

Fag: Altan firma

Beskrivelse	Altaner er ikke besigtiget. Der er monteret altaner 1998, i stålkonstruktion.
Vedligehold	Altid iht. leverandørens anvisning. F.eks. https://www.altan.dk/blog/artikler/guide-10-gode-raad-til-vedligeholdelse-af-din-altan/ Når stålet ikke er malet/overfladebehandlet, i galv. Stål. Hvis du ridser eller på anden måde beskadiger galvaniseringen, kan du ifm. din altan vedligeholdelse behandle det skadede område med en galvaniseringspray. Se vejledning på produktet, som kan købes hos en trælast eller et byggemarked.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
Samlet sum inkl. 25% moms					0

Driftsoplysninger	Forventet levetid: 40-100 år Eftersynsinterval: 3 år Vedligeholdelsesinterval: 5 år Næste vedligehold: 2025 Pris for næste vedligehold: kr. 0
Prioritering	☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

24. Altaner



Altan



Altan



Altan



Altan



Altan



Bræddebælgning

25 Øvrige - Bygninger

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Elevator

Beskrivelse Erhverv er ikke gennemgået. Oplyst at det skal rives ned.

Vedligehold Ingen

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
					-
					-
					-
Samlet sum inkl. 25% moms					-

Driftsoplysninger

Forventet levetid: år

Eftersynsinterval: 0 år

Vedligeholdelsesinterval: 0 år

Næste vedligehold:

Pris for næste vedligehold: 0 kr.

Prioritering ☐ 0-6 mdr. ☒ 1-2 år ☐ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

Fotoregistrering

25. Øvrige - bygninger



Baghus

26 Diverse (Energimærke)

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift NEJ

Fag: Rådgiver

Beskrivelse Nuværende energimærke er kl. D
Gyldig til den 13. juli 2030
Nedenstående er rentable besparelsesforslag iht. rapporten.

Bemærkning I en andelsboligforening er det andelsboligforeningens ansvar at et gyldigt energimærke er til rådighed for overdragen, når en andelsbolig overdrages. Det er andelsboligforeningen, der skal betale, så længe andelsboligen er en del af en lejlighed i et fleretagers byggeri.

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2028	Loft, vandret loft efterisoleres	1	Skøn	144.279	144.279
2028	Skråvægge i trapperum	1	Skøn	17.552	17.552
2028	Loft i port efterisoleres	1	Skøn	9.474	9.474
2028	Efterisolering af ydervægge indv.	1	Skøn	360.641	360.641
2028	efterisolering af massive ydervægge indv.	1	Skøn	364.904	364.904
2028	Efterisolering af massive indervægge	1	Skøn	65.767	65.767
2028	Efterisolering af skillevægge mod loftrum	1	Skøn	23.407	23.407
2028	efterisolering af massive ydervægge indv.	1	Skøn	42.210	42.210
2028	Efterisolering af radaitornicher	1	Skøn	8.750	8.750
2028	Eftersiolering af lette ydervægge	1	Skøn	87.120	87.120
2028	Efterisolering af gulv mod kælder	1	Skøn	78.115	78.115
2028	Eftersiolering af varmemfordelingsrør	1	Skøn	40.462	40.462
2028	Etablering af udetemperaturkompensering	1	Skøn	15.000	15.000
2028	Efterisolering af varmtvandsrør	1	Skøn	11.533	11.533
Samlet sum inkl. 25% moms					1.269.214

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 0 år
Eftersynsinterval: 0 år
Vedligeholdelsesinterval: 0 år
Næste vedligehold: 0
Pris for næste vedligehold: kr. 0

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☒ 3-4 år ☐ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

27 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 30-04-2025



Stillads/lift

NEJ

Fag: Rådgiver

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, mens det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5. år. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af udførte renoveringsarbejder.

Vedligehold

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan Rendboe ApS kontaktes på mail@rendboe.nu eller på tlf. 4216 0082. Besøg os på www.rendboe.nu

Arbejdsopgaver

Prio. År	Opgave	Mængde	Enhed	Enhed pris	Pris i alt
2029	Opdatering af eksisterende	1	stk	9.995	9.995
	vedligeholdelsesplan (5 år)				
	Samlet sum inkl. 25% moms				9.995

Driftsoplysninger

Forventet levetid: 0 år
Eftersynsinterval: 1 år
Vedligeholdelsesinterval: 5 år
Næste vedligehold: 2030
Pris for næste vedligehold: kr.

Prioritering

☐ 0-6 mdr. ☐ 1-2 år ☐ 3-4 år ☒ 5-6 år ☐ 7-9 år ☐ 10 år

10 års vedligeholdelsesplan

Bygningsdelskort	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
01 Belægning på gårdsiden	-	-	-	-	-	5.000	-	-	-	-	6.000	11.000
02 Belægning mod gadesiden	-	-	-	-	-	5.000	-	-	-	-	6.000	11.000
03 Sokkel mod gaden og gården	8.000	-	-	-	-	10.000	-	-	-	-	-	18.000
04 Kælder og fundamenter	5.000	-	-	-	-	6.000	-	-	-	-	-	11.000
05 kælderdek/gulv	-	-	-	-	-	10.000	-	-	-	-	-	10.000
06 Facade mod gaden	30.000	-	-	15.000	-	-	16.000	-	-	17.000	-	78.000
07 Facade mod gården	73.000	-	-	25.000	-	-	16.000	-	-	17.000	-	131.000
08 Brandkamme, inddæk. og skorsten	-	-	-	-	-	-	25.000	-	-	-	-	25.000
09 Etageadskillelse	-	60.000	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000	85.000
10 Tagkonstruktion	35.000	-	-	5.000	-	-	6.000	-	-	7.000	-	53.000
11 Tagbelægning	25.000	-	-	-	-	-	-	28.000	-	-	-	53.000
12 Tagrender og nedløb	-	10.000	-	12.000	-	13.000	-	14.000	-	15.000	-	64.000
13 Yderdøre	10.000	-	-	-	-	24.000	-	-	-	-	25.000	59.000
14 Vinduer	-	373.000	-	-	-	35.000	-	-	-	-	36.000	444.000
15 Hovedtrappe	-	170.000	-	-	-	-	-	-	-	-	240.000	410.000
16 Bagtrapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Udvendige trapper	-	13.000	-	-	-	-	10.000	-	-	-	-	23.000
18 Port gennemgang	75.000	-	-	-	-	-	-	20.000	-	-	-	95.000
19 Afløb og kloaker	-	-	10.000	45.000	-	11.000	-	-	12.000	-	-	78.000
20 Vandinstallationer	-	-	-	-	-	20.000	-	-	-	-	-	20.000
21 Varmeanlæg	-	-	10.000	-	-	-	11.000	-	-	-	12.000	33.000
22 Elinstallationer	25.000	-	-	10.000	-	-	11.000	-	-	12.000	-	58.000
23 Ventilation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24 Altaner	-	-	10.000	-	-	10.000	-	-	10.000	-	-	30.000
25 Øvrige bygninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26 Diverse (Energimærke)	-	-	-	1.269.214	-	-	-	-	-	-	-	1.269.214
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	-	-	-	-	-	9.995	-	-	-	-	-	9.995
Håndværker udgifter i alt inkl. Moms:	286.000	626.000	30.000	1.381.214	-	158.995	95.000	62.000	22.000	68.000	350.000	3.079.209

Vedligeholdelsesplan, AB Bakkegården

Byggesagsudgifter	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	286.000	626.000	30.000	1.381.214	-	158.995	95.000	62.000	22.000	68.000	350.000	3.079.209
Byggeplads (6%)	17.160	37.560	-	82.873	-	-	-	-	-	-	21.000	158.593
Uforudsete udgifter (12%)	34.320	75.120	-	165.746	-	-	-	-	-	-	42.000	317.186
Byggeteknisk rådgivning/styring	40.040	87.640	-	193.370	-	-	-	-	-	-	49.000	370.050
Samlet sum inkl. Moms	377.520	826.320	30.000	1.823.202	-	158.995	95.000	62.000	22.000	68.000	462.000	3.925.037
Omkostninger /m ² / år inkl. moms	264	577	21	1.273	-	111	66	43	15	47	323	
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m²/år **274** kr.
 Bolig- og erhvervsareal 1432 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner, inkl. 25% moms.

Overstående budget er eksklusiv udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

Byggesagsomkostninger

Alle priser i bygningsdelskortene er anført som udgifter til håndværkere inkl. materialer, og inkl. moms.

Står I overfor en byggesag eller større renovering, vil vi dog gøre opmærksom på, at der oftest er en del ekstra bygherreudgifter, der skal tages højde for. Dette summeres typisk op i et bygherrebudget.

Man kan som udgangspunkt godt forvente at skulle tillægge udgifter for et sted mellem 25-35% til det budgetterede beløb.

Et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

- Håndværkerudgifter
- Miljøscreening
- Rådighedsbeløb til uforudsete udgifter
- Administratorhonorar
- Byggepladsudgifter
- Byggetilladelser
- Tekniskrådgivning
- Forsikringer

Generelt om rådgivning og projektforsløb

Skal I i gang med en byggesag eller renovering, anbefaler vi, at I allierer jer med en tekniskrådgiver og gerne så tidligt i forløbet som muligt. I kan starte med et gratis og uforpligtende møde med Rendboe ApS, hvor I kan fremlægge jeres tanker, behov og bekymringer. Her vil den uvildige rådgiver ret hurtigt kunne klargøre, hvordan I bedst muligt griber det hele an.

Byggetekniskrådgivning koster alt efter byggesagens omfang og kompleksitet et sted mellem 10-15% af det budgetterede beløb.

Med Rendboe ApS som jeres byggetekniske rådgiver vil et indledende projektforsløb se ud således:

1. Vi starter med et gratis og uforpligtende møde om jeres byggeprojekt og muligheder.
2. Når projektets omfang er defineret, og finansieringen er drøftet igennem, kan vi lægge et realistisk budget for renoveringsprojektet. Det samler vi i et notat, som danner grundlaget for projektet og generalforsamlingen.
3. I får notatet, og kan drøfte det på beboermøde samt tage det til afstemning ved en generalforsamling i foreningen. Yder kommunen byfornyelsestilskud til projektforsløbet, er der typisk fastsatte procedurer for forløbet (dette kan Rendboe ApS også hjælpe jer med).
4. Rendboe ApS deltager gerne både i beboermøde og generalforsamling. Hvis projektet inklusiv budget godkendes, kan bestyrelsen og Rendboe ApS gå videre i processen. Det er her, at vi som jeres tekniske rådgiver for alvor opstarter arbejdet med at udarbejde projektmateriale og indhente konkrete håndværker tilbud m.v.
5. Vi gennemfører renoveringsprojektet, og bistår jer hele vejen igennem.

Grundlag for vedligeholdelsesplan

Besigtigelse

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp af målinger og mekanisk kontrol metode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

Alle udvendige bygningsdele, samt indvendige fællesarealer på ejendommen, er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke og eventuel kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen.

Tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er kun visuelt gennemgået, og der vil deraf blive lagt op til grundigere teknisk undersøgelse, hvor det eventuelt findes nødvendigt.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen, er inkl. moms, hvor intet andet er nævnt.

Priserne er efter bedste skøn ud fra nuværende markedssituation, og baseret ud fra Molio prisdatabase, og ud fra løbende erfaringspriser hos Rendboe ApS.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelses tidspunkt. Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til ejendommejer/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive. Rendboe ApS kan ikke stilles til ansvar for budgetter og prisernes rigtighed.

Skulle I søge byggeteknisk rådgivning efter afleveret vedligeholdelsesplan, vil vi selvfølgelig være løsningsorienteret og inkludere kendte udgifter i et bygherrebudget.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke – medmindre andet er angivet – vurderet om de om talte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.v. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke – medmindre andet er angivet – indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilte undersøgelser.

Andet ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendommejer at få disse rettet i BBR-registeret.

Levetider på materialer

Det understreges, at fastlæggelse af levetider altid skal ske ved konkret vurdering af ejendommens stand.

Levetid for materialer og bygningsbestanddele samt for bygningskonstruktioner benyttes i praksis som udtryk for holdbarhed. Aldersangivelserne hviler på en gennemsnitsvægtning af standarder under sfb-systemet udviklet i Sverige i 1950. Derfor må tages forbehold for materialefornyelse og udvikling siden, samt indregnes evt. miljømæssige ændringer generelt.

Levetiden er afhængig af materialekvalitet, konstruktion, design, klima-, brugs- og belastningspåvirkninger. Samtidig har vedligeholdelsesomfang mv. også betydning. Nedenfor angives levetid ved "gennemsnitlige" forhold. Levetiderne anvendes bedst ved materialesammenligninger osv. Længste levetid opgives til 60 år, selv om flere bygningsdele mv. har (betydeligt) længere holdbarhed.

Ydervægge

- Beton 60 år
- Blankt murværk 60 år
- Skuret murværk 60 år
- Pudset murværk 60 år
- Let klinkerbeton, pudset 60 år
- Porebeton-blokke, blankt opmuret 60 år
- Fuger i ydervægge 50 år

Indervægge

- Beton 60 år
- Murværk 60 år
- Letbeton 60 år
- Pladebeklædte skeletvægge 60 år

Vinduer mv.

- Vinduer af træ, imprægneret og malet 40 år
- Vinduer af træ, imprægneret og malet, kystnært og i storbymiljø 30 år
- Vinduer af plast 40 år
- Vinduer af metal 40 år
- Mørtelfuge omkring vinduer 10 år
- Elastisk fuge omkring vinduer udvendig 5 år
- Elastisk fuge omkring vinduer, indvendig 20 år
- Fugematerialer mellem glas og glaslister, udvendig 10 år
- Klæbende isoleringsruder 10 år
- Loddede isoleringsruder 20 år
- Skifersålbænk 40 år
- Betonsålbænk 20 år
- Eternitsålbænk 40 år
- Aluminiumsålbænk 25 år

Indvendige døre

- Trædøre, lakeret/malet og andre døre generelt 40 år

Facadebeklædning

- Bræddebeklædning, trykimprægneret og behandlet med pigmenteret træbeskyttelsesmiddel med 5 års interval
- Beklædning med gennemfarvede eternitplader 40 år
- Beklædning med glasal eller lignende 40 år
- Beklædning med emaljerede metalplader 25 år

Beklædning af indvendige overflader

- Kalkpuds 30 år
- Plast 15 år
- Plastlaminat 30 år
- Keramiske fliser 60 år

Gulvbelægninger

- Parketbrædder 50 år
- Betongulve 25 år
- Terrazzogulve, sæbevask til mætning 60 år
- Mosaikgulve, uglasserede, sæbevask til mætning 50 år
- Mosaikgulve, glasserede 50 år
- Klinkegulve 60 år
- Linoleumsgulve, sæbe-/polishbehandling 10 år
- Pvc-gulve, som linoleumsgulve 40 år
- Nålefilt 10år
- Velourtæpper 10 år

Tagdækning

- Tegltag uden undertag 60 år
- Tegltag med undertag af tagpap på bræddebeklædning 45 år
- Tagsten med undertag af armeret tagpap eller lignende 45 år
- Cementtagsten uden undertag 45 år
- Eternit bølgeplader 45 år
- Eternit skifer 45 år
- Tagpap 20 år
- Asfalt med membranisolering på betondæk 20 år
- Korrosionsbeskyttede, profilerede metalplader 30 år

Installationer i terræn

- Afløbsledning af støbejern 30 år
- Afløbsledning af beton 30 år
- Afløbsledning af plast 30 år
- Brønde 30 år
- Vandledning af støbejern 30 år
- Vandledning af kobber 30 år
- Vandledning af plast 30 år
- Varmekanal, stålrør med beskyttelse 30 år

Installationer i bygninger

- Afløbsledninger 30 år
- Koldt- og varmtvandsledninger 30 år
- Varmeveksler 20 år
- Varmerør af stål 25 år
- Varmerør af kobber 40 år
- Rørisolering 40 år
- Termostatventiler 10 år
- Radiatorer 30 år
- Varmtvandsbeholdere 15 år
- Kedler, støbejern 20 år
- Kedler, stålplade 12 år
- Oliefyr 10 år
- Ventilatorer 20 år
- Ventilatormotor 10 år
- Automatik 20 år
- Ventilationskanaler, forzinket jernplade 20 år
- Badekar, håndvask, wc, bidet 25 år
- Vaskemaskine 10 år
- Blandingsbatteri 20 år
- Fjernvarme/centralvarme 25 år
- El i terræn, jordkabel, jordspyd 30 år

El i bygning

- Kabler 30 år
- Afbrydere, lampeudtag, trykknapper 10 år
- Lysrørsarmaturer 20 år
- Lysrørsarmaturgitter 10 år
- Kondensatorer, reaktorer mv. 5 år
- Fatninger i plast 10 år
- Almindelige lysstofrør 2 år
- Glødepærer 1 år
- Sikringer 2 år
- Køleskab, komfur 10 år
- Tørreskab 15 år
- Emhætte, emfang olign. 20 år
- El-radiatorer 20 år

Betingelser og vilkår

Nedenstående betingelser er gældende for alle vedligeholdelsesplaner udarbejdet af Rendboe ApS. Betingelserne er også gældende for konsulenten, som har udført vedligeholdelsesplanen, herefter samlet omtalt som "rådgiveren".

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand, og foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse, samt økonomisk planlægning for ejendommen fremadrettet.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig byggeteknisk rådgivning i forbindelse med gennemførelse af renoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af vedligeholdelses- og renoveringsarbejde på ejendommen.

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og på den baggrund kan rådgiveren udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode.

Vedligeholdelsesplaner fra Rendboe ApS omfatter følgende:

- Tilstandsvurdering på baggrund af byggeteknisk gennemgang af ejendommen
- Grundige beskrivelser af de enkelte bygningsdele
- Forslag til god vedligeholdelse af bygningsdelene
- 10 års vedligeholdelsesbudget
- Forslag til prioritering af vedligeholdelsesopgaverne
- Økonomiske overslag på vedligeholdelsesopgaverne
- Præcisering af aktuelle ad hoc vedligeholdelse
- Konkrete forslag til nødvendige handlinger
- Hvis muligt, konkrete forslag til forbedringer

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fælles arealer og udvendigt tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besigtiget stikprøve vis alt efter tilgængelighed og relevans.

En vedligeholdelsesplan omfatter hele ejendommens faste synlige dele på fællesarealer fra fundamentet til skorstenen. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Andre bygninger på grunden som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i vedligeholdelsesplanen, medmindre det er udtrykkeligt aftalt skriftligt.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar

Kunden har ret til, til eget brug at anvende vedligeholdelsesplanen, som rådgiveren udarbejder.

Rendboe ApS har i øvrigt alle rettigheder til materialet. Rendboe ApS og rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring og promovering, med mindre andet er udtrykkeligt aftalt ved accept af køb af vedligeholdelsesplanen.

Rådgiverens overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på skøn og erfarings priser, og de skal således ses som vejledende priser. Rendboe ApS kan ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pris/tilbud fra udførende håndværkere, Rendboe ApS kan være behjælpelig med dette, i forbindelse med udbud af renoverings-og vedligeholdelses opgaver.

Rådgiverens vurdering af hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10 års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet samt forventninger til almindelig slitage. Vurderingen er alene vejledende og medtager i muligt omfang også vurdering af behov for stillads. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

Rendboe ApS er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen eller arbejde anført her i.