

## 14 Tagrender og nedløb

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Tilstand</b>     | Acceptabel |
| <b>Prioritering</b> | 2          |

### Beskrivelse:

Regnvand ledes til tagbrønde, fremstår generelt i pæn stand.

### Vedligehold:

Tagbrønde efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så vandet ledes uhindret til kloak. Der udføres rensning af tagbrønde og skjulte nedløb efter behov (hvert 2. år anbefales).

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                                                       | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------------------------------------------------------------|------|--------|------------|
| 2025-35          | Rensning af nedløb og tagrender. (hvert 2. år / efter behov) | D    | 5      | 40.000     |
| 2034             | Evt. stedvist reparation / udskiftning tagbrønde og nedløb   | V    | 1      | 40.000     |
|                  |                                                              |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                                              |      |        | 80.000     |

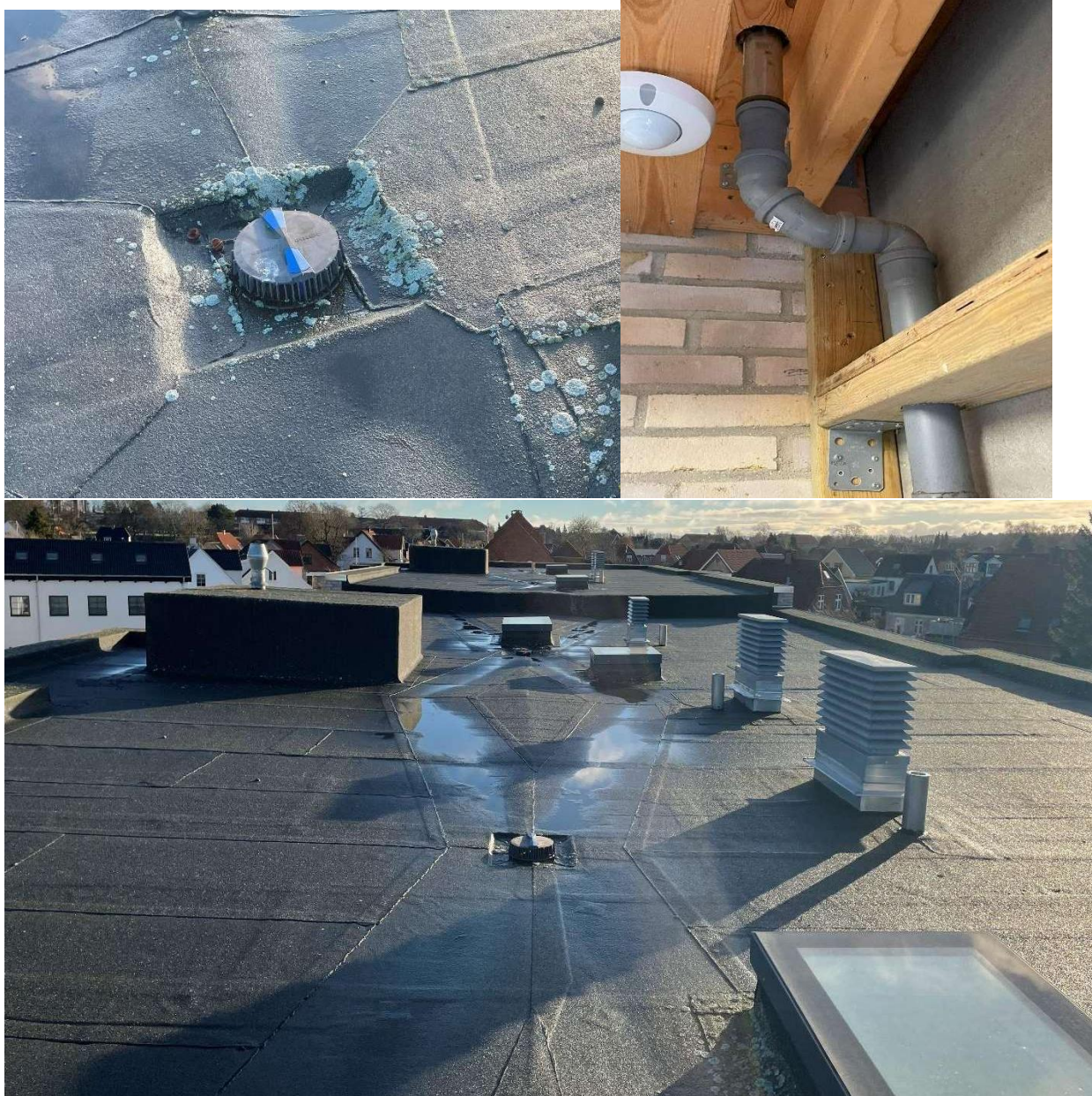
### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 2. år (Første gang i 2025)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2025)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:



## 15 Hovedtrappe

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Tilstand</b>     | Acceptabel |
| <b>Prioritering</b> | 2          |

### Beskrivelse:

Gulv i entréen er beklædt med fliser, gulvbelægning fremstår i fin stand, der er fundet klinker der er skrukke (manglende vedhæftede) og knækket mørtelfuger foran opgangsdøren.

Trappen er i støbt beton (med terrazzo), trin og reposer fremstår i slebet terrazzo.

Gelænder er i malet stål med træliste på toppen, med balustre i hvidmalet stål, gelænder er monteret på trappen. Lofter på undersiden af trappen er malet beton, med enkelte felter af lydlofter foran entrédørene til lejlighederne og fremstår i god stand.

Væggene i trappeopgangen er pudset og malet, fremstår i fin stand, med enkelte brugsskader.

Loftet i trappeopgangen er betondæk med troldekt(lydlofter) lofter monteret.

### Vedligehold:

Udbedring af mangelfulde fuger og skrukke klinker (manglende vedhæftede), kan udføres som injicering.

Der udføres almindelige malerreparationer løbende i trappeopgangen.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                                                                  | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|--------|------------|
| 2026             | Udbedring af mangelfulde fuger og skrukke klinker                       | V    | 1      | 8.000      |
| 2030             | Evt. pletvis maler reparationer af døre, vægge og lofter i trappeopgang | V    | 1      | 60.000     |
|                  |                                                                         |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                                                         |      |        | 68.000     |

### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2029)

Eftersyn Hvert 2. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:





## 16 Bagtrappe

|              |     |
|--------------|-----|
| Tilstand     | N/A |
| Prioritering | N/A |

Beskrivelse:

Vedligehold:

Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------|------|--------|------------|
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |        |      |        |            |

Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 2. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

Fotoregistrering:

## 17 Udvendige trapper

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Tilstand</b>     | Meget god |
| <b>Prioritering</b> | 3         |

### Beskrivelse:

Der er 1 udvendige til kælderen ved parkerings-elevatoren.

Trappen er udført i støbt beton, med vægge i støbt beton.

Vægge over trappen er i træ beklædt med eternitplader.

Gelænder er udført i stål og monteret på betonvæggen, der er udført stålrampe (rille) til cykler.

Der er udført afløb i bunden af trappehullet.

### Vedligehold:

Almindelige vedligeholdelse, tjek af evt. løse samlinger, beslag og evt. skader ved fastgørelse i facader og på trin.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                      | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|-----------------------------|------|--------|------------|
| 2030             | Almindelige vedligeholdelse | V    | 1      | 15.000     |
|                  |                             |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                             |      |        | 15.000     |

### Driftsoplysninger:

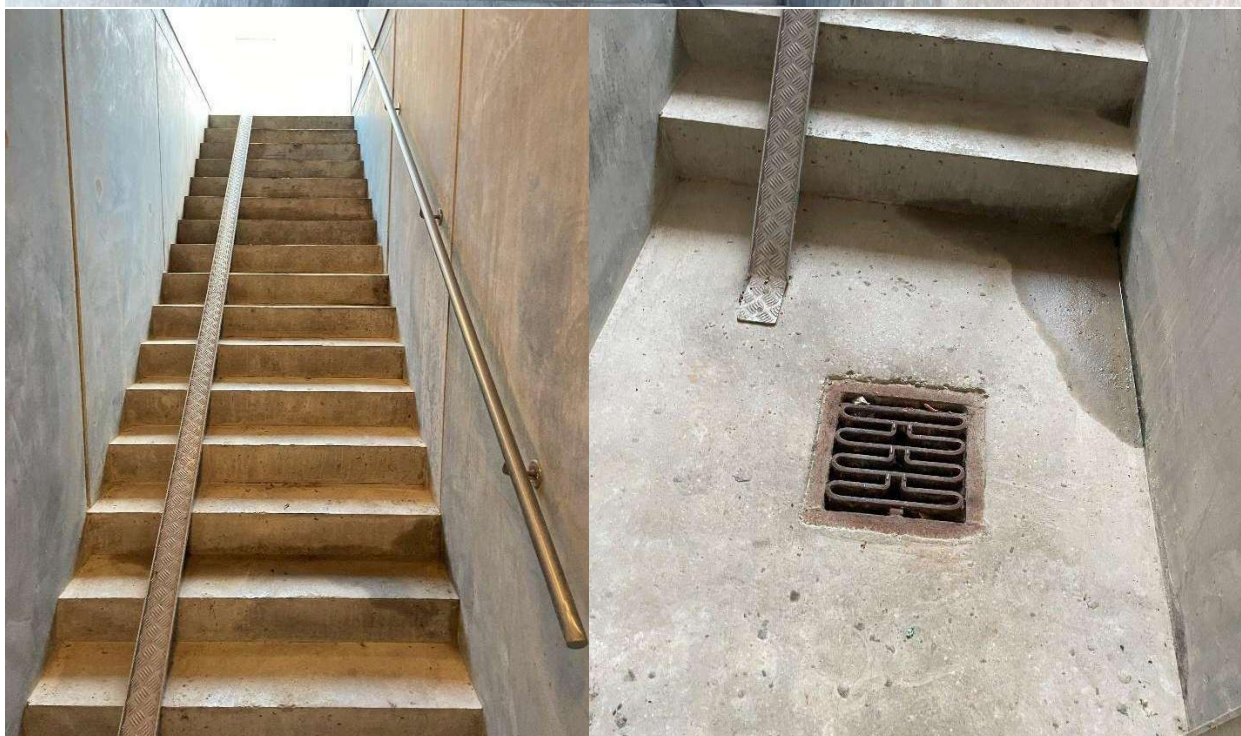
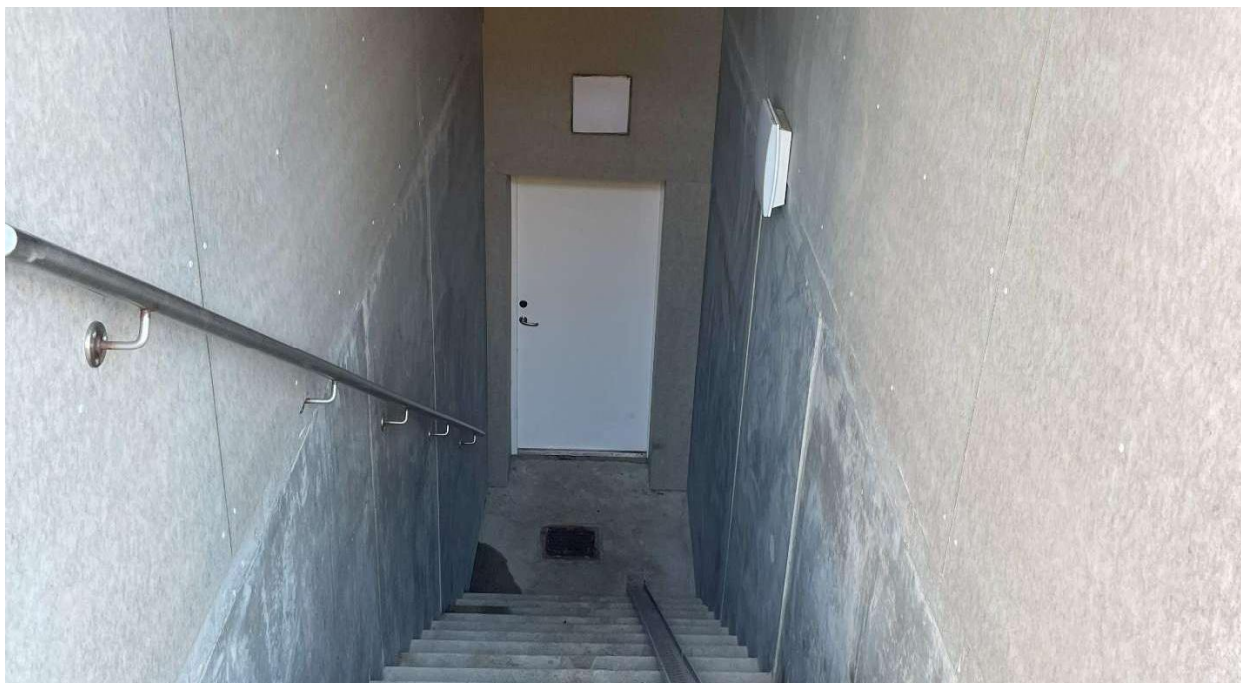
Vedligehold Hvert 6. år (Første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:





## 18 Portgennemgang

|                     |     |
|---------------------|-----|
| <b>Tilstand</b>     | N/A |
| <b>Prioritering</b> | N/A |

**Beskrivelse:**

**Vedligehold:**

**Arbejdsopgaver:**

| Prio. år         | Opgave | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------|------|--------|------------|
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |        |      |        |            |

**Driftsoplysninger:**

Vedligehold Hvert 6. år (Første gang i 2025)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2025)

Hensættelse kr.

**Fotoregistrering:**



## 19 Afløb

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Tilstand</b>     | Meget god |
| <b>Prioritering</b> | 3         |

### Beskrivelse:

Faldstammer er ikke besigtiget i de enkelte lejligheder, da disse er skjult i rørkasser og installationsvægge.

Kloakledninger og brønde er af nyere dato, der ses ingen skader på faldstammer i kælderen.

Der er pumpebrønd med tilgang fra dæksel i fyrrummet i kælderen, pumpe fremstår i fin stand.

Overløb fra varmeanlæg føres til gulvafløb.

### Vedligehold:

Det anbefales der udføres tv-inspektion af afløb og kloak hvert 10. år. (Dette gøres først gang efter ca. 20 år / 2040)

(Evt. strømpeforing, coating, udbedring af sunket brønde m.m.)

Der udføres almindelig rensning og tilsyn af pumpebrønd.

Alle afløb renses regelmæssigt og holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.

Sandfangsbrønde og afløb renses løbende for blade og lignende.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------|------|--------|------------|
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |        |      |        |            |

### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 10. år (Første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2025)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:



## 20 Vandinstallationer

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Tilstand</b>     | Acceptabel |
| <b>Prioritering</b> | 1          |

### Beskrivelse:

Installationen i lejligheder er udført stikprøvevis fra 2 lejligheder, og fremstår i god stand.

Brugsvand føres fra kælder (teknik).

Brugsvandsrør under anlægget, er med utætheder, der ligger vand i isoleringen, og det kan ses det drypper ud fra isoleringen, når man trykker på isoleringen løber der større mængder vand ud.

Installationerne vurderes generelt at være i god stand, der udføres almindelig vedligeholdelse af bygningens vandinstallationer.

### Vedligehold:

Tjek af utætheder på brugsvandsrør, hvor der løber vand ud gennem rørisoleringen, og evt. udskiftning af beskadigede samlinger.

Vandinstallationer skal regelmæssigt inspiceres for tegn på korrosion.

Eventuelle reparationer af vandinstallationer skal udføres af en autoriseret VVS-installatør.

Det skal sikres, at armaturer og toiletter ikke har lækager.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                                                         | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|----------------------------------------------------------------|------|--------|------------|
| 2025             | Inspektion og evt. reparationer af autoriseret VVS-installatør | V    | 1      | 20.000     |
| 2031             | Inspektion og evt. reparationer af autoriseret VVS-installatør | V    | 1      | 30.000     |
|                  |                                                                |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                                                |      |        | 50.000     |

### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2025)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2025)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:





## 21 Varmeanlæg

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Tilstand</b>     | Acceptabel |
| <b>Prioritering</b> | 1          |

### Beskrivelse:

Fjernvarmesystemet er placeret i kælderen (fyrrum), der er ikke fundet nogen samlinger med korrosion eller overfladerust.

Det fremgår ikke på anlægget, hvornår der sidst er udført service, det anbefales at dette gøres årligt fremadrettet.

Det forventes, at der løbende skal foretages almindelig vedligeholdelse, herunder udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når det er nødvendigt.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme i alle opvarmede rum. Til hvert rum er fremført gulvvarmeslanger placeret i gulv. Rør er tilsluttet fordelerrør. Der er opsat radiator i kælderen.

### Vedligehold:

Løbende vedligeholdelse af evt. begyndende korrosion og overfladerust på samlinger. (Almindelige vedligeholdelse)

Radiatorer og varmerør bør gennemgås årligt for eventuel korrosion og utætheder.  
 Termostater og ventiler bør undersøges for eventuelle problemer med fastgroede stifter.  
 Før opstart af varmesæsonen, bør radiatorer i fællesarealer luftes ud.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                          | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|---------------------------------|------|--------|------------|
| 2025-34          | Årligt eftersyn af varmeanlæg   | D    | 10     | 80.000     |
| 2033             | Evt. almindelig vedligeholdelse | V    | 1      | 20.000     |
|                  |                                 |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                 |      |        | 100.000    |

### Driftsoplysninger:

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Vedligehold | Hvert 5. år (Første gang i 2025) |
| Eftersyn    | Hvert 1. år (Første gang i 2025) |
| Hensættelse | kr.                              |

### Fotoregistrering:







## 22 EL-installationer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Tilstand</b>     | Meget god |
| <b>Prioritering</b> | 2         |

### Beskrivelse:

Private EL-tavler er set stikprøvevist i 2 lejligheder.

Telefonanlæg ved opgangsdøre er i god stand, og fungerer som angivet.

Belysning i kælderen vurderes bestå af LED-belysning. Belysningen styres med knap i fyrrum og teknik for parkerings elevator.

### Vedligehold:

Det anbefales, at foreningen får gennemført et generelt el-tjek af samtlige lejligheder og fælles installationer ca. hvert 8. år.

Alle el-installationsarbejder bør udføres af en autoriseret elektriker.

Defekte lyskilder vedligeholdes eller udskiftes til energieffektive alternativer.

Svagstrømsanlæg såsom telefon- og antenneanlæg bør vedligeholdes af ansvarlige ejere, herunder ejendomsejere og/eller signaludbydere.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave  | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|---------|------|--------|------------|
| 2028             | EL-Tjek | D    | 1      | 20.000     |
| 2034             | EL-Tjek | D    | 1      | 20.000     |
|                  |         |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |         |      |        | 40.000     |

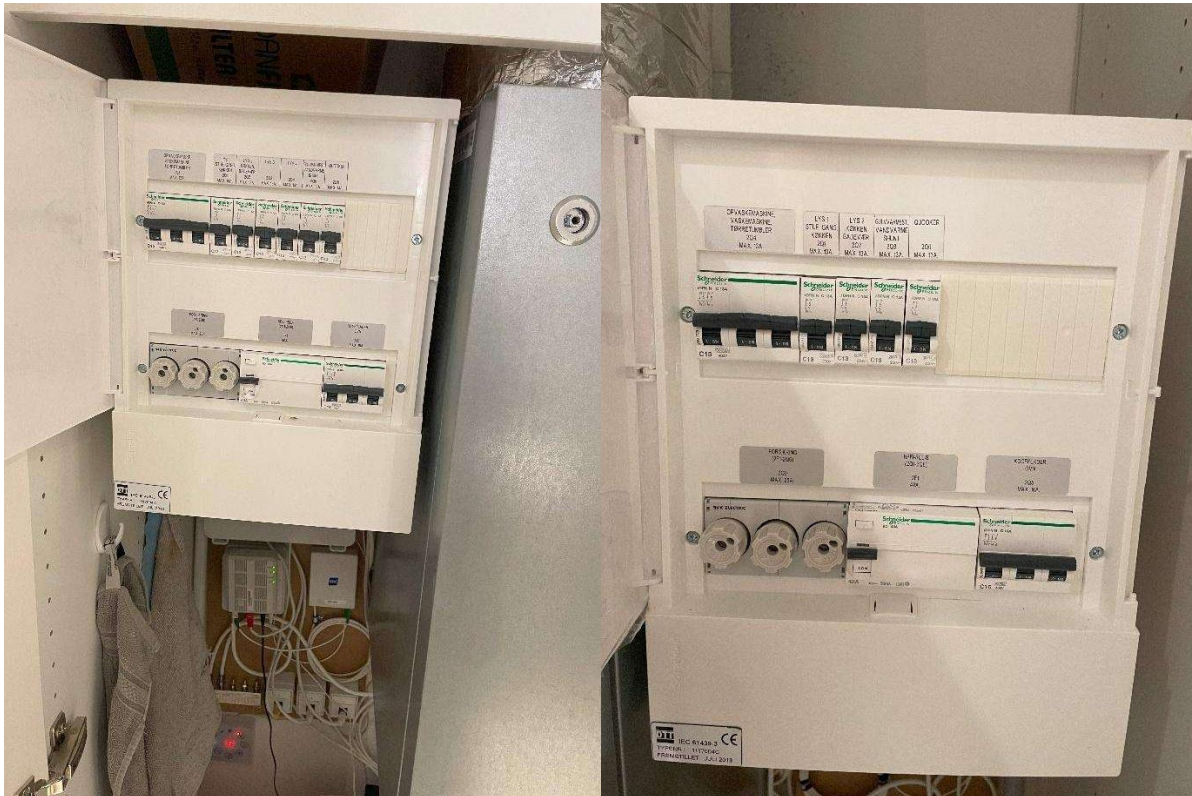
### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 8. år (Første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 2. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:



## 23 Elevator

|              |           |
|--------------|-----------|
| Tilstand     | Meget god |
| Prioritering | 2         |

### Beskrivelse:

Elevator er i pæn stand, der ses kun mindre brugsskader. (3 stk.)

### Vedligehold:

Den periodiske inspektion skal udføres minimum hver 36. måned.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                 | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|------------------------|------|--------|------------|
| 2027             | Inspektion af elevator | D    | 1      | 8.000      |
| 2030             | Inspektion af elevator | D    | 1      | 8.000      |
| 2033             | Inspektion af elevator | D    | 1      | 8.000      |
|                  |                        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                        |      |        |            |

### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 3. år (Første gang i 2027)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2025)

Hensættelse kr.



**Fotoregistrering:**

**DANAK**  
INSP Reg. nr. 9057

**FORCE**  
Certification

## Inspektionsattest

**Fabrikat:** Schindler **Type:** Person- og person/godselevator

**Serienr:** 11127450 **År:** 2018

**Opstillet:**  
Vindingevej 4, 4000, Roskilde

Som inspektionsorgan har FORCE Certification A/S ved inspektion kontrolleret, at elevatoren og dens sikkerhedsudstyr opfylder alle relevante krav i Arbejdstilsynet bekendtgørelsen 461 om anvendelse m.v. af elevatorer, rulleskinner og lignende maskiner. Force Certifications A/S sagsnummer: 124-20189.0001.0008.

**Dato for næste besigtigelse:** 06/08/2027

**Kontrolleret den:** 06/08/2024

**Sign.:** AMBS

forcecertification.com

FORCE Certification A/S  
Park Allé 345, 2605 Brøndby

## 24 Ventilation

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Tilstand</b>     | Meget god |
| <b>Prioritering</b> | 2         |

### Beskrivelse:

Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af aftræksventiler / døre og vinduer i beboelsesrum og mekanisk udsugning fra emhætte i køkken og udsugning i bad.

Ventilations- forholdene i lejlighederne er blevet undersøgt stikprøvevis. (2 lejligheder)

Der er separat ventilation af kælder, med et anlæg monteret bagerst i kælderen til område ved fyrrum og opbevaringsrum. Samt større aftræk fra parkeringskælderen.

### Vedligehold:

Serviceeftersyn af ventilationsanlægget, afkast, kanaler og installationer i bygningen inspiceres regelmæssigt for at vurdere behovet for filterudskiftning og rengøring af anlægget (hvert 2. år anbefales).

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                                                                                                                                                                                                      | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|------------|
| 2025-34          | kontinuerligt serviceeftersyn af ventilationsanlæg.<br>(Servicerapport, Luftstrømme - Indblæsning/udsugning, Ventilator og motor, Remme, Filtre, Spjæld – bypass, Brandsikring / røgventilation, med mere.) | D    | 5      | 50.000     |
|                  |                                                                                                                                                                                                             |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                                                                                                                                                                                             |      |        | 50.000     |

### Driftsoplysninger:

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Vedligehold | Hvert 2. år (Første gang i 2025) |
| Eftersyn    | Hvert 1. år (Første gang i 2025) |
| Hensættelse | kr.                              |

### Fotoregistrering:





## 25 Altaner

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Tilstand</b>     | Meget god |
| <b>Prioritering</b> | 2         |

### Beskrivelse:

Der er udført fysisk inspektion af 2 altaner, ellers er det udført fra terræn.

Der er 18 altaner mod gården.

Altaner er udført i varmgalvaniseret stål, indspændt i facader.

Gulvbeklædning er i træ, rammer i stål med baluster i stål, underbeklædning er hvidmalet eternitplade.

Fuger omkring fastgørelsen er sluppet og med mindre utætheder.

Altaner afvandes ved forkant.

### Vedligehold:

Altaner og rækværk eftergås løbende for fastgørelse / stabilitet, evt. manglende og knækket spændeskiver eller skruer.

Der udføres løbende nødvendigt behandling af overflade rust på altaner (Almindelige vedligeholdelse på nuværende tidspunkt)

I tilfælde af registrerede uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, anbefales det muligvis at undgå brug af altanen af sikkerhedsmæssige årsager.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                           | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|----------------------------------|------|--------|------------|
| 2029             | Evt. almindelige vedligeholdelse | V    | 1      | 20.000     |
| 2034             | Evt. almindelige vedligeholdelse | V    | 1      | 20.000     |
|                  |                                  |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                  |      |        | 40.000     |

### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2029)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

**Fotoregistrering:**



## 26 Tagterrasser

|              |     |
|--------------|-----|
| Tilstand     | N/A |
| Prioritering | N/A |

Beskrivelse:

Vedligehold:

Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------|------|--------|------------|
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |        |      |        |            |

Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

Fotoregistrering:



## 27 Øvrige bygninger

|              |     |
|--------------|-----|
| Tilstand     | N/A |
| Prioritering | N/A |

Beskrivelse:

Vedligehold:

Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------|------|--------|------------|
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |        |      |        |            |

Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 2. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

Fotoregistrering:

## 28 Diverse

|                     |     |
|---------------------|-----|
| <b>Tilstand</b>     | N/A |
| <b>Prioritering</b> | N/A |

**Beskrivelse:**

**Vedligehold:**

**Arbejdsopgaver:**

| Prio. år         | Opgave | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|--------|------|--------|------------|
|                  |        |      |        |            |
|                  |        |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |        |      |        |            |

**Driftsoplysninger:**

Vedligehold Hvert 10. år (Første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

**Fotoregistrering:**

## 29 Energimærkning

|                     |     |
|---------------------|-----|
| <b>Tilstand</b>     | N/A |
| <b>Prioritering</b> | 3   |

### Beskrivelse:

Ejendommens Energimærkningsrapport er udarbejdet i 2018. Energimærkning er lovpligtig, og har en gyldighed på 10 år.

### Vedligehold:

Udarbejdelse af Energimærkningsrapport hvert 10. år.

### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                       | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|------------------------------|------|--------|------------|
| 2028             | Opdatering af energimærkning |      | 1      | 25.000     |
|                  |                              |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                              |      |        | 25.000     |

### Driftsoplysninger:

Vedligehold Hvert 10. år (Første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 10. år (Første gang i 2028)

Hensættelse kr.

### Fotoregistrering:





### 30 Opdatering af vedligeholdelsesplan

|                     |     |
|---------------------|-----|
| <b>Tilstand</b>     | N/A |
| <b>Prioritering</b> | 3   |

#### Beskrivelse:

Den følgende vedligeholdelsesplan er et levende dokument, der bør benyttes til at styre fremtidige vedligeholdelsesopgaver på jeres ejendom. Planen er udformet med en horisont på 10 år, og det anbefales at den revideres hvert 6-7. år. Vedligeholdelsesopgaverne er prioriteret og opdelt i en logisk rækkefølge baseret på byggetekniske hensyn.

Ved væsentlige ændringer i driften eller vedligeholdelsen i løbet af 10-års perioden kan det blive nødvendigt at tilpasse planen i forhold til den nye situation. Dette kan f.eks. være relevant efter afslutningen af renoveringsarbejdet.

#### Vedligehold:

Hvis der er spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, kan Total Byggerådgivning kontaktes på [info@totalbyggeraadgivning.dk](mailto:info@totalbyggeraadgivning.dk) eller på telefon 25 500 444.

#### Arbejdsopgaver:

| Prio. år         | Opgave                             | Type | Mængde | Pris i kr. |
|------------------|------------------------------------|------|--------|------------|
| 2032             | Opdatering af vedligeholdelsesplan |      | 1      | 18.000     |
|                  |                                    |      |        |            |
| Samlet sum i kr. |                                    |      |        | 18.000     |

#### Driftsoplysninger:

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Vedligehold | Hvert 7. år (Første gang i 2032) |
| Eftersyn    | Hvert 1. år (Første gang i 2025) |
| Hensættelse | kr.                              |

#### Fotoregistrering:

## 10 års vedligeholdelsesbudget

| Betegnelse                      | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | 2030        | 2031        | 2032        | 2033        | 2034        | Hensættelse    | Total        |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------------|
| 01 Belægning på gadesiden       | 10.000      |             |             |             | 25.000      |             |             |             |             | 25.000      |                | 60.000       |
| 02 Belægning på gårdsiden       |             |             |             |             | 20.000      |             |             |             |             | 20.000      |                | 40.000       |
| 03 Sokkel                       | 10.000      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 10.000       |
| 04 Kælder og fundamenter        |             |             |             |             |             |             | 40.000      |             |             |             |                | 40.000       |
| 05 Terrændæk / krybekælder      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 06 Facader mod gaden            |             |             |             |             |             | 55.000      |             |             |             |             |                | 55.000       |
| 07 Facader mod gården           | 35.000      |             |             |             |             | 45.000      |             |             |             |             |                | 80.000       |
| 08 Brandkamme og skorstene      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 09 Etageskillelse               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 10 Entredøre / opgangsdøre      |             |             |             |             |             | 15.000      |             |             |             |             |                | 15.000       |
| 11 Døre og vinduer              |             |             | 55.000      |             |             | 40.000      |             |             |             |             |                | 95.000       |
| 12 Tagkonstruktion              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 13 Tagbelægning                 | 50.000      |             |             |             |             |             |             |             | 80.000      |             |                | 130.000      |
| 14 Tagrender og nedløb          |             | 8.000       |             | 8.000       |             | 8.000       |             | 8.000       |             | 48.000      |                | 80.000       |
| 15 Hovedtrappe                  |             | 8.000       |             |             |             | 60.000      |             |             |             |             |                | 68.000       |
| 16 Bagtrappe                    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 17 Udvendige trapper            |             |             |             |             |             | 15.000      |             |             |             |             |                | 15.000       |
| 18 Portgennemgang               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 19 Afløb                        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 20 Vandinstallationer           | 20.000      |             |             |             |             |             | 30.000      |             |             |             |                | 50.000       |
| 21 Varmeanlæg                   | 8.000       | 8.000       | 8.000       | 8.000       | 8.000       | 8.000       | 8.000       | 8.000       | 28.000      | 8.000       |                | 100.000      |
| 22 EL-installationer            |             |             |             | 20.000      |             |             |             |             |             | 20.000      |                | 40.000       |
| 23 Elevator                     |             |             | 8.000       |             |             | 8.000       |             |             | 8.000       |             |                | 24.000       |
| 24 Ventilation                  | 10.000      |             | 10.000      |             | 10.000      |             | 10.000      |             | 10.000      |             |                | 50.000       |
| 25 Altaner                      |             |             |             |             | 20.000      |             |             |             |             | 20.000      |                | 40.000       |
| 26 Tagterrasser                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 27 Øvrige bygninger             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 28 Diverse                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                | 0            |
| 29 Energimærkning               |             |             |             | 25.000      |             |             |             |             |             |             |                | 25.000       |
| 30 Opdatering af D&V            |             |             |             |             |             |             | 18.000      |             |             |             |                | 18.000       |
| Håndværker udgifter i alt       | 143.000     | 24.000      | 81.000      | 61.000      | 83.000      | 254.000     | 106.000     | 16.000      | 126.000     | 141.000     | 0              | 1.035.000    |
| <b>Byggesagsudgifter</b>        | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> | <b>2030</b> | <b>2031</b> | <b>2032</b> | <b>2033</b> | <b>2034</b> | <b>2035-45</b> | <b>Total</b> |
| Håndværker udgifter (overført)  | 143.000     | 24.000      | 81.000      | 61.000      | 83.000      | 254.000     | 106.000     | 16.000      | 126.000     | 141.000     | 0              | 1.035.000    |
| Byggeplads (6%)                 | 8.580       | 1.440       | 4.860       | 3.660       | 4.980       | 15.240      | 6.360       | 960         | 7.560       | 8.460       | 0              | 62.100       |
| Uforudsætte udgifter (14%)      | 20.020      | 3.360       | 11.340      | 8.540       | 11.620      | 35.560      | 14.840      | 2.240       | 17.640      | 19.740      | 0              | 144.900      |
| Byggeteknisk rådgivning/styring |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |                |              |
| Samlet sum                      | 171.600     | 28.800      | 97.200      | 73.200      | 99.600      | 304.800     | 127.200     | 19.200      | 151.200     | 169.200     | 0              | 1.242.000    |

## Byggesagsomkostninger

Alle priser under bygningsdelene er anført som udgifter til håndværkere inkl. materialer og 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 bygherre-budget. Man kan som udgangspunkt godt forvente at skulle tillægge udgifter for et sted mellem 20 - 30% til det budgetterede beløb.

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

- Håndværkerudgifter
- Miljøscreening
- Rådighedsbeløb til uforudsete udgifter
- Administratorhonorar
- Byggepladsudgifter
- Byggetilladelser
- Teknisk rådgivning
- Forsikringer

### Generelt om rådgivning og projektforsløb

Skal I, i gang med en byggesag eller større renovering, anbefaler vi, at I allierer jer med en byggeteknisk rådgiver og gerne så tidligt i forløbet, som muligt.

En professionel rådgiver kan bistå med ekspertise og vejledning gennem hele processen, hvilket kan bidrage til en mere effektiv og vellykket gennemførelse af projektet. Dette kan bidrage til at sikre, at projektet lever op til de ønskede kvalitetsstandarder og bliver færdiggjort inden for de aftalte rammer og budgetter.



## Grundlag for vedligeholdelsesplanen

### Besigtigelse

Ejendommen er blevet gennemgået nøje for skader og mangler, og der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele ved hjælp af visuel inspektion samt eventuelle målinger og mekanisk kontrolmetode med digital fotoregistrering. Der er primært blevet vurderet de dele, som kunne besigtiges uden behov for brugen af værktøj for demontering eller specielt udstyr såsom stilladser eller lifte.

Alle udvendige bygningsdele og fælles indvendige områder på ejendommen er blevet gennemgået for skader, svigt og eventuelle defekter, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke, eventuelle kældre og tagkonstruktioner, herunder tilgængelige spær og trækonstruktioner.

En fuldstændig registrering og vurdering af alle nævnte bygningsdele, herunder vinduer, tagrender, nedløb osv., er ligeledes blevet foretaget.

De tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er blevet visuelt inspiceret, og der vil blive anbefalet nærmere tekniske undersøgelser, hvis det skønnes nødvendigt.

### Priser

Alle priser, der er inkluderet i vurderingen, er angivet inklusiv moms, medmindre andet er angivet. Priserne er baseret på aktuelle erfaringspriser hos Total Byggerådgivning.

Priserne er angivet i forhold til tidspunktet for udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen. Det bør bemærkes, at de endelige udførelsespriser først kan fastsættes efter indhentning af tilbud fra entreprenører, rådgivere mv.  
*(Vi anbefaler der indhentes minimum 3 forskellige tilbud)*

I prioriteringen af renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter er der ikke taget højde for ejendomsbesidderens/foreningens økonomiske situation, da vores tilgang er at fastholde økonomisk objektivitet. Total Byggerådgivning kan ikke holdes ansvarlig for budgetter og prisernes nøjagtighed.

Hvis der er behov for byggeteknisk rådgivning efter fremlæggelsen af vedligeholdelsesplanen, vil vi naturligvis være løsningsorienterede og omfatte kendte udgifter i bygherrebudgettet.

### Forbehold

Ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke vurderet, medmindre andet er angivet, om de nævnte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer såsom asbest, bly, PCB, tungmetaller osv.

Økonomien forbundet med miljøundersøgelser samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen, medmindre andet er angivet. Dette kræver en separat undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er heller ikke vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ligeledes ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen og kræver separate undersøgelser.

## Andet

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Boligregistret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendomsejer at få disse rettet i BBR registeret.

Data om energimærkerapporter er hentet fra Boligejer.dk (Erhvervsstyrelsen). Boreprøveinformationer er taget ud fra disse rapporter, da der ikke udføres destruktive indgreb i bygningsdele under besigtigelsen

## Betingelser og vilkår

Nedenstående vilkår gælder for alle vedligeholdelsesplaner, der udarbejdes af Total Byggerådgivning. Vilkårene er også relevante for den konsulent, der har udarbejdet vedligeholdelsesplanen, som herefter vil blive omtalt som "rådgiveren".

Generelt set omhandler en vedligeholdelsesplan ejendommens tilstand og vedligeholdelse. Rådgiveren tilbyder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand og foretager en gennemgang af ejendommen, hvilket resulterer i en vedligeholdelsesplan. Denne plan kan være grundlag for renovering, vedligeholdelse og økonomisk planlægning for ejendommen i fremtiden.

Det er vigtigt at bemærke, at en vedligeholdelsesplan ikke erstatter ordentlig byggeteknisk rådgivning i forbindelse med renoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen bør ses som et redskab til at identificere og prioritere vedligeholdelses- og renoveringsarbejder 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 Total Byggerådgivning 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 vedligeholdsarbejderne
- Økonomiske overslag på vedligeholdsarbejderne
- Præcisering af akut eller ad hoc vedligehold
- Konkrete forslag til nødvendige handlinger
- Hvis muligt, konkrete forslag til forbedringer

En vedligeholdelsesplan omfatter inspektion af ejendommens tilgængelige fællesarealer samt udvendige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende faciliteter. Inspektionen af ejendommens beboelses- og erhvervslokaler udføres stikprøvevis afhængigt af tilgængelighed og relevans.

Vedligeholdelsesplanen inkluderer alle faste synlige dele på fællesarealerne - fra fundamentet til skorstenen. Skjulte installationer såsom el-, VVS- og afløbsinstallationer vurderes kun for synlige fejl og skader. Der foretages ikke vurderinger af bygningsindretningens lovlighed.

Andre bygninger på ejendommen, såsom garager og udhuse, er normalt ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen med mindre det er skriftligt aftalt.

Vedligeholdelsesplanen omfatter den planlagte vedligeholdelse, der vurderes at være nødvendig i løbet af de kommende 10 år for at forebygge skader.

Det skal bemærkes, at en vedligeholdelsesplan ikke inkluderer skjulte fejl og mangler. Skjulte fejl og mangler betegner forhold, der ikke umiddelbart kan identificeres af en inspektør uden at foretage destruktive indgreb i ejendommens strukturer eller flytte genstande.

### **Rettigheder og ansvar**

Kunden har ret til at bruge vedligeholdelsesplanen, som rådgiveren udarbejder, til eget formål.

Total Byggerådgivning ejer alle rettigheder til materialet.

Total Byggerådgivning har ret til at anvende de udarbejdede vedligeholdelsesplaner til markedsføring og promovering, medmindre andet er aftalt ved køb af planen.

Prisoverslag i vedligeholdelsesplanen er baseret på skøn og erfaringer og bør betragtes som vejledende. Hverken Total Byggerådgivning eller rådgiveren kan holdes ansvarlig for økonomiske skøn, der senere viser sig at være urigtige.

Hvis bindende priser ønskes, bør der indhentes tilbud fra udførende håndværkere.

*(Vi anbefaler der indhentes minimum 3 forskellige tilbud)*

Rådgiverens vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres over en 10-årig periode, er baseret på ejendommens tilstand ved besigtigelsen samt forventninger til almindelig slitage. Vurderingen er vejledende og inkluderer også behovet for stillads eller lifte i videst muligt omfang. Ejendommens ejere bør derfor selv sikre regelmæssig kontrol af, om den specifikke slid på ejendommen kræver ændringer i tidspunkterne for aktiviteterne.

Total Byggerådgivning og rådgiveren er ikke ansvarlige for at opfylde eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen eller arbejde angivet i denne.