



## ***Vedligeholdelsesplan***

**Forår 2026**

**Andelsforeningen Collingsgade 5  
2100 København Ø**

---

<b>Indhold</b>	<b>side</b>
<b>Om denne rapport</b>	<b>3</b>
<b>Rapportering og konklusion</b>	<b>4</b>
Rapportens konklusioner	4
Huset som helhed	4
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	4
Vedligeholdelse, tilsyn de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	4
<b>Særlige bemærkninger til ejendommen</b>	<b>5</b>
<b>Om Elvsø-Ejendomme</b>	<b>22</b>
Om EE-VedligeholdelsesPLAN	23
Hvem er Elvsø-Ejendomme?	23
Sådan kommer du videre med Elvsø-Ejendomme	23
Elvsø-Ejendommens Rådgivning – få dine projekter sikkert i hus	24

---

## **Bilag**

### **Aktivitets- og økonomioversigt**

## Hvad er en Elvsø-Ejendomes VedligeholdelsesPLAN

---

En VedligeholdelsesPLAN beskæftiger sig med boligens håndværksmæssige kvaliteter og den tekniske fremtoning. Rådgiveren foretager en byggeteknisk gennemgang af boligen med henblik på udbedringer og fremtidig vedligeholdelse af boligen.

## Baggrunden for VedligeholdelsesPLAN

---

Elvsø-Ejendomes **VedligeholdelsesPLAN** er bestilt af:  
Ejerforeningen AB Collingsgade 5 ved Jan Trane Hansen

Mobil: 21493580

Email: [Jan.trane.hansen@gmail.com](mailto:Jan.trane.hansen@gmail.com)

## Vurderingsdato

---

Rapporten er udarbejdet efter indgående kendskab til ejendommen efter at have arbejdet med den de seneste år

## Udleverede materialer

---

Følgende materiale blev til rådighed:

Tegninger fra byggesag

Oplysninger fra byggesagen i kommunen indhentet af rådgiveren

Fotos taget af rådgiveren

## Elvsø-Ejendomes VedligeholdelsesPLAN er udført af

---

Rådgiveren

Ole Vedsted-Jakobsen

Telefon

40533118

E-mail

ovj@elvsoe-ejendomme.dk



Rapport færdiggjort den 1-5-2026

### Rapportens konklusioner

---

#### Huset som helhed

---

Ejendommen er to 3 etages beboelsesejendomme. Forhuset har 2 hovedtrapper og en fælles bagtrappe medens baghuset har en central hovedtrappe og køkkentrappe med 2 lejligheder pr. etage alle bygninger opført i 1880. Ejendommene er med altaner til alle lejligheder fra 1 til 4 sal. Ejendommens oprindelige vinduer er senest blevet udskiftet i 2025 mod gårdside. Medens gadesiden som er mod nord er af ældre dato.

Ejendommene er opført i mursten og pudset facade oprindeligt med eternitskifer på mansard. Den flade del af taget er senere blevet efterisoleret og tørrelofter inddraget til lejligheder

Ejendommen fremstår stadig præsentabel og rimelig velvedligeholdt.

#### Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

---

- Vinduer m.m. Udskiftning mod gade i stedet for rep. maling og fugning på gadesiden
- Ydervægge Maling øverste del

Begge dele dog mere end 10 år fremme

- 5 sal th. rest fra veluxudskiftning Der reserverer efterrep. af skråvæg mm

#### Vedligeholdelse, tilsyn de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

---

- Opgradering af El Opgradering af elinstallationen til de forskellige elinstallationen til de forskellige gruppetavler
- Kloak Årlig rensning af brønde
- Tag Tilsyn (hvert tredje år!)
- Kloak/faldstamme løbende udskiftning
- Installationer Udskiftning af tærede installationer
- Trapper Maling

---

## Særlige bemærkninger til ejendommen

---

Tegningen er en principskitse, men er ikke et billede af det aktuelle hus. Formålet er at kunne stedangive et forhold i billedform frem for med en længere tekst.





---

## Terræn

### Kloak

1. Rådgiveren har ikke instrumenter til at foretage en overordnet gennemgang af kloakkerne, men det anbefales at få udført en tv-inspektion engang imellem for at sikre, at der ikke er utætheder eller andre problemer med kloakkerne. Det er netop udført og bør derfor først gentages om 3 år
2. Herudover skal rottespærre serviceret eller tilses. Dette sørger den indgåede aftale med kloakfirmaet sker.

### Belægning

3. Belæggene i gården og omkring bygningerne fremstår nyrenoveret og der er ikke umiddelbart behov for vedligehold eller reovering i de næste mange år
4. Samme gælder belægningen mod gaden der netop er reoveret fordi den er omlagt på grund af isoleringen af kælderydervægge og dræning af samme her.

## Huset udvendig – klimaskærmen

### Kælder

5. Sokkel er generelt i god stand. Den foretagne reoveringen af sokkel og facade-puds mod gade til og med underside vinduer i stueetagen som udført for nogle år siden står fortsat flot
6. Kældertrapper er i god stand det må dog forventes at der løbende vil ske afskalninger og som følge deraf er der afsat et beløb hertil

### Ydervægge m.m.

7. Facaderne som i gården er pudset op til gesims under lejligheder på 1. sal. er netop istandsat og kræver ikke foreløbig vedligeholdelse Det samme gælder den nederste del af gedefacaden
8. Den øvrige facade mod gården af ubehandlede mursten og er også netop blevet reoveret især er sålbænke som var meget nedbrudte istandsat. Det samme gælder den øvrige facade hvor der flere steder hvor der var revner ilagt jern i fuger så disse revner ikke kommer igen.
9. Facaderne mod gaden over nederste gesims er i god stand, men er i lighed med den nederste del i gården guldudset med fine ornamenten og i rimelig stand og forventes ikke at kræve vedligeholdelse af betydning de første 10 år. Der vil formentlig herefter være behov for plet reparationer i de følgende 10 år
10. Altanerne er relativt nye og det forventes ikke at disse kræver nogen vedligeholdelse i de kommende 15 til 20 år

- 
11. Gadefacaden er ikke gennemgået detaljeret men der er ikke umiddelbart tegn på skader der kræver indsats indenfor de kommende 10 år

### Vinduer og døre

12. Vinduer mod gården er nu alle skiftet til nye Træ Alu og vil ikke i mange år fremover kræve vedligehold.
13. Der mangler nu kun at skifte vinduerne mod gaden som umiddelbart ikke er udskiftningsmodne. Nedenfor nævnte besparelser i varme skal således halveres da vinduerne mod gården er skiftet. Denne besparelse er formodentlig ikke nok til at man bør igangsætte udskiftningen før det bliver aktuelt at tænke på malerbehandling af vinduerne. Dette vurderes at blive aktuelt i løbet af 8-10 år  
En vurdering af besparelsen på årsplan pr. lejlighed vurderet ud fra de eksempler der er i vist i hæftet "Energiløsninger" fra Videncentret for Energiløsninger som pr. lejlighed vil spare 1800 til 2500 KVH eller ca. 8.000 til 12.000 kr. om året med de nuværende energipriser. Det er muligt at disse besparelser er noget overvurderet men tallene giver dog en indikation. Dette under forudsætning af at vinduerne skiftes til nye med energiruder og glas med varm kant. Det anbefales at de nye vinduer bliver af Træ Alu, men med indvendig detaljering af rammer og post som de nuværende.  
Fremtidig vedligeholdelse af disse vinduer bliver således meget mindre da de ikke skal males. Og der ikke i de første 20 til 25 år vil være brug for vedligehold
14. Dørene ved altanerne er allerede skiftet i forbindelse med de nye altaner.

### Kviste

15. Flunker på kviste er zinkbeklædte som ikke kræver vedligehold
16. Fronterne på kvistene som er nymalede mod gården. De vurderes ikke at have behov for maling mod gaden før vinduer alligevel skiftes
17. Vinduet i den ene kvist på 5 th mod gaden skal udluses, da der et mindre hul som ikke kan vente til at vinduerne mod gaden skiftes

### Tag

18. Den flade del af taget er beklædt med tagpap som umiddelbart vurderes at have en levetid på min 15 år. Se billeder bagerst
19. Brandkamme er begge i god stand og vil formentlig kunne holde 10 til 15 år Se billeder bagerst
20. Skorstene den ene midt på midten af taget er umiddelbart i god stand. Den er netop blevet lukket for oven.
21. Den anden skorsten ved bygningens vest ende mod søerne er også blevet delvist nedrevet og lukket for oven med zinkplade
22. Som det ligeledes fremgår af billederne, er der en del ventilations taghætter på taget og det kan ikke umiddelbart kontrolleres om de i forbindelse med at taget blev isoleret er hævet. Alle disse er gået efter og tætnet.
23. De kræver ikke vedligehold før om 10 år
24. Mansardtaget er i modsætning til det flade tag med eternitskifer som ligeledes vurderes at have en levetid der er ud over de 15 år
25. Der skal foretages reparation af inder beklædning ved Velux vinduer på 5 th. Hele skrævæggen nedtages og fæstnes ordentligt inden fliser opsættes igen. I nabosoverværelset, skal skunk isoleres da der ellers er risiko for at varmerør fryser.

---

## Altaner

26. Altaner blev opsat i 2022, vedligeholdelse af disse fremgår af den DV-manual der fulgte med ved afleveringen. Se uddrag heraf her:
27. Altaner fortsat

### Vedligeholdelse:

For at få optimal effekt af overfladebehandlingen kræves regelmæssige kontroller og vedligeholdelse efter behov. Den første kontrol skal gennemføres efter omtrent et år.

Derefter anbefaler vi kontrol mindst hvert andet år, afhængigt af resultatet af den første kontrol.

Kontrollen bør omfatte visuel undersøgelse af overfladen og registrering af følgende punkter:

- 1: Blærer i malingen
- 2: Skader i malingen
- 3: Eventuelt rustangreb

På baggrund af kontrollen fastsættes vedligeholdelsesbehovet og tidspunktet for næste kontrol.

Afhængigt af hvilken grad af korrosion konstruktionerne udsættes for, bør man efter 8-10 år derudover vurdere behovet for en eventuel ommaling af hele konstruktionen.

28. Jeg foreslår der laves en grundig gennemgang af altanerne igen om 5 år

### **Vedligeholdelse af den enkelte altans træværk som påhviler den enkelte ejer/bruger**

29. Vedligeholdelsesguide for gelænder og andet træmateriale  
Træ er et smukt materiale. Vil du bevare træets farve og glød på dit altangulv og håndlisten, skal det behandles. Vejrpåvirkninger som sol, vind og regn vil hen over tid få træet til at få en sølvgrå farve, hvis det ikke behandles med olie. Olie modvirker ligeledes revnedannelse og alge/svampeangreb.  
Vi anbefaler at oliere hårdtræs gulvet samt håndlisten på altanen så hurtigt som muligt. Anvend en hårdtræsolie.  
I starten råder vi til at oliere 2-3 gange eller efter behov. Derefter 1-2 gange årligt. Bliver træet gråt, behandles det for sjældent.  
Sådan gør du:  
Efter grundig rengøring, lad træet tørre minimum et døgn  
Træet skal være helt rent og tørt og oliering skal kun foregå i tørvej.  
Olien røres grundigt inden brug.  
Påfør olien med pensel  
Efter max 20 minutter (følg vejledningen på produktet) □ernes overskydende olie fra træet med en ren og tør klud. Gentag eventuelt ovenstående punkter, såfremt træet ikke synes mættet.  
Indtil olien er gennemhærdet (24-48 timer) må den ikke udsættes for vand.

---

## Indvendig

- i. Tag rum findes ikke da tagetagen er optaget af 5 sals lejligheder. Det har ikke været muligt at måle isoleringstykkelsen på denne etage. Menud fra taglugen og det ekstra stykke den er hævet er der mindst 250 mm isolering.
- ii. Kælder: Generelt i god stand hvor den nu er blevet renoveret opsat radiatorer og hvor der frem over med Duka One Pro ventilatorer med indbygget varmegenvinding er sikret at fugten fra kælderen ledes ud
- iii. Det betyder, at den varme der er i kælderen bevares samtidig med at fugt og lugte luftes ud
- iv. Hovedtrappe, bagtrappe er begge i god stand, men det må forventes at de skal males op hvert 15 til 20 år.
- v. Fællesvaskeri i en del af kælderen er ligeledes blevet opdateret og vil formentlig kunne opfylde behovet mange år frem uden den store vedligeholdelse

## Installationer

1. Varme er fjernvarme fra Københavns kommune. Der er netop installeret ny veksler og ny varme beholder samt en mere optimeret styring. Der er således ikke nogen behov for ændringer her i de kommende 10 år
2. Varme og vand anlæg er der enkelte tegn på tæring og det må derfor forventes at der vil komme gennemtæring fra tid til anden eller at der præventivt foretages udskiftninger af ventiler eller rørdele. Dette er der afsat midler til i budget
3. Kloak/faldstamme er enkelte steder skiftet. Der er behov for yderligere udskiftning af disse. De skiftes når der sker gennemtæring. Der er afsat midler til dette i budgettet
4. El er der ikke umiddelbart medtaget noget idet der ikke blev konstateret nogen fejl og mangler. Det skal dog bemærkes at dette først kan vurderes af elektriker. Der kunne være behov for opgradering af el da der ikke er trukket mere end en

---

enkelt face op til de fleste gruppetavler hvilket ikke er tilstrækkelig til elkømmur mm. Det kunne være en overvejelse værd at lave et nyt træk op nedefra.

**Udvalgte billeder af de noterede områder:**



Gårdfacade med puds op til 1 sal er nyistandsat



Gadefacaden med vinduer er i rimelig god stand og kræver ikke umiddelbart indsats i de kommende år



Altanerne kræver ikke umiddelbart en indsats andet end almindelig vedligeholdelse af træværk





Taget er i rimelig god stand







Især omkring disse er der fuget langs kanterne

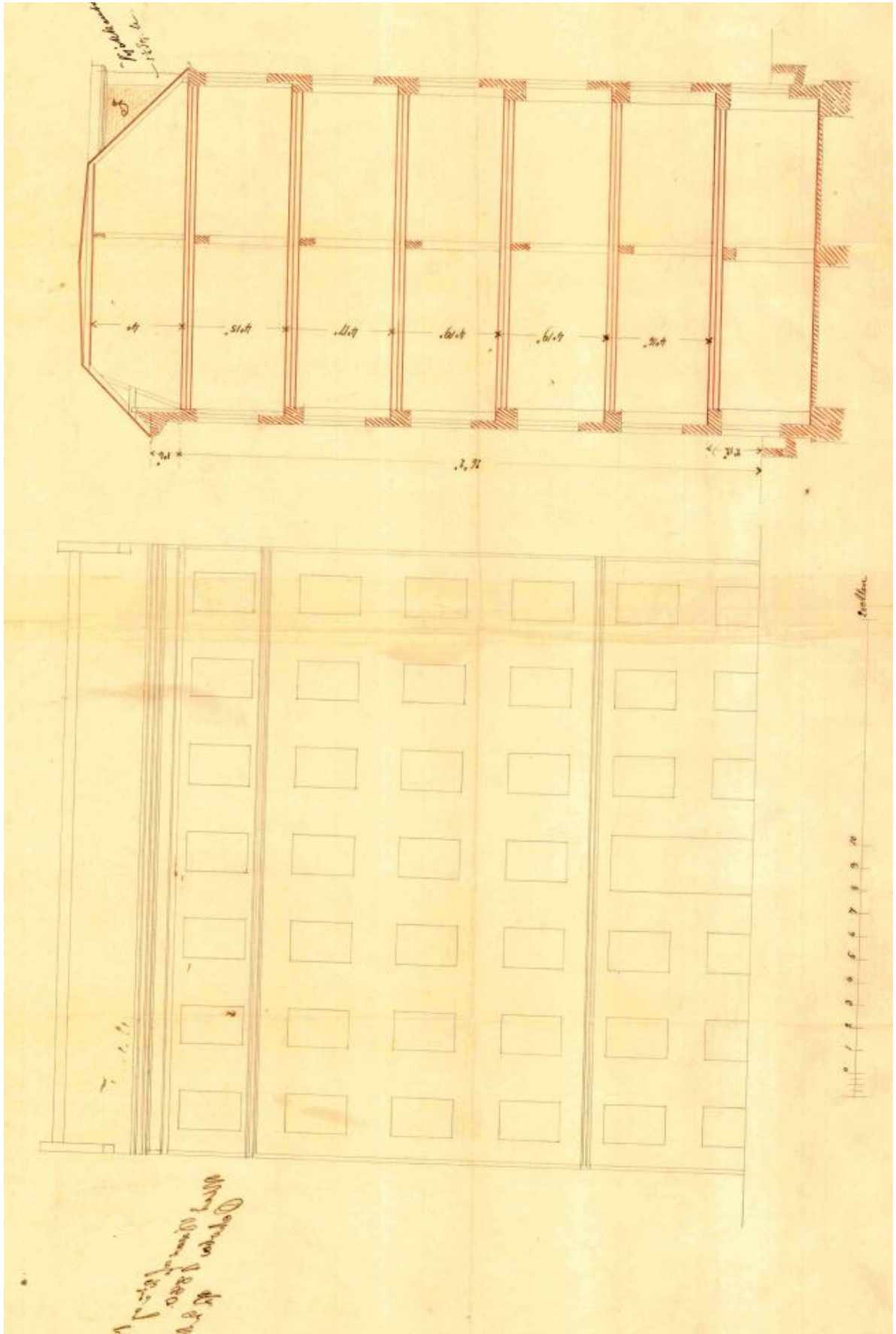






Det fremgår her at der i forbindelse med indretning af taglejligheden er efterisoleret med mindst 250 mm hvilket ses af forhøjningen af taglugen





Facade og snit



*Elvsø-ejendomme henvender sig til alle danske boligejere med en række ydelser, der giver et fuldt overblik og sikrer, at værdien af boligen ikke smuldrer væk.*

*Læs mere om Elvsø-ejendommens rådgivningsydelser på de næste sider. Og husk, at I altid er velkomne til at kontakte os.*

---

## Om EE-VedligeholdelsesPLAN

---

### Hvad kan en VedligeholdelsesPLAN bruges til?

---

Elvsø-Ejendomme yder rådgivning om boligens fysiske bygningsmæssige tilstand. En VedligeholdelsesPLAN beskæftiger sig med boligens håndværksmæssige kvaliteter, tekniske fremtoning og funktionalitet. Rådgiveren foretager en byggeteknisk gennemgang af boligen, som munder ud i en rapport, der kan danne grundlag for overvejelser om udbedringer og vedligeholdelse af boligen.

En VedligeholdelsesPLAN kan imidlertid ikke erstatte den rådgivning, en arkitekt yder i forbindelse med mere omfattende bygningsmæssige ændringer. En VedligeholdelsesPLAN kan heller ikke træde i stedet for en tilstandsrapport ved salg af boligen.

### Elvsø-Ejendommens ansvar

---

Elvsø-Ejendommens ansvar for fejl og mangler forældes 5 år efter leveringen af rapporten. Du skal dog kontakte Elvsø-Ejendommens senest 60 dage efter, at der er opstået et tab, der skyldes forhold, som Elvsø-Ejendommens bærer ansvaret for.

Overslag på priser i rapporten er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Ønsker du bindende priser, skal der indhentes tilbud fra håndværkere og materialeleverandører. Elvsø-Ejendomme er gerne behjælpelig med dette.

Elvsø-Ejendommens vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på boligen skal udføres i løbet af en 10-15 års-periode, er baseret på husets nuværende tilstand samt forventninger til almindelig slitage og er alene vejledende.

Du bør derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på huset giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførsel af aktiviteterne. Elvsø-Ejendommens er gerne behjælpelig med dette.

Rådgiverens eventuelle vurdering af mulighederne for om- og tilbygninger m.v. er udelukkende baseret på den generelle bygningslovgivning. Bestemmelser i lokalplaner, servitutter eller lignende for den enkelte matrikel undersøges kun, hvis der er truffet skriftlig aftale om dette.

## Hvem er Elvsø-Ejendomme?

---

Elvsø-Ejendommens opgave er at udvikle og forbedre den enkelte kundes bolig gennem relevant og kompetent rådgivning.

Elvsø-Ejendomme er en uvildig rådgiver, hvilket betyder, at de råd, vi giver boligejerne, ikke er påvirket af andre interesser end at yde den enkelte boligejer den bedste rådgivning. Vi samarbejder gerne med boligmarkedets øvrige aktører, såsom banker, ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, håndværkere m.fl., men kun hvis det bidrager til vores målsætning om at yde boligejerne den bedst tænkelige rådgivning.

## Sådan kommer du videre med Elvsø-Ejendomme

---

Elvsø-Ejendomme ApS kan rådgive og hjælpe boligejere inden for langt de fleste områder vedrørende bolig. Nedenfor beskriver vi det, som vi tror, kan være vigtigst for dig. Du kan læse mere om os og vores rådgivning på [www.elvsøe-ejendomme.dk](http://www.elvsøe-ejendomme.dk) eller ringe på tlf. 40533118

---

## **Elvsø-Ejendommens Rådgivning – få dine projekter sikkert i hus**

---

Med Elvsø-Ejendommens Rådgivning stiller vi vores kompetence til din rådighed – til det, du har brug for, og når du har brug for det. Elvsø-Ejendommens Rådgivning er noget, vi skræddersyr til dig. Vi giver stadig en fast pris, når vi sammen med dig har fastlagt, hvad opgaven går ud på. Elvsø-Ejendommens Rådgivning kan du f.eks. bruge til følgende:

Undersøgelse og forslag til udbedring af konkrete skader på dit hus  
Anbefaling af konkrete udførelsesmetoder, f.eks. ved gør-det-selv-arbejder  
Vurdering af fugt- eller lugtproblemer, f.eks. i kældre  
Gennemgang og vurdering af arbejde udført af håndværkere  
Udarbejdelse af Vedligeholdelses Planer VP  
Anden form for rådgivning hos dig eller Elvsø-Ejendommens

Ring til Elvsø-Ejendomme og fortæl os om dit projekt, og lad os drøfte, hvordan vi kan hjælpe dig.