

# Vedligeholdelsesplan AB Hyldegårdsvej 14 – 16

17.02.2022

Udført af  
Simon Blume Nielsen

Tlf: 25 19 69 04 Mail: [sbn@gaihede.dk](mailto:sbn@gaihede.dk)



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning.....	2
Ejendomsdata.....	3
Overordnet konklusion .....	4
Bæredygtigt byggeri .....	6
01 Tag.....	7
02 Kældre og fundamenter .....	9
03 Facader/sokkel .....	11
04 Vinduer, 05 Udvendige døre.....	13
06 Trapper .....	15
07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser .....	17
09 WC og bad, 10 Køkken.....	19
11 Varmeinstallationer .....	21
12 Afløb, 13 Kloak .....	23
14 Vandinstallationer .....	25
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer.....	27
18 Øvrige, 19 Private friarealer.....	29
20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald .....	31
21 Skybrudssikring .....	33
Styr jeres renoveringer sikkert i mål.....	35
Få luft til andre spændende projekter .....	36
Vedligeholdelsesbudget .....	37
Driftsbudget .....	38

## Indledning

Denne vedligeholdelsesplan giver et overblik over jeres ejendoms byggetekniske tilstand, samt en plan over større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Planen omfatter anbefalede forebyggende vedligeholdelse, der er nødvendigt for at ejendommen er i forsvarlig stand, samt anbefalet tidspunkt for arbejdernes udførelse. Den angiver således hvilke arbejder, der er presserende, og hvilke, der kan vente.

Planen omfatter desuden et overslag over de udgifter, der er nødvendige for det anbefalede vedligehold.

Vedligeholdelsesplanen er således et redskab, som giver jer et bedre overblik over ejendommen, og hvilke økonomiske disponeringer I skal foretage. Det kan sikre jer rentable prioriteringer, der kan åbne op for muligheder for nye spændende tiltag på jeres ejendom.

Planen er udarbejdet efter en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele samt foreliggende materiale og dialog. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdelene ifm. gennemgangen.

### Jeres ejendom har behov for renovering

Vi har gennemgået hele ejendommen, og den overordnede konklusion er, at jeres ejendom har behov for renovering af tag, vinduesfuger, indgangspartier samt tekniske installationer. Alt dette uddybes nærmere i rapporten på de efterfølgende sider.

### Forslag til budgetter

På baggrund af gennemgangen har vi vurderet og beregnet budgetter for gennemførelse af arbejderne. Disse er blevet udformet ud fra en samlet betragtning omfattende både tekniske og økonomiske hensyn.

**Bemærk:** Opgaverne, der bliver foreslået i denne vedligeholdelsesplan, kan ikke udskydes uden samtidig enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade. Det betyder, at den vurderede pris for gennemførelse af arbejderne vil stige ved udskydelse, både grundet almindelige prisstigninger på materialer/arbejds løn, men også da bygningsdele, der ikke vedligeholdes kan medføre dyre følgeskader. Dette uddybes også i rapporten.

Denne rapport bør opdateres om 5 år.

### Om vedligeholdelsesplanens budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra Molio Prisdata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2022-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er inklusive moms
- Alle priser er inklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over, under punkt 20.

## Ejendomsdata

<b>Navn:</b>	AB Hyldegårdsvej
<b>Adresse:</b>	Hyldegårdsvej 14-16 2920 Charlottenlund
<b>Administrator:</b>	Newsec a/s
<b>Matr.nr.:</b>	10bl
<b>Ejendommen er opført i:</b>	1943
<b>Antal etager:</b>	3 etager, kælder og loftrum
<b>Antal opgange:</b>	6 hovedtrapper og 0 køkkentrapper
<b>Samlet boligareal:</b>	2187 m <sup>2</sup>
<b>Antal boliger:</b>	35
<b>Antal erhverv:</b>	1
<b>Opvarmning:</b>	Fjernvarme
<b>SAVE-værdi (bevaringsværdi):</b>	6
<b>Energimærkning:</b>	Klasse D (EMO-nr.:311518167)

## Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen på niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nedenfor har vi opstillet nogle skemaer, der vil give et overblik over ejendommens overordnede tilstand.

På næste side er det muligt at finde mere information om, hvilke konkrete bygningsdele det anbefales, at der foretages vedligeholdelses-/reoveringsarbejder på de kommende år, samt særligt akutte forhold, der kræver umiddelbar handling.

Tilstanden af de enkelte bygningsdele er derudover uddybet nærmere under de efterfølgende punkter.

### **Ejendommens tilstand**

#### **Klimaskærm**

01 Tag, 03 Facader/sokkel, 04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Under middel	Middel	Over middel

#### **Kælder/fællesarealer**

02 Kælder og fundament, 06 Trapper, 07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Under middel	Middel	Over middel

#### **Installationer**

09 WC og bad, 10 Køkken, 11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer, 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Under middel	Middel	Over middel

#### **Udenomsarealer**

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Under middel	Middel	Over middel

#### **Skybrudssikring**

21 Skybrudssikring

Under middel	Middel	Over middel

**Der bør de kommende år foretages særligt vedligehold/renoveringsarbejder på følgende bygningsdele:**

01 Tag

Afrensning af tagpap på lejemål  
Tagkontrol med lift  
Udskiftning af tagpap tag  
Lukning af brandadskillelsesvægge

02 Kældre og fundamenter

Pudsreparationer i kældre  
Udbedring af gulv ved varmecentral

03 Facader/sokkel

Murerarbejder på erhvervslejemål

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Renovering af indgangsparti mod gård(2. stk)  
Udskiftning af fuger under opgangs- og kælderdøre  
Omfugning af vinduer

06 Trapper

Udbedring af revner og udskiftning af ramme til dørmåtte

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Beklædning af isolering i kælder  
Udskiftning af gangbro

11 Varmeinstallationer

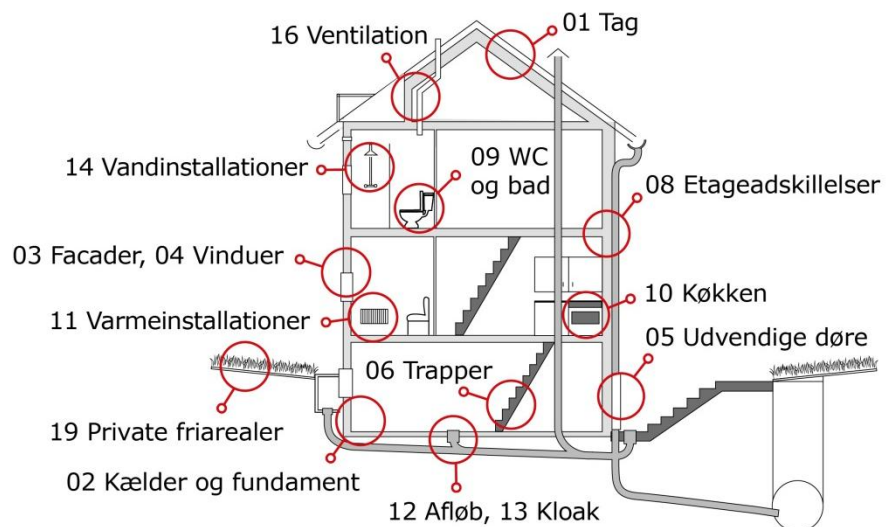
Udskiftning af varmecentral  
Udskiftning af centralvarmesystem

14 Vandinstallationer

Komplet udskiftning af brugsvandsinstallation

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

Afrensning af naturlige aftrækskanaler  
EL tjek



## Bæredygtigt byggeri

### Generelt:

#### Energibesparende tiltag

Energiforbruget i bygninger udgør næsten 40% af det samlede danske energiforbrug. Energien går primært til opvarmning, ventilation og belysning. Effektivisering af energiforbruget i bygninger spiller således en afgørende rolle for at vi kan nå målet om at være uafhængig af fossile brændsler i 2050.

Et energimærke er en god måde at få vurderet tilstand og hvad der kan gøres for at reducere energiforbruget. Generelt kan der gøres en lang række tiltag i husholdningerne, som f.eks. at skifte hvidevarer. En del tiltag skal dog foretages fælles for hele bygningen. Tiltagene herunder er ment som generel inspiration. Det drejer sig bl.a. om:

#### Mindre varmekonsum

**Renover eller skift varmesystemet:** Gamle og utidssvarende varmesystemer koster på både temperaturen og indeklimaet i lejlighederne og på varmeregningen. Bl.a. til store strafgifter fra forsyningselskaberne, hvis deres afkølingskrav ikke overholdes. Det er et godt tegn på at varmesystemet skal efterses og måske skiftes.

**Efterisolering:** Typisk fås der store besparelser relativt let ved f.eks. at isolere over porten, på loftet over de øverste lejligheder og i etageadskillelsen mod kælderen. Endvidere udvendig facadeisolering af frie gavle.

#### Mindre el-forbrug

**Cirkulationspumper:** Pumper i varmecentralen er store energislugere. Hvis de er over 10 år gamle giver det mening at udskifte dem. Hvis det mindste watt-tal på pumpen er 50 watt eller derover, så kan det betale sig at skifte den ud – også selvom den er under 10 år gammel. Hvis varmeanlægget er ældre, og har en trinreguleret pumpe, der er indstillet på trin 3, vil det typisk være en god ide at skifte pumpen til en elektronisk reguleret pumpe. Man sparer så meget på energiforbruget, at de har tjent sig ind på få år.

**Belysning:** Udskift de gamle belysningssystemer med energibesparende LED. Her kan man spare 40-75% på forbruget til belysning. Bevægelsessensorer i fællesarealer kan også reducere energiforbruget betragteligt. Alternativt skift til systemer, der slukker automatisk efter et vist tidsrum.

## 01 Tag

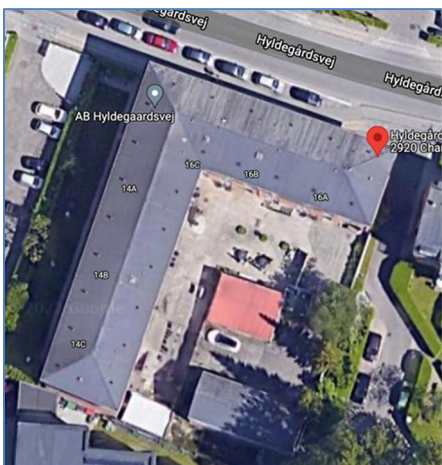


Foto 1: Taget i sin helhed



Foto 2: Tag set fra gård



Foto 3: Tag

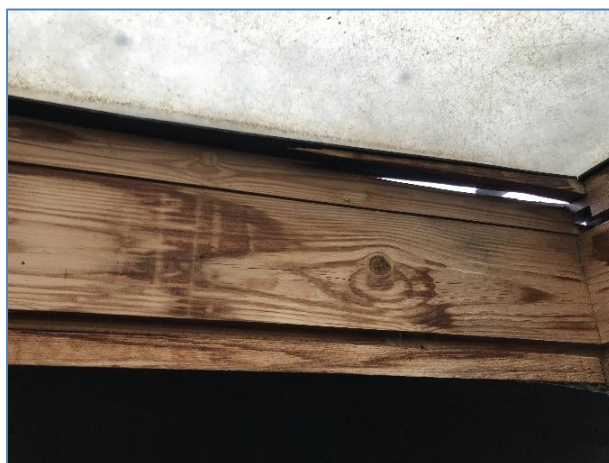


Foto 4: Tagvindue

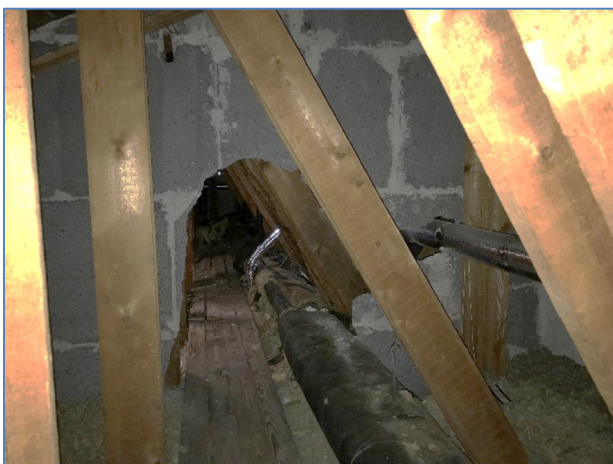


Foto 5: Hul i brandadskillende væg.



Foto 6: Undertag



## 01 Tag

Bygningen har tagpaptag med lav hældning, underliggende konstruktion (spær og undertag mv.) er udført i træ. Tagkonstruktionen har fast undertag.

Tagkonstruktionen er hovedsageligt besigtiget fra gården samt fra indvendig side. Eksisterende tagvinduer er fastmonteret og der var ikke muligt under besigtigelsen af spidsloftet at åbne disse. Der er foretaget tagkontrol og hertil er det oplyst at tagkonstruktionen vurderes at have en restlevetid på 5-10 år eller derover, forudsat at der løbende og systematisk overvåges for utætheder, og at disse partielt repareres. Derudover kan der forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vandskader. Disse er ikke medregnet i budgettal.

Det kan konstateres, at tagrummet ikke er tilstrækkeligt ventileret. Dette har resulteret i, at tagrummet bærer præg af skimmel dannelse på de fleste overflader på tagets indvendige side. Dette bør udbedres ved næste renovering af taget. Der er ligeledes konstateret, at de brandadskillende vægge er åbnet ifm. føringen af rør, og ikke efterfølgende er blevet forsvarligt lukket. Af hensyn til brand bør brandvæggene lukkes, og der bør udføres brandtætning ved rørgennemføringerne.

Tagvinduer fremstår generelt af ældre dato, og det anbefales, at disse udskiftes ifm. en tagrenovering. Det er under besigtigelsen konstateret, at et af vinduerne ikke lukker tæt. Dette bør udbedres for at minimere risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen. Der afsættes beløb i driftsbudgettet til midlertidig udbedring.

Der afsættes beløb til komplet udskiftning af tagkonstruktion inkl. efterisolering af spidsloft.

Tagrender er udført i plast. Inddækninger, hætter og udluftninger er udført i forskellige materialer. Tagrender fremstår nedbrudte, rendejern er rustne og tærede. Tagrenderne vil med fordel kunne udskiftes til zink eller stål.

Tagbelægningen på værkstedsbygningerne er nyere fra 2006, men fremstår med meget begroning. Det anbefales, at tagpappen afrenses, for at undgå at tagpappen over tid beskadiges. Det kunne konstateres, at nedløbs-bæringene partielt er udskiftet og fremstår i varierende stand. På sigt bør disse udskiftes. Det anbefales, at dette gøres over driften.

Det anbefales generelt at foretage tagkontrol hvert andet år ved entreprenørfirma, med kontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender samt udviklingen af tagkonstruktionens tilstand. Registrerede utætheder bør omgående afhjælpes. Tagkonstruktionen har en begrænset restlevetid og der bør derfor løbende holdes øje med tagkonstruktionens udviklingen og om en udskiftning skal fremrykkes.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Afrensning af tagpap på lejemål	20.000				
Tagkontrol med lift		20.000		20.000	20.000
Udskiftning af tagpap tag					3.500.000
Lukning af brandadskillelsesvægge	30.000				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	10.000	10.000	15.000	15.000	20.000

## 02 Kældre og fundamenter

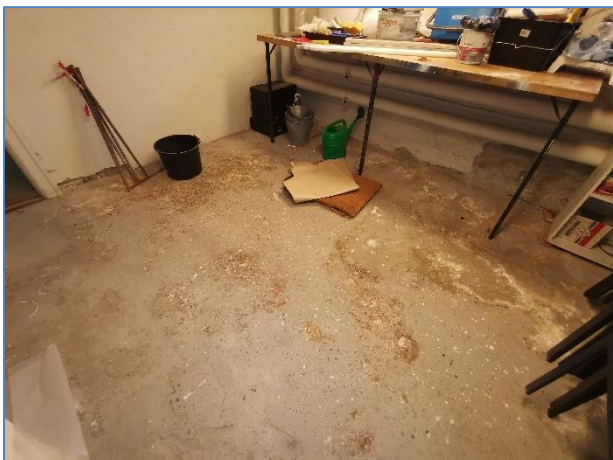


Foto 1: Gulv i kælder



Foto 2: Kældergulv



Foto 3: Væg i kælder



Foto 4: Efterisolering



Foto 5: Væg i vaskerum



Foto 6: Kældertappe

## 02 Kældre og fundamenter

Der er kælder under hele ejendommen med adgang via kældertrapper fra gårdsiden samt fra ejendommens hovedtrapper. Generelt fremstår kælderen god stand.

Kældergulvet er støbt betondæk og væggene er fuldmuret teglstensvægge. Størstedelen af væggene i kælderen fremstår pudset. Enkelte steder i kælderen, primært varmecentralen og vaskeri, er der konstateret løst/manglede puds på væggene. Der er ikke konstateret tydelig opfugtning af gulve og vægge. Der er etableret naturlig ventilation i kælderen. Der er enkelte steder i kælderen, hvor der er konstateret defekte betongulve samt ujævnheder og niveauspring i disse. Det var værst i opbevaringsrummet ved siden af varmecentralen. Det anbefales, at dette på sigt udbedres for at opretholde standen og undgå at skaderne udvikler sig. Problemet vurderes ikke kritisk og der kan derfor også foretages et udskudt vedligehold således at andre mere presserende tiltag iværksættes.

Eksisterende kældergulv hugges fri, og der isoleres med 200 mm flamingo, og herefter støbes nyt kældergulv. Det er i kælderen konstateret, at der enkelte steder er udlagt flydespartel, hvilket er en midlertidig løsning, da dette ikke håndterer den opstigende grundfugt, som over tid nedbryder konstruktionen.

Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende. Der udføres partielle reparationer efter princippet "værste steder først".

Der kunne ved udvendige kældertrapper konstateres flere revner og skader. Det er oplyst, at dette udbedres ifm. foreningens kommende gårdprojekt.

Ejendommen er blevet efterisoleret i kælders loft, op mod de tilstødende lejligheder i stueetagen. Der ses mindre skader på isoleringen, og det kan derfor anbefales, at undersiden beskyttes.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Pudsreparationer i kælder	25.000				
Udbedring af gulv ved varmecentral					85.000
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	0	0	0	0	0

### 03 Facader/sokkel



Foto 1: Sokkel mod gård



Foto 2: Sokkel mod gård



Foto 3: Facade mod gård



Foto 4: Facade på erhvervslejemål



Foto 5: Sokkel på erhvervslejemål



Foto 6: Facade ved badeværelse mod gård

### 03 Facader/sokkel

Ejendommens facader er i blankt murværk og fremstår generelt velvedligeholdte. Der er i 2012 foretaget renovering af facader med omfugning og udbedring af revner. Facaderne fremstår generelt i god stand uden større revner. Foreningen har tidligere haft fugtproblemer ved badeværelse mod gade. Årsagerne til fugtophobningen i murværket skyldes til dels utætte fuger, samt at vinduesområdet ikke var afskærmet med badeforhæng. Dette er blevet udbedret.

Under besigtigelsen af facaderne kunne der konstateres et lignende problem ved badeværelse mod gård, hvor der bl.a. på besigtigelsestidspunktet kunne konstateres fugtdannelse på badeværelsesvinduet. Der kunne ligeledes konstateres begyndende forvitring af fuger i brystningen under vinduet. Det anbefales, at fugerne på badeværelset eftergås hos beboer, samt at der opsættes forhæng for at undgå store vandpåvirkninger ved vinduet og undgå at skaderne på murværket udvikler sig.

Der er under besigtigelsen konstateret revner i sokkel omkring vinduernes brystning, hvor revnerne tidligere har været udbedret. Dette bør udbedres for at undgå vandindtrængen i konstruktionen og at skaderne udvikler sig. Det anbefales at revnerne armeres og pudsen reetableres. Omfanget var begrænset, det anbefales at dette udføres over driften alternativt ifm. øvrige murerarbejder på ejendommen. Der afsættes beløb i driftsbudgettet til løbende udbedring af revner.

Foreningen oplyser, at det er planlagt, at skuret i gården skal fjernes inden for kort tid og nyt skal bygges op til fordel for erhvervslejemålet. Derfor anbefales der ingen arbejder på skuret.

Erhvervslejemålet fremstår generelt i ok stand. Det ses, at der har været foretaget blanding af dør samt reparation af vinduesoverlægger. Der kunne enkelte steder konstateres sætningsrevner, ligesom at der flere steder på sokkelen kunne ses pudsafskalning og revner. Det anbefales at der foretages partielle reparationer for at undgå at skaderne udvikler sig. Arbejdet omfatter bla. Udbedring og armering af revner, partiel omfugning samt udbedring af revner og løst puds på sokkelen. Det er oplyst at arbejdet pågår og skaderne udbedres ifm. forestående renovering af gård, kloak og erhvervslejemål.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Murerarbejder på Erhvervslejemål	pågår				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	15.000	5.000	15.000	5.000	15.000

## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre

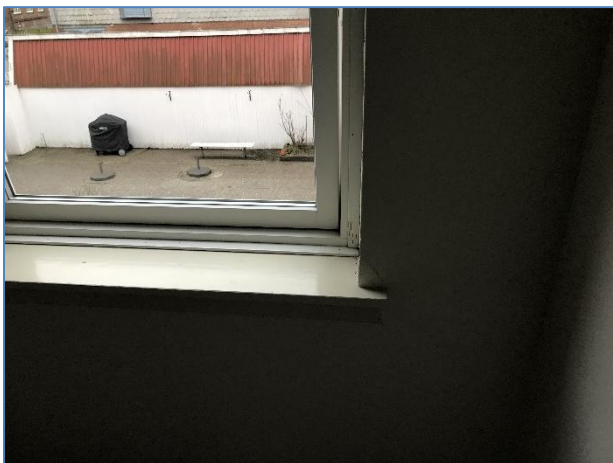


Foto 1: Vindue fra opgang



Foto 2: Vindue til bolig

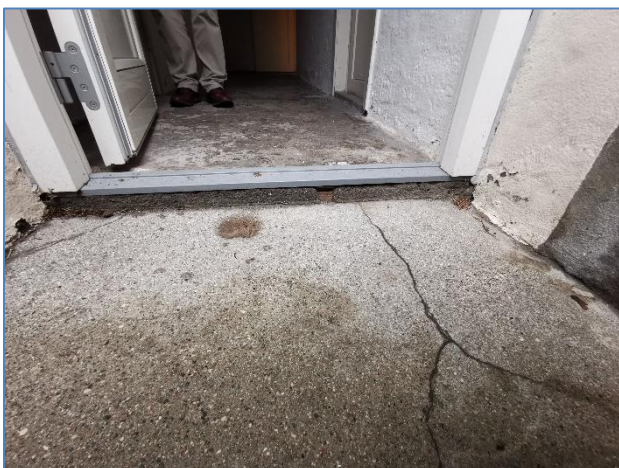


Foto 3: Dør til kælder



Foto 4: Dørtrin ved opgangsdør



Foto 5: Bagdøre til erhvervslejemål



Foto 6: Port til erhvervslejemål

## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Ejendommens vinduer er 1- og 2-fags vinduer træ/alu. Hoveddøre er ligeledes træ/alu. Vinduer og opgangsdøre blev udskiftet i 2012 og fremstår generelt i fin stand.

### Vinduer:

Det kunne under besigtigelsen konstateres, at fugerne generelt fremstår indtørret med begyndende overflade revner/sammentrækninger. Fugerne fremstår ikke længere elastiske. Manglende elasticiteten øger risikoen for, at fugerne over tid ikke slutter tæt omkring vinduerne. Der må forventes at der inden for de kommende år bør udføres en renovering af vinduesfugerne. Vinduesfugerne bør løbende overvåges og om nødvendigt om fuges såfremt disse ikke længere lukker tæt. Arbejdet kan udføres løbende eller alternativt kombineres med en eventuel tagudskiftning.

Der afsættes beløb til omfugning af samtlige vinduer.

Det er oplyst, at enkelte boliger oplever problemer med dug på indersiden af vinduerne, og at det er svært at holde lejligheden tør. De nye vinduer er tættere end de gamle, hvilket har en betydning for de enkelte lejligheders naturlige luftskifte, som vil opleves at være mindre end før udskiftningen. Ved manglende ventilation vil fugten i den varme luft kondensere ved de køligere overflader, hvorved der opleves kondens/dug. Derfor skal beboerne være særligt opmærksomme på at lufte regelmæssigt ud i boligerne, så fugten kommer ud af lejligheden.

Det anbefales at der bliver luftet ud 3 gange daglig i 5 – 10 minutters varighed med gennemtræk. Det er ikke nødvendigt at lukke for radiatorer ved de korte udluftninger.

### Døre:

Under besigtigelsen kunne der ved opgangsdørene konstateres opfugtning under dørtrinnet. Det vurderes umiddelbart, at opfugtningen skyldes slagregn, som af døren afledes ned på indgangstrinnet. Det ses, at pudsen under dørtrinnet forvitrer, hvilket kan tyde på at problemet med opfugtning har stået på i længere tid. Der anbefales generelt ikke mørtelfuge under kompositdørtrin, da denne over tid ikke vil slutte tæt. I 2 indgange kunne der konstateres begyndende rustdannelse og rustudtræk ved jern under dørtrinnet, som har resulteret i, at trinnet hæver sig lidt. På sigt kan dette skabe problemer for døres funktioner, og der bør derfor foretages reparationer, så at vedvarende opfugtning undgås. Det anbefales at udskifte/fjerne jernet under døren for at undgå yderligere skader.

Der afsættes beløb til udtagning af jern under dør samt udskiftning af mørtelfuge til ny elastisk fuge

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Renovering af indgangsparti mod gård (2 stk.)	40.000				
Udskiftning af fuge under opgangsdøre og kælderdøre	20.000				
Omfugning af vinduer					175.000
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

## 06 Trapper

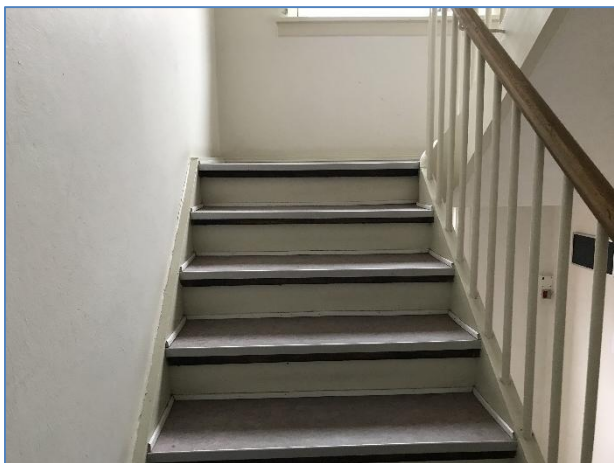


Foto 1: Trappeløb

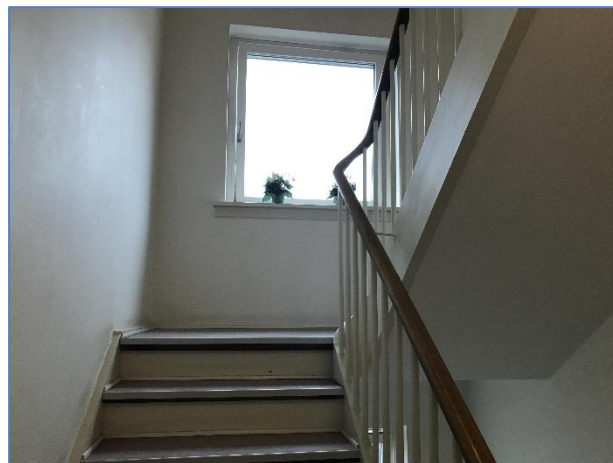


Foto 2: Trappeløb



Foto 3: Bagtrappe ved erhvervslejemål



Foto 4: Trappeløb mod kælder



Foto 5: Indgangsplateau



Foto 6: Bagtrappe til kælder



## 06 Trapper

Ejendommen har 6 hovedtrapper, hvoraf 3 af disse er placeret på gårdsiden.

### Hovedtrappe:

På hovedtrappen er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er beklædt med linoleum samt indgangsrepos i terrazzo.

Hovedtrapperne er de oprindelige, og er løbende vedligeholdte. Der er ikke under besigtigelsen konstateret større skader. Væggene og lofter i trappeopgange fremstår hvidmalet. Det anbefales generelt at maler vedligehold af vægge og lofter i trapperum tages løbende over driften.

Trappernes linoleum fremstår i ok stand, der ses enkelte steder begyndende slitage. Der er ikke konstateret ru og indtørret overfladerne og det vurderes derfor at linoleummet har yderligere 5-10år eller derudover såfremt det løbende rengøres.

Det er oplyst at trapperne vaskes ugentligt.

### Udvendige trapper:

Foreningen oplyser, at der er planlagt, arbejder rundt om erhvervslejemålet, hvor renovering af muret trapper er planlagt.

Ved udvendig kældertrappe er der en større vandsamling, der har opfugtet trappens mur. Foreningen oplyser, at der er planlagte arbejder til udbedring af vandansamlingen. Dette udbedres, når foreningens gårdmiljø renoveres.

Der er ved en enkelt opgang konstateret mindre begyndende revner i terrazzoen ved indgangspartierne. Dette skyldes formentlig begyndende rustdannelse på nedstøbte stålramme til dørmåtterne, som derfor udvider sig og skubber på terrazzoen. Der afsættes beløb til renovering af terrazzo ved partiel udbedring af revner og udskiftning af ramme til dørmåtte. Revner i terrazzogulv bør løbende overvåges for at undgå vandindtrængen i konstruktionen samt at skaderne udvikler sig yderligere.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Udbedring af revner og udskiftning af ramme til dørmåtter	35.000				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

## 07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser



Foto 1: Port gennemgang



Foto 2: Port i sin helhed



Foto 3: Loft i kælder



Foto 4: Isolering på loft

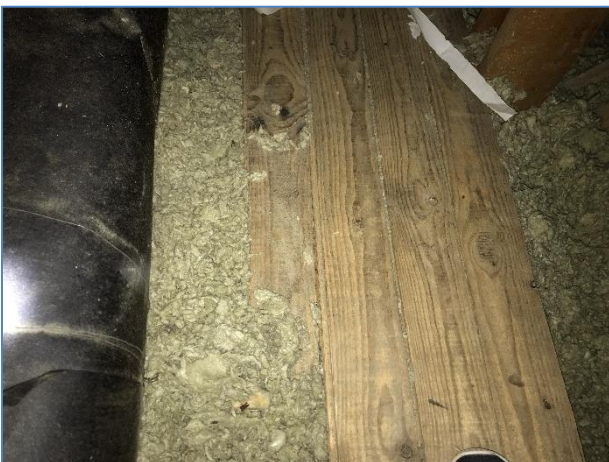


Foto 5: Gulv i loftetage



Foto 6: Brandvæg

## 07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

### Portgennemgang:

Der er adgang til ejendommen gård gennem egen port. Loftet og den øverste del af væggene er pudset, mens den nederste del er i blankt murværk. Gennemgangen er velvedligeholdt, og der foreslås ingen bygningsarbejder på denne.

### Etageadskillelse:

Loft mod bolig fra kælder er blevet efterisoleret. Her anbefales der, at isolering beklædes således, at denne ikke er synlig og kan beskadiges. Dette kan evt. udføres med gipsplader eller lign. Der er under besigtigelsen konstateret enkelte mindre skader. Såfremt der opleves en stigning i skader eller lignende kan det overvejes at beskytte isoleringen med beklædning.

Isoleringen på loftet ligger i meget varierende tykkelser. Isolering bør blive lagt i et jævnt lag på hele loftet for at isolere de underliggende boliger bedst muligt og reducere varmetabet.

Gangbroen på loftet bør blive udskiftet, da flere bredder er løse og beskadiget mange steder. De allerede dårlige adgangsveje er besværliggjort af dette.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Beklædning af isolering i kælder					340.000
Udskiftning af gangbro					35.000
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	0	0	0	0	0

## 09 WC og bad, 10 Køkken



Foto 1: Køkken i sin helhed



Foto 2: Køkken i sin helhed



Foto 3: Badeværelse i sin helhed



Foto 4: Toilet i kælder



Foto 5: Ventilering i badeværelse



Foto 6: Aftræk fra køkken

## 09 WC og bad, 10 Køkken

Alle lejligheder er forsynet med toilet- og baderum i forskellig stand og variation. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige. Toilet i kælder fremstår i fin stand.

Da foreningen er en andelsforening, påhviler det den enkelte ejer at vedligeholde sit badeværelse og køkken.

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken og bad. Vedligeholdelsesstanden af køkkener og badeværelser er individuel, og derfor ikke medtaget i denne rapport.

Ved ombygning eller etablering af badeværelser er det den på ombygningstidspunktet gældende SBI-anvisning vedr. vådrum, der er gældende (pt. SBI-anvisning nr. 252 Vådrum). Dvs. at krav vedrørende vådrumssikring er gældende.

Bestyrelsen skal som ejere sikre sig, at lejlighedsejerne udfører arbejderne efter gældende regler.

Det er den enkelte lejers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder i køkkenerne.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Ingen bemærkninger.					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	0	0	0	0	0

## 11 Varmeinstallationer



Foto 1: Varmecentral i sin helhed



Foto 2: Cirkulationspumpe



Foto 3: Pumpe



Foto 4: Højre side af varmecentral

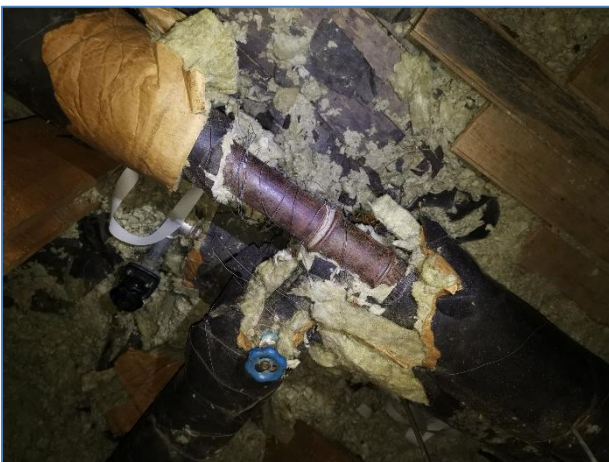


Foto 5: Rør over loft

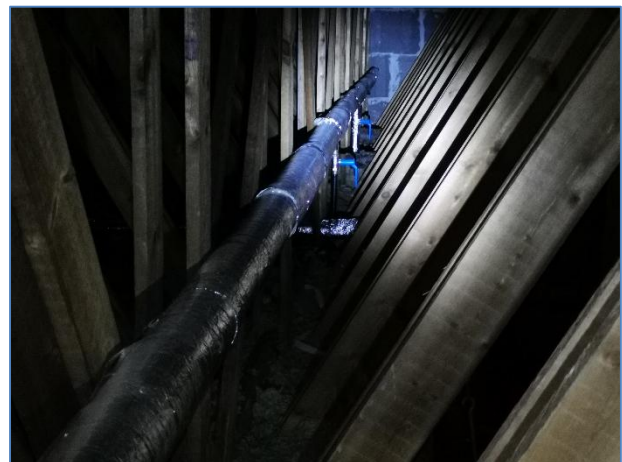


Foto 6: Varmerør på loft

## 11 Varmeinstallationer

Ejendommen er opvarmet ved centralvarmeanlæg forsynet ved fjernvarme med fordeling fra vekslere og varmtvandsbeholder i kælder. Varmecentralen er installeret i 1988 og løbende vedligehold.

Ejendommens varmeinstallation er et 1-strengssystem.

Et 1-strengssystem er kendetegnet ved, at frem- og returløb løber i samme ledning. Ulempen her er således at alle radiatorer ikke nødvendigvis får samme fremløbstemperatur, og at vandet ikke afkøles lige så effektivt, inden det sendes tilbage til forsyningsanlægget.

Varmecentral er løbende vedligeholdt med afsyring af vekslere og reparationer og partielle udskiftninger af komponenter. Varmecentralen fremstår generelt af ældre dato. Hovedpumpen anslås at være fra omkring 2008. Taget varmecentralen og dets komponenters alder og tilstand i betragtning vurderes denne tjenlig til udskiftning.

Teknisk isolering er ikke i nutidig standard, og den samlede varmecentral vurderes i en generel tilstand og alder, hvor en hovedreovering er tilrådelig inden for en nærmere fremtid. Der er på spidsloftet flere steder konstateret manglende eller åben isolering på varmerør samt omkring nyetableret rør.

Det anbefales, at der foretages en komplet udskiftning af ejendommens varmecentral inkl. pumper og VVB samt ejendommens centralvarmesystem. Samtlige føringsrør og stigstrengene bør udskiftes, og der bør etableres et 2 strengs system som ikke føres over spidsloftet. Fordelen ved et 2-strengssystem er, at frem- og returløb løber i hver sin ledning, således at alle radiatorer får samme fremløbstemperatur og varme, og vandet afkøles så meget som muligt, inden det sendes tilbage til forsyningsanlægget. Det anbefales at udskiftning udføres samtidig med udskiftning af brugsvand for at opnå den optimale systemsynergi og det bedste tilbud ved at samle arbejderne.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Udskiftning af varmecentral		400.000			
Udskiftning af centralvarmesystem		2.500.000			
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	10.000	10.000	5.000	5.000	5.000

## 12 Afløb, 13 Kloak



Foto 1: Faldstamme i bolig



Foto 2: Faldstamme i bolig



Foto 3: Faldstamme i kæder



Foto 4: Brønd i gård



Foto 5: Rottespærre



Foto 6: Nedløbsrør på lejemål



## 12 Afløb, 13 Kloak

### Afløb:

Ejendommen har faldstammer fra hhv. bad og fra køkken. Der er foretaget udskiftning af eksisterende faldstammer til rustfri afløbsrør. Denne er installeret i 1999 og fremstår i ok stand.

Med udgangspunkt i installationens alder må afløbsinstallationerne forventes at have en restlevetid på +20 år. Dette er forudsat, at der løbende og systematisk overvåges for utætheder og at disse partielt reparerer.

Der forslås ingen samlede bygningsarbejder på kloakken.

### Kloak:

Ejendommens kloakker er ved tv-inspektion konstateret beskadiget.

Det er oplyst at der til fremtidig gårdprojekt udføres en komplet udskiftning af kloakledninger i gården. Dette arbejde pågår. I samme ombæring er det oplyst at der etableres faskine i gården.

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet, for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, som kan give fugtskader, problemer med rotter osv. Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

Der må forventes at det ikke er nødvendigt at udfører tv-inspektion af kloakken de næste 10-15år.

I forbindelse med et renoveringsprojekt for gården kan det anbefales at indrette gården, så den b.la. kan danne grundlag for en LAR-løsning med for eksempel regnvandsbede, permeabel belægning, tank til havevanding og nedsivning på grunden.

Der forslås ingen samlede bygningsarbejder på kloakken. Der afsættes beløb til tv-inspektion i fremtiden.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Ingen bemærkninger.					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/serviceaftale på dræn	0	0	0	0	0

## 14 Vandinstallationer



Foto 1: Vandrør med korrosion i kælder



Foto 2: Fordelingsledninger i kælder

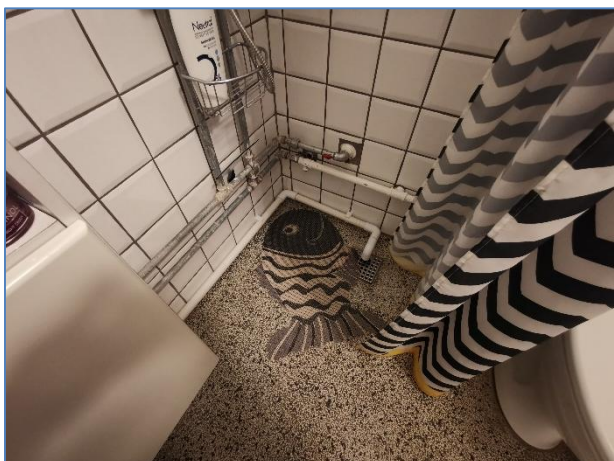


Foto 3: Vandrør i bolig



Foto 4: Utætheder på vandinstallationer



Foto 5: Brugsvandsrør

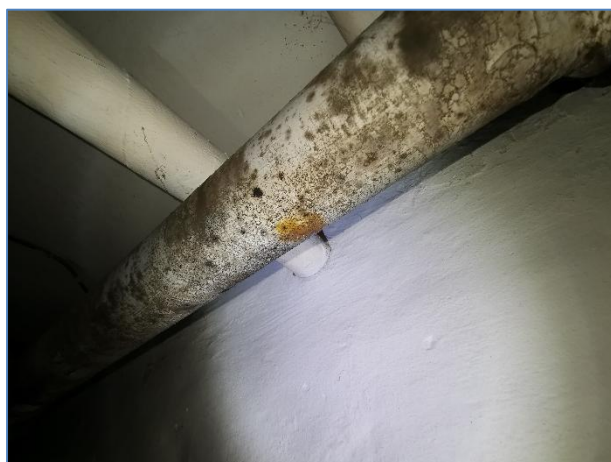


Foto 6: Rør i kælder

## 14 Vandinstallationer

Ejendommens vandinstallation er partielt udskiftet, og er hovedsageligt udført i galvaniseret jernrør fordelt i huset fra kælderen og til de forskellige toiletrum, køkken og øvrige tapsteder. Der er i forbindelse med en partiel renovering foretaget en udskiftning af brugsvands kælderstrengte til koldt vand i 2000 til nye galvaniseret rør. Ejendommens varmtvandsledninger er oplyst fra 1960'erne. Ved partielle udskift er det vigtigt at rørmaterialer ikke sammenblandes, da dette vil fremskynde yderligere tæring.

Det er flere steder konstateret korrosion dannelser på vandrør omkring samlinger. Enkelte steder kunne der ses tydelig utæthed, ligesom der flere steder kunne ses rustudtræk. Det ses ligeledes, at vandinstallationerne er opbygget efter gammel byggeskik, hvor tekniske installationer føres fra spidsloftet og ned igennem lejlighederne.

Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold vurderes vandinstallationen tjenlig til komplet udskiftning. Det vurderes at eksisterende installationer har en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger, og umiddelbart bør man overveje en samlet udskiftning af brugsvandsinstallationer. Det vurderes ikke, at allerede udskiftet koldtvarmsrør, kan genbruges i den nye installation.

På ejendomme, hvor man vælger delvise/partielle udskiftninger, er de almindeligt forekommende ulemper:

- Øget totalomkostning på hele installationen som følge af gentagne arbejdsgange, udgifter til flere komponenter/overgange mellem ny/gammel del og øgede vedligeholdelsesudgifter på både den nye og gamle del af installationen.
- Væsentlig forøgede problemer med løs rust i rør, blandingsbatterier, termostatfiltre og perlatorer.
- Utilfredshed med trykforhold, som kan være kraftigt varierende i bygningen, alt efter hvad der skiftes.
- Tilstopning af ventiler, herunder strengreguleringsventiler og deraf følgende manglende cirkulation.
- Generelt flere gange, at beboerne skal igennem en byggeproces, der uanset hvor veltilrettelagt den er, vil være en belastning.
- Risiko for løbende vandskader fra ikke udskiftede dele

### Bemærkninger:

Der afsættes beløb til komplet udskiftning af brugsvandsrør. For at opnå den optimale systemsynergi anbefales det at brugsvand og varmeinstallation udskiftes samtidig.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Komplet udskiftning af brugsvandsinstallation		2.925.000			
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	15.000	15.000	10.000	10.000	10.000

**15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer**



Foto 1: Ventilation i bolig



Foto 2: Aftrækskanal fra bolig



Foto 3: El-installation på loft



Foto 4: Strømbesparende belysning



Foto 5: Kabel i viceværtsrum



Foto 6: Udendørsbelysning

## 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El-installationer

### Gasinstallation:

Der er ingen bemærkninger ift. gasinstallationer

### Ventilation:

Nogle beboere har monteret ventilatorer i aftrækskanalen som supplement til luftsiftet i baderum. Det er oplyst, at beboer oplever kondens i lejligheden. Dette skyldes formentlig en generelt bedre tæthed i lejlighederne b.la. pga. udskiftning af ejendommens vinduer samt at flere beboere har ventilatorer i de naturlige aftrækskanaler. Det anbefales generelt, at lejlighederne udluftes jævnlige for at undgå kondensering ved nedkølet bygningsdele som ydervægge og vinduer. Her er det vigtigt at bemærke, at for at emhætter og ventilatorer skal have den ønskede effekt, skal der tilføjes frisk luft til lejlighederne. Der er ikke ventilationsspalter på vinduerne.

Det anbefales generelt at den relative luftfugtighed i lejlighederne ligger på 40-60% afhængig af årstiden.

Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensede kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nede fra de enkelte lejligheder.

### El-installationer:

Det kan konstateres, at elinstallationen på loftet er beskadiget og mangelfuld. Dette bør udbedres for at minimere de potentielle skader dette vil kunne medføre.

Kabler i varmecentralen er ikke aflastet korrekt. Dette bør udbedres for, at der ikke kan blive trukket unødigt i kablerne. Kabel i viceværtsrum ved siden af varmecentral bør fast monteres korrekt igen.

Kabel langs facaden hænger løst. Dette bør blive udbedret ved, at kablet fastgøres eller helt afmonteres, hvis det ikke er i brug.

Det anbefales, at foreningen får udført EL-tjek for ulovlige installationer og strømbesparende forslag af autoriseret Elinstallatør. I samme ombæring bør konstaterede fejl udbedres. Der afsættes beløb til EL tjek. Det er oplyst at arbejdet løbende pågår

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Afrensning af naturlige aftrækskanaler					20.000
EL tjek	20.000				
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	0	0	0	0	0

## 18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto 1: Gårdmiljø



Foto 2: Gårdmiljø



Foto 3: Gårdmiljø



Foto 4: Gårdmiljø



Foto 5: Facade



Foto 6: Facade

## 18 Øvrige, 19 Private friarealer

### Energimærke:

Energimærkning nr.: 311518167 er fra maj 2021, med en gyldighed til maj 2031. Dette er lovpligtigt.

### Bemærkninger:

Energimærkningen er gyldigt 9 år endnu.

### Private friarealer:

Det er oplyst at foreningen har igangsat et renoveringsprojekt at ejendommens gård. Hertil er det oplyst at skuret nedrives. Der etableres nyt mere tidssvarende skur. I samme ombæring udbedres kældertrappe, hvorfor disse ikke er benævnt i rapporten.

### Bemærkninger:

Det anbefales at der etableres opkanter på nye kældertrapper for at undgå vandindtrængen.

*Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, at anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostningerne.*

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Ingen bemærkninger.					
<b>Driftsomkostninger</b>					
Årlig drift/service	0	0	0	0	0

## 20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald



Foto 1: Adgangsvej til ejendommen

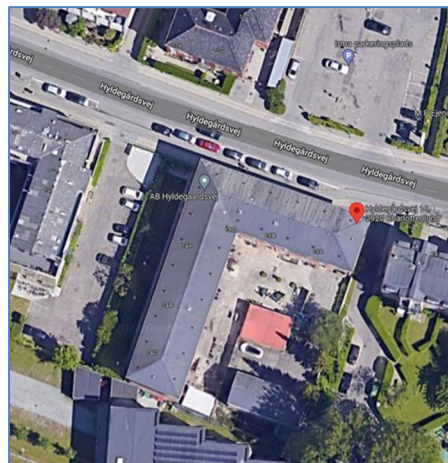


Foto 2: Ejendommen set oppefra



Foto 3: Parkeringsforhold foran ejendommen



Foto 4: Port fra gårdside



## 20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

### Byggeplads:

For renovering af udskiftning af tag skal der etableres stillads og byggepladsforhold.

Bygningsdel 01, tag

Priserne for stillads er medregnet i de enkelte priser og vil derfor ikke fremgå som en selvstændig pris

### Bortskaffelse af affald:

Alle priser nævnt i punkterne oven for, er inklusivt almindeligt affaldshåndtering, som der vil fremkomme under de forslåede renoveringer.

Alt affald indeholdende miljøfarlige stoffer er ikke inkluderet i priserne. For at kortlægge omfanget, skal der fortages miljøprøver i de kommende projekters arbejdes områder.

Miljøfarligt affald er affald, der indeholder blandt andet asbest, PCB og bly.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Ingen bemærkninger.					

## 21 Skybrudssikring



Foto 1: Afløb kældertrappe



Foto 2: Gårdbrønde



Foto 3: Opkant ved kældertrappe



Foto 4: Kældervindue over terræn



Foto 5: Opkanter ved hoveddør

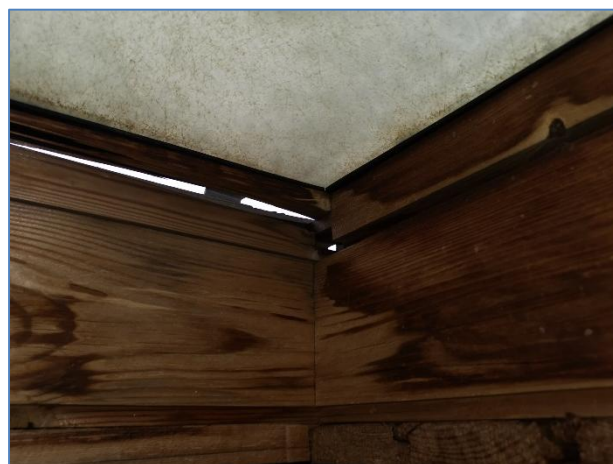


Foto 6: Utæt tagvindue

## 21 Skybrudssikring

### Skybrudssikringsrapport

Gaihede kan være behjælpelig med udarbejdes af skybrudssikringsrapport, som kortlægger hvilke muligheder jeres ejendom vil have for at sikre jer imod skybrud. Det er ikke oplyst af foreningen, at der tidligere har været problemer ifm. skybrud. Det ses at der er opkanter og afløb omkring kælder nedgange, dette anbefales bevaret ifm. etableringen af nye kældertrapper. Der er ikke konstateret fugtskader i kælderen. Der anbefales ingen arbejder heri, ved ønske om skybrudssikrings rapport, kontakt Gaihede for nærmere kortlægning samt omkostninger.

Renoveringsomkostninger	Årstal/beløb i kr. inkl. moms (2022-priser)				
	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
Ingen bemærkninger.					

## **Styr jeres renoveringer sikkert i mål**

### **Som rådgivere kan vi hjælpe med den bedste prioritering af byggeprojekter og en korrekt udførelse.**

Når I træffer beslutning om at gennemføre det vedligehold, der anbefales i denne plan, så kontakt os, og få den nødvendige hjælp til at komme godt igennem projekterne. Vi er specialister i at rådgive om hvad der presserende, hvad der kan vente, hvor der kan findes synergier og hvordan man opnår den bedste og billigste drift. Vi er også specialister i at styre renoveringsprojekterne, så I får en god oplevelse.

Hvis I selv vælger at styre et større byggeprojekt, er det en krævende opgave både praktisk og tidsmæssigt, der kræver teknisk indsigt. Ofte ender det med at blive dyrere end nødvendigt grundet forkerte valg og beslutninger. Det undgår I ved at tage os med på råd.

Vi kan ikke love en fuldstændig glat proces, men vi kan love en så glidende renovering som muligt og et resultat i den aftalte kvalitet til aftalt tid og budget. Hvis noget alligevel går galt, så har vi som ansvarlig rådgiver naturligvis en forsikring, der dækker i tilfælde af fejl ifm. projektering af byggeriet og tilsyn med arbejdet.

Vi finder den rigtige renoveringsløsning ud fra jeres budget og tilpasser den til jeres ejendom ned til mindste detalje.

Sammen med jer aftaler vi byggesagens omfang og forløb – lige fra idé og behovsanalyse til eftersyn, før garantien udløber.

#### **Eksempler på, hvordan vi kan hjælpe jer igennem et renoveringsprojekt:**

- Vurdering af opgaver i dialog med bestyrelsen
- Udarbejdelse af et letforståeligt teknisk og økonomisk forslag til generalforsamling
- Myndighedsbehandling/principafklaring med myndigheder
- Deltagelse på generalforsamling
- Den rette beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale
- Indhentning af tilbud, der sikrer jer bedste entreprenør til rette pris
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgingsmøder med bestyrelsen
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1- og 5-års eftersyn

Forløbet af byggesager tilpasses netop jeres ønsker og behov i dialog med os.

## Få luft til andre spændende projekter

Gaihede, ingeniører og arkitekter, er specialister i renovering og vedligeholdelse af bolig-ejendomme. Vi rådgiver jer både om den nødvendige vedligeholdelse og nye tiltag på jeres ejendom.

Vi kan blandt andet hjælpe jer med:

- Facaderenovering
- Nye vinduer og døre
- Elevator
- Nyt tag
- Tagboliger
- Tagterrasser
- Energirenovering
- Fugtsikring
- Altaner
- VVS-installationer
- Skybrudssikring

Desuden efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores husrådgiverfunktion, der omfatter hurtig rådgivning om vedligeholdelsesmæssige forhold og bekymringer, der opstår i hverdagen, samt om nye tendenser og lovgivning inden for renovering og vedligeholdelse.

En husrådgiver kan blandt andet være behjælpelig i forbindelse med:

- Bygningsdrift og mindre ombygninger i ejendommen
- Utætheder ved tag, facade, vinduer, rør og kælder
- Efterisoleringsbehov og -muligheder samt besparelse
- Myndighedskrav og tilskudsordninger
- Byggeteknisk hotline
- Opfølgning og rutiner for viceværter



## Vedligeholdelsesbudget

Ejendommen AB Hyldegårdsvej 14-16		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan februar 2022			
Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring
<b>01 Tagværk</b>					
Afrensning af tagpap på lejemål	20.000				
Tagkontrol med lift		20.000		20.000	20.000
Udskiftning af tagpap tag					3.500.000
Lukning af brandadskillelsesvægge	30.000				
<b>02 Kælder/fundering</b>					
Pudsreparationer i kælder	25.000				
Udbedring af gulv ved varmecentral					85.000
<b>03 Facade/sokkel</b>					
Murerarbejder på erhvervslejemål	pågår				
<b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b>					
Renovering af indgangsparti mod gård	40.000				
Udskiftning af fuger under opgangs og kælderdøre	20.000				
Omfugning af vinduer					175.000
<b>06 Trapper</b>					
Udbedring af revner og udskiftning af ramme til dørmåtte	35.000				
<b>07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser</b>					
Beklædning af isolering i kælder					340.000
Udskiftning af gangbro					35.000
<b>09 WC og bad, 10 Køkken</b>					
Ingen bemærkninger.					
<b>11 Varmeinstallationer</b>					
Udskiftning af varmecentral		400.000			
Udskiftning af centralvarmesystem		2.500.000			
<b>12 Afløb, 13 Kloak</b>					
Ingen bemærkninger.					
<b>14 Vandinstallationer</b>					
Komplet udskiftning af brugsvandsinstallation		2.925.000			
<b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm</b>					
Afrensning af naturlige aftrækskanaler					20.000
EL-tjek	20.000				
<b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b>					
Ingen bemærkninger.					
<b>20 Byggeplads</b>					
Ingen bemærkninger.					
<b>21 Skybrudssikring</b>					
Ingen bemærkninger.					
<b>Sum</b>	<b>190.000</b>	<b>5.845.000</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>4.175.000</b>
<b>Uforudseelige omkostninger</b>	<b>21.000</b>	<b>585.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>418.000</b>
<b>Teknisk rådgivning og byggestyring</b>	<b>33.000</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>645.000</b>
<b>Administrator</b>	<b>8.000</b>	<b>220.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158.000</b>
<b>I alt inkl. moms</b>	<b>252.000</b>	<b>7.550.000</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>5.396.000</b>
<b>Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>All risk forsikring (ej moms)</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.000</b>
<b>Total</b>	<b>252.000</b>	<b>7.580.000</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>5.417.000</b>

## Driftsbudget

Ejendommen AB Hyldegårdsvej 14-16		Driftsbudget iht. vedligeholdelsesplan februar 2022				
Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026/senere forbedring	
<b>01 Tagværk</b>						
Årlig drift/service	10.000	10.000	15.000	15.000	20.000	
<b>02 Kælder/fundering</b>						
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	
<b>03 Facade/sokkel</b>						
Årlig drift/service	15.000	5.000	15.000	5.000	15.000	
<b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b>						
Årlig drift/service	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
<b>06 Trapper</b>						
Årlig drift/service	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
<b>07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser</b>						
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	
<b>09 WC og bad, 10 Køkken</b>						
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	
<b>11 Varmeinstallationer</b>						
Årlig drift/service	15.000	15.000	10.000	10.000	10.000	
<b>12 Afløb, 13 Kloak</b>						
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	
<b>14 Vandinstallationer</b>						
Årlig drift/service	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
<b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm</b>						
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	
<b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b>						
Årlig drift/service	0	0	0	0	0	
<b>I alt inkl. moms</b>	<b>65.000</b>	<b>55.000</b>	<b>65.000</b>	<b>55.000</b>	<b>70.000</b>	
<b>Total inkl. moms</b>	<b>65.000</b>	<b>55.000</b>	<b>65.000</b>	<b>55.000</b>	<b>70.000</b>	