

# Vedligeholdelsesplan AB Sønderport

August 2018

Udført af:  
Lennert Møller Weidekamp  
Tlf: 20 75 29 15 Mail: [lmw@gaihede.dk](mailto:lmw@gaihede.dk)



Gaihede  
ingeniører & arkitekter

Gaihede  
ingeniører & arkitekter

Gaihede a/s · Trekronerga

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vedligeholdelsesplanen - jeres guide til en bedre ejendom.....</b> | <b>2</b>  |
| <b>01 Tag .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>02 Kældre og fundamenter.....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>03 Gadefacade/sokkel.....</b>                                      | <b>11</b> |
| <b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre .....</b>                            | <b>14</b> |
| <b>06 Trapper .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser .....</b>             | <b>20</b> |
| <b>09 WC og bad, 10 Køkkener .....</b>                                | <b>22</b> |
| <b>11 Varmeinstallationer .....</b>                                   | <b>24</b> |
| <b>12 Afløb, 13 Kloak .....</b>                                       | <b>27</b> |
| <b>14 Vandinstallationer .....</b>                                    | <b>29</b> |
| <b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer.....</b> | <b>31</b> |
| <b>18 Øvrige, 19 Private friarealer .....</b>                         | <b>33</b> |
| <b>20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald .....</b>       | <b>35</b> |
| <b>21 Skybrudssikring .....</b>                                       | <b>37</b> |
| <b>Styr jeres renoveringer sikkert i mål .....</b>                    | <b>39</b> |
| <b>Få luft til andre spændende projekter .....</b>                    | <b>40</b> |
| <b>Vedligeholdelsesbudget.....</b>                                    | <b>41</b> |
| <b>Driftsbudget .....</b>   | <b>42</b> |

## **Vedligeholdelsesplanen - jeres guide til en bedre ejendom** **En vedligeholdelsesplan giver jer overblik, sikrer stabilitet og kan medføre økonomi til nye spændende projekter.**

Vi har gennemgået jeres bygning fra kloakrør til skorsten og giver i denne rapport et overblik over hvilke opgaver, der er presserende, og hvilke der kan vente.

En vedligeholdelsesplan er dog mere end det. Den er også 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 som for eksempel en tagterrasse, nye gårdhaver eller andet.

I Gaihede har vi erfaring – ikke bare med vedligehold, men også med at hjælpe bestyrelsen med at prioritere opgaverne i forhold til både det tekniske og økonomiske.

### **Jeres ejendom har behov for renovering**

Vi har gennemgået hele ejendommen og den overordnede konklusion er, at jeres ejendom har behov for renovering af facader, vinduer, konstruktioner og sokkel i kælder 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.

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 uddybes også i rapporten.

Denne rapport bør opdateres hver 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 indhentning af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2018-priser
- Finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger er ikke medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms
- Alle priser er inklusive omkostninger til byggeplads. Læs mere om, hvad dette dækker over under punkt 20.

**God fornøjelse med læsning af vedligeholdelsesplanen fra Gaihede.**  
**Lad os mødes og drøfte den, når I er klar.**

### **Ejendomsdata**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Navn:</b>                        | AB Sønderport  |
| <b>Adresse:</b>                     | Amager Boulevard 127-133<br>Amagerbrogade 18-26<br>Svinget 1-3<br>2300 København S |
| <b>Administrator:</b>               | Skovgaard Alsig Advokater  |
| <b>Matr.nr.:</b>                    | 268  |
| <b>Ejendommen opført i år:</b>      | 1917   |
| <b>Antal etager:</b>                | 6 etager, kælder og loftrum  |
| <b>Antal opgange:</b>               | 11 hovedtrapper og 16 køkkentrapper  |
| <b>Samlet boligareal:</b>           | 13.067 m <sup>2</sup>  |
| <b>Antal boliger:</b>               | 113  |
| <b>Antal erhverv</b>                | 26   |
| <b>Opvarmning:</b>                  | Fjernvarme   |
| <b>SAVE værdi (bevaringsværdi):</b> | 2 – Høj værdi  |
| <b>Energimærkning:</b>              | Klasse "D" (EMO-nr. 311027778)   |

## Overordnet konklusion

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

Nedenfor har vi opstillet nogle skemaer, der giver 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 særligt vedligehold/renoveringsarbejder på de kommende år. Tilstanden af de enkelte bygningsdele er derudover uddybet nærmere på de efterfølgende sider, der omhandler de enkelte bygningsdele.

### Ejendommens tilstand:

#### Klimaskærm (01 Tag, 03 Facader/sokkel, 04 Vinduer og 05 Udvendige døre)

| Under middel | Middel | Over middel |
|--------------|--------|-------------|
|              |        |             |

#### Kælder/fællesarealer (02 Kælder og fundament, 06 Trapper, 07 Porte og gennem gange og 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 og 17 Elinstallationer)

| Under middel | Middel | Over middel |
|--------------|--------|-------------|
|              |        |             |

#### Udenomsarealer (18 Øvrige og 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

Udarbejdelse af tagrapport  
Partiel udbedring af gulvbrædder på loft  
Supplerende efterisolering af gulve på loftrum (afsat beløb)

03 Facader/sokkel

Partiel renovering af granitsokkel på gaden  
Partiel renovering af pudset sokkel i gården  
Partiel renovering af gadefacaden  
Partiel renovering af gårdfacaden

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Malerbehandling af vinduer/altandør på gadefacaden, samt partiel udskiftning af fuger  
Partiel snedker Rep/gennemgang. af vinduer/altandør på gårdfacaden,  
samt partiel udskiftning af fuger

06 Trapper

Udskiftning/rep. Af udvendige elevatorer  
Partiel rep. af udvendig kældertrappe  
Istandsættelse af hovedtrappe, male træ og vægge.  
Istandsættelse af køkkentrapper løbende

07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Brandteknisk gennemgang af bygning

11 Varmeinstallationer

Energioptimering af eksisterende radiatoranlæg

12 Afløb, 13 Kloak

Udskiftning af faldstammer

14 Vandinstallationer

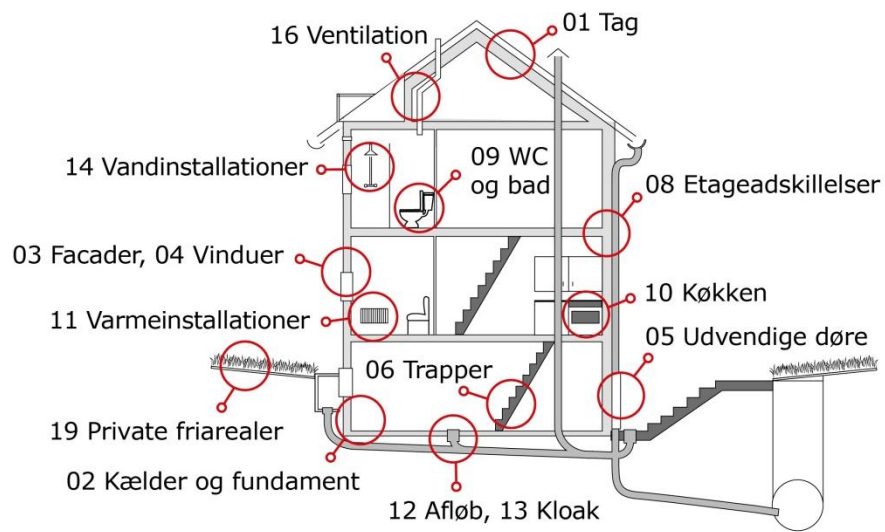
Udskiftning af brugsvandinstallationer, samt afløb partielt i 113 boliger+erhverv

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm

Rensning af ventilationskanaler  
El tjek af ejendommens installationer i fælles arealer  
Nye dør tlf. generelt

18 Øvrige

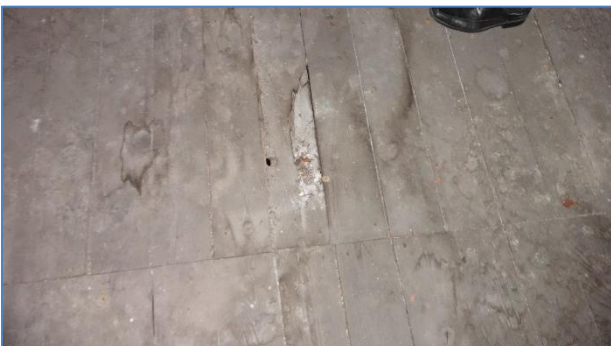
Ny energimærkning  
Malerrenovering af pergolaer



01 Tag



01 Tag





## 01 Tag

Ejendommens tag er et københavner-tag med tegl på de skråflader, samt zink på flade dele. Den underliggende konstruktion (spær og lægter mv.) er udført i træ og undertaget er udført som blødt undertag. I bunden af den skrå tagflade er der beboelseslejlighed, og ovenover er spidsloftet uudnyttet.

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Det er oplyst, at taget er skiftet i ca. midt 90'erne.

Der ses flere steder, at der ikke er overlæg nok på undertaget, samt at der mangler ventilationsriste i undertaget. Det bør udbedres, så der ikke kan komme slagregn/fygesne ind på loftet, og derved skade nærliggende konstruktioner.

Det er oplyst at teglen i gården, ved svinget i baggården, godt kan ligge løst efter en storm, det anbefales, at der bliver lavet et tagtjek af denne tagflade, for at sikre at der er de binder, som er anbefalet efter liggeanvisningen fra teglproducenten.

På loftrummet er der nogle steder hvor bræddegulvet er nedbrudt, der kan være en fare for personskade. Derudover bør det overvejes at få efterisoleret gulve i tagrum mod boliger.

Adgangsvej til taget skal sikres så, beboer ikke lige har adgang til taget, men så det stadig er muligt at komme op og servicere taget uden brug af nøgle.

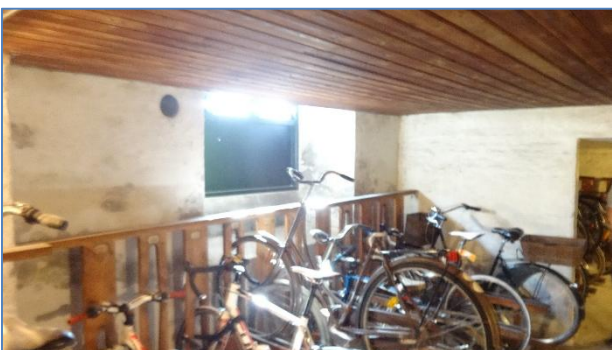
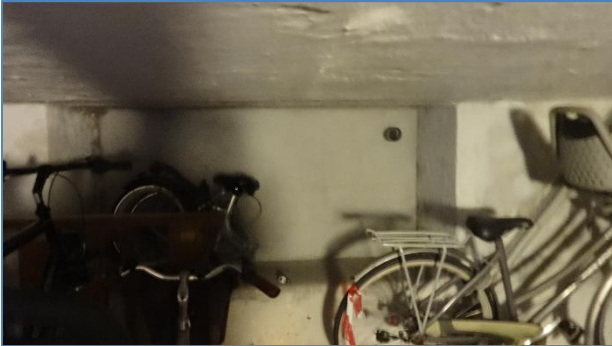
Vores anbefaling er, at der udarbejdes en ny rapport om tilstanden af taget, så der kan skabes et overblik over omfanget, samt hvornår en reparation eller evt. udskiftning af taget kan ske.

### Bemærkninger:

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

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                                      | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Udarbejdelse af tagrapport                                   |      |      | 20   |      |      |      |      |      |      |      |
| Partiel udbedring af gulvbrædder på loft                     |      | 30   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Supplerende efterisolering af gulve på loftrum (afsat beløb) |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 450  |
| <b>Driftsomkostninger</b>                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service  | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   |

## 02 Kældre og fundamenter



## 02 Kældre og fundamenter

Ejendommens kælder er generelt i dårlig stand.

Foreningen har udført partiel reparation af kældervægge og lukket ca. 2/3dele af lyskasserne. Der ses enkelte steder at der er saltudtræk.

Det må frarådes at overfladebehandle murværk, der i væsentligt omfang indeholder salte, idet disse erfaringsmæssigt giver stor risiko for afskalninger.

Det foreslås, at eksisterende tiltag (ventilation, varme m.v.) gennemgås i kældre, for at optimere eksisterende ventilation og luftskifte i kældre, for at forsat have en tør kælder.

Der foreslås derfor et afsat beløb til murerrenovering af løse sten og udfaldene fuger. Budget er et afsat beløb til behandling uden forskønnende tiltag eller malerrenovering.

Pudsreparationer og malervedligehold er delvist et spørgsmål om foreningens ønske til udseende. Der udføres partielle reparationer efter princippet "værste steder først", og der tilpasses i omfang, så det fremlagte budget overholdes.

### Bemærkninger:

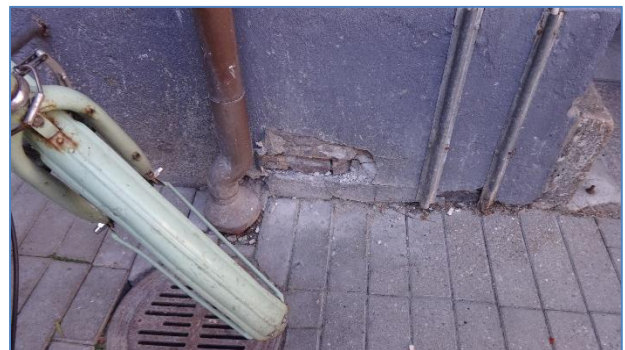
Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                                   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Ingen bemærkninger  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                                 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service-<br>Partiel renovering af<br>kælderen | 20   | 20   | 40   | 20   | 20   | 40   | 20   | 20   | 40   | 20   |

### 03 Gadefacade/sokkel



### 03 Gårdfacader/sokkel



### 03 Facader/sokkel

**Gadefacaden** er opført i røde teglsten i blankmurværk, med en rygfuge, sokkel er opført i granitsten.

Gadefacade fremstår med enkle revner, og beskadigede sten, og sokkelen og teglsålbænke ses med udvaskede fuger. Det bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

Der ses tydeligt, at der er blevet lavet en reparation ved svinget, dette er ikke udført i sammen type fuge som resten af ejendommen.

**Gårdfacaden** er opført i gulteglsten i blankmurværk, med en rygfuge, sokkel er udført som pudset og malet.

Gårdfacaden fremstår med enkelte revner, og beskadigede sten. På sokkelen ses afskallet puds og maling, som bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og opfugtning af konstruktionen.

Der ses tydeligt, at der er blevet lavet reparation af murværk, da dette er ikke udført i samme type fuge som resten af ejendommen. Enkelte steder er der lavet en uautoriseret reparation af murværket, dette er sket med fugeskum.

Ejendommen har mod gade rulleskiftesålbænke i en glaseret tegl og mod gård i en gultegl. Der ses mindre revner i enkelte af sålbænkene, samt udvaskning af fuger. Disse bør snarest renoveres før opfugtning af mur forværres, og heraf følgende skader på murværk udvikler sig.

Det anbefales at facaden og facadeudsmykninger repareres partielt.

En partiel renovering af facaden omfatter:

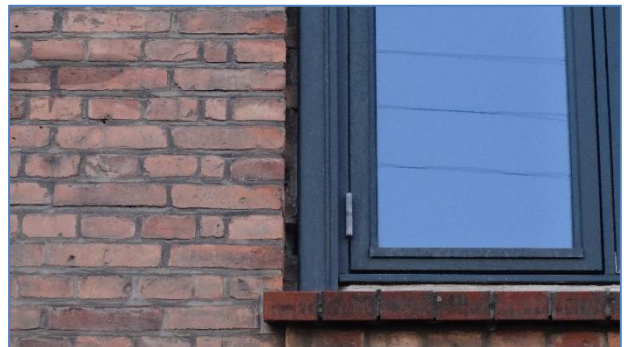
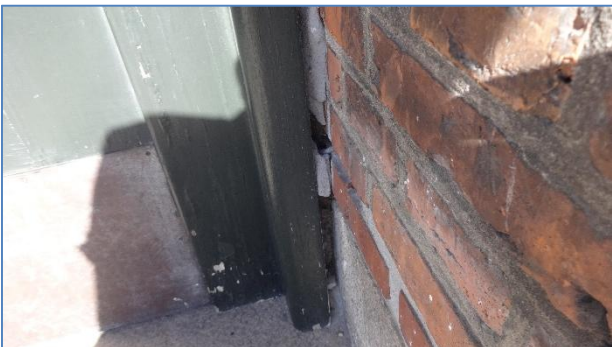
- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse/defekte fuger (udføres som rygfuge)
- Partiel reparation af facadeudsmykning

#### Bemærkninger:

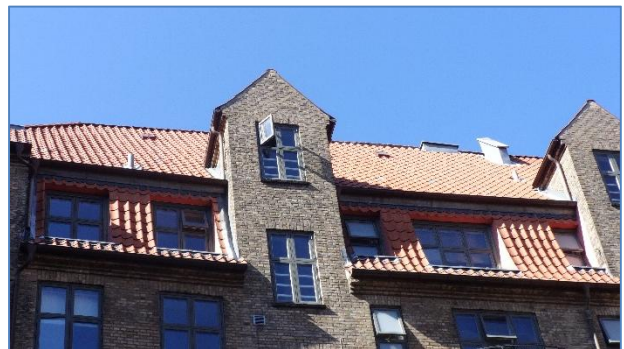
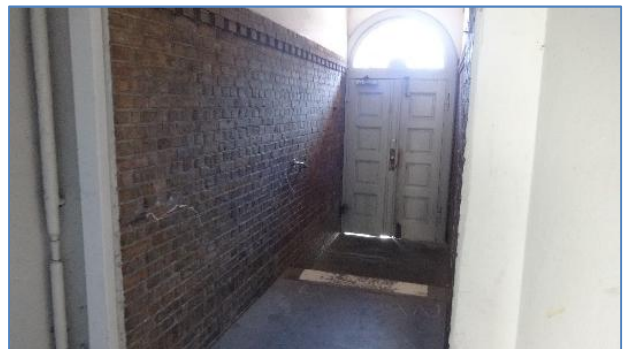
Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Partiel renovering af granitsokkel på gaden       |      |      | 30   |      |      |      |      |      |      |      |
| Partiel renovering af pudset sokkel i gården      |      |      | 30   |      |      |      |      |      |      |      |
| Partiel renovering af gadefacaden                 |      |      | 50   |      |      |      |      |      |      |      |
| Partiel renovering af gårdfacaden                 |      |      | 50   |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service                               | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 160  | 10   | 10   | 10   |

## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre



## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre





## 04 Vinduer, 05 Udvendige døre

### Vinduer:

Det er oplyst at vinduerne mod gaden, er blevet skiftet i 1999 og mod gården i 2004. Vinduerne mod gaden er i træ og mod gården er i træ/alu.

Trævinduer bør løbende vedligeholdes, og der bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 8 år. Det er dog meget afhængigt af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Der ses flere steder på Amagerbrogade og Amager Boulevard, at fugerne omkring vinduerne har løsnet sig, disse skal eftergås.

Vinduerne mod gaden er sidst blevet malerbehandlet i 2010 ifølge logbog, de er i forskellig stand, og det anbefales at der renoveres partielt på facader, efter princippet "de værste skader først":

- Gennemgang og udbedring af utætte tætningslister
- Gennemgang og justering af vinduesbeslag
- Gennemgang af glaslister og bundlister
- Malervedligehold af alle vinduer
- Partiel reparation af fuger i facader

Bemærk at mod gård er etableret træ/alu vinduer som er "vedligeholdelsesfrie", dog skal fuger, døre m.v. efterses.

### Udvendige døre:

Ejendommens hoveddøre er de oprindelige. Disse har revner i træet, samt løs og afskallende maling. Der foreslås snedker- og malervedligehold af alle udvendige døre for at bevare udseende og levetid.

Der ses flere steder på Amager Boulevard, at fugerne har løsnet sig i bunden af døren, de skal eftergås.

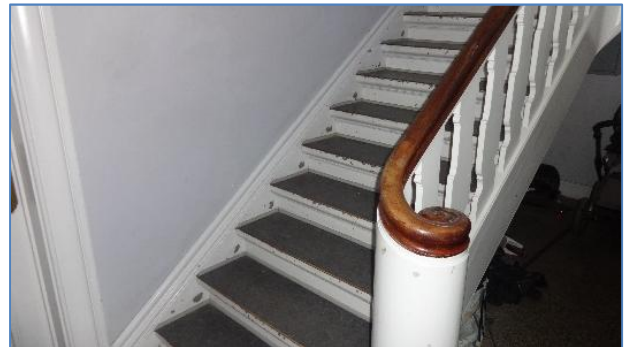
### Bemærkninger:

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

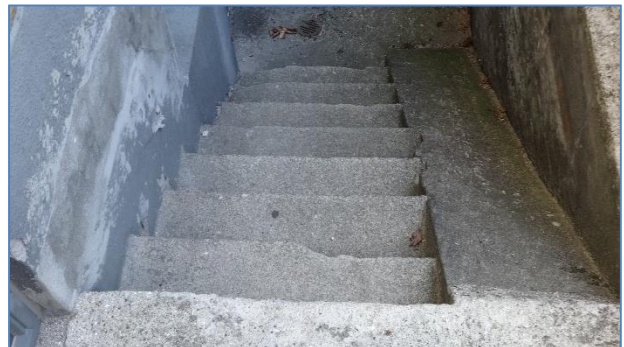
#### Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)

| Renoveringsomkostninger   | 2018 | 2019   | 2020                    | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027  |
|---|------|--|-------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Malerbehandling af vinduer/altandør på gadefacaden, samt partiel udskiftning af fuger                 |      | Svinget amager boulev. og over banken<br>1.400 | Amager brogade<br>1.000 |      |      |      |      |      |      |       |
| Partiel snedker Rep/gennemgang. af vinduer/altandør på gårdfacaden, samt partiel udskiftning af fuger |      |  |                         | 300  |      |      |      |      |      |       |
| <b>Driftsomkostninger</b>   |      |  |                         |      |      |      |      |      |      |       |
| Årlig drift/service malerbehandlinger af vinduer  | 10   | 10   | 10                      | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 2.600 |

## 06 Trapper



## 06 Trapper



## 06 Trapper

Ejendommen har 11 hovedtrapper, samt 16 køkkentrapper (8 stk er komplet nyrenoverede) På hovedtrappen er trappeløberne opbygget med trin, stødtrin, vanger, balustre og håndlister i træ. Trin og repos er beklædt med linoleum.

Hovedtrapperne er de oprindelige, og er løbende vedligeholdte efter tur. Der ses afskallet maling, manglende fernis mv. Det foreslås at vægge og lofter, samt træværk i trapperum pudses efter og malerbehandles.

Det oplyses at de trapper, som ikke er blevet renoveret, pågår i fremtiden. Vores anbefaling er at hoved- bagtrappeløb renoveres ved at:

- Trappetrin genoprettes, og slibes ned og lakeres (bagtrapper)
- Pudsreparationer, afrensning, pletspartling, filt på vægge, lofter, underside af trappeløb og efterfølgende maling i samme antal og farver som nu
- Snedkerreparation og maling/lakering af alt træværk herunder vinduesplader, døre og trappe. Vinduer males ikke

Det bør overvejes en ny installation for og nye lamper i de opgange, hvor installationen er ældre, pris på disse er afhængig af udseende og funktionalitet m.v.

Valg af malerbehandling skal tilpasses individuelt for de enkelte opgange. Der foreslås etablering af linoleum og forkanter på alle trin på hovedtrapperne.

Der oplyses at der er en årlig hovedrengøring på hovedtrapperne. Det anbefales at disse får en gang emulsionsvoks, for at bevare levetiden på linoleummet.

### Kældertrapper:

Ejendommens udvendige kældertrapper i gården, samt kældernedgangen i svinget er udført i beton. Der er et stort omfang af revner og afskalninger i betonen, og i samlingen mod sokkelen.

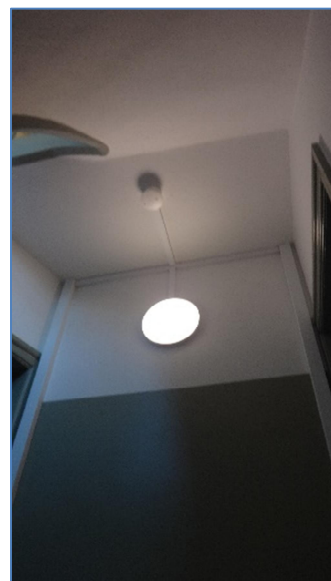
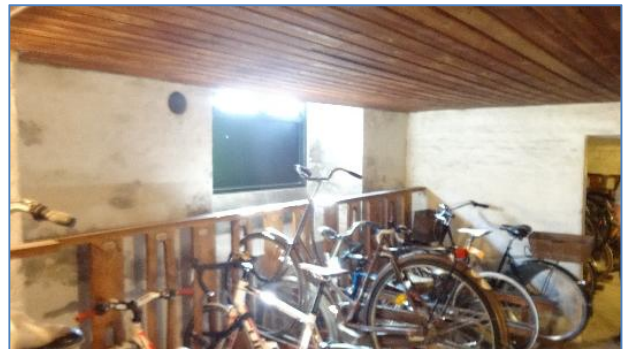
Det anbefales at disse udskiftes bliver reparerer partielt for revner.

### Bemærkninger:

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

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |       |       |       |       |      |      |      |      |      |      |
|---|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Udskiftning/rep. af udvendige elevatorer          | Pågår |       |       |       |      |      |      |      |      |      |
| Partiel Rep af udvendig kældertrappe              |       |       |       |       | 50   |      |      |      |      |      |
| Istandsættelse af hovedtrappe, Opg: A18           |       |       | 170   |       |      |      |      |      |      |      |
| Istandsættelse af køkkentrapper løbende           | Pågår | Pågår | pågår | pågår |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |       |       |       |       |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service – indvendige elevatorer       | 100   | 100   | 100   | 100   | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  |
| Maler Rep af hovedtrapper samt Rengøring          | 270   | 270   | 270   | 270   | 270  | 270  | 270  | 270  | 270  | 270  |

**07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser**



## 07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Ejendommen har egen gennemgang til gården.  
Loftet er pudset og vægge fremstår med blankt murværk.  
Ifølge logbogen er denne sat i stand i 2009.  
Der er mindre skader på væggene. Reparation af disse er indeholdt under renovering af facader.

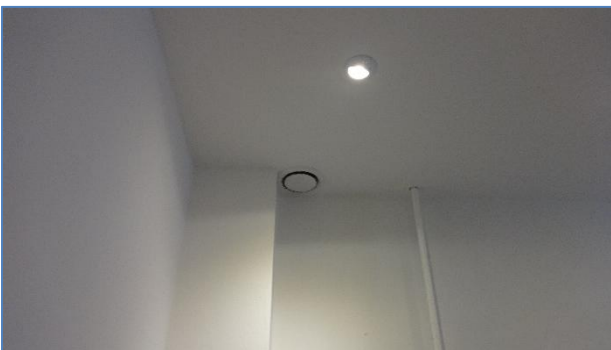
Efter gennemgang af ejendommen anbefales det, at der udarbejdes en brandteknisk gennemgang af bagtrapper, loft/tag rum, kælder, samt rør-gennemføringer. Ved sådan en gennemgang ville det klarlægges hvilken optimeringer, der kunne gøres for at forhindre en stor brand.

### Bemærkninger:

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

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Brandteknisk gennemgang af bygning.   |      |      | 25   |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service<br>Partiel Snedker Rep. og<br>malerbehandling af<br>porte og<br>gennemgangsdøre | 50   | 10   | 10   | 10   | 10   | 50   | 10   | 10   | 10   | 10   |

## 09 WC og bad, 10 Køkkener



## 09 WC og bad, 10 Køkkener

Da foreningen er en andelsboligforening, påhviler det den enkelte andelshaver at vedligeholde badeværelser og køkkener.

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 andelshavere udfører arbejderne efter gældende regler.

Vedligeholdelsesstanden af køkkener og badeværelser er individuelle, og derfor ikke medtaget i denne rapport.

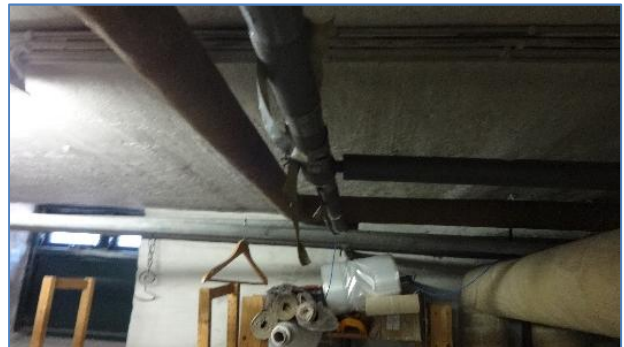
### Bemærkninger:

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

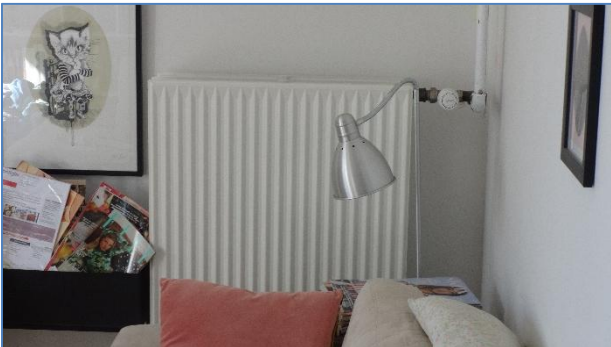
| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Ingen bemærkninger                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service                               | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |



## 11 Varmeinstallationer



## 11 Varmeinstallationer



## 11 Varmeinstallationer

Ejendommen har 5 stk. centralvarmeanlæg, som bliver forsynet ved fjernvarme med fordeling fra veksler og varmtvandsbeholder i kælder.

Radiatorer er delvis fra opførelsen af bygningen og nye radiatorer. Der er på de fleste monteret termostatventiler.

Varmecentral er løbende vedligeholdt med afsyring af vekslere, og reparationer og partielle udskiftninger af komponenter.

Der er utætheder på vekslere og diverse komponenter. Dette medfører ustabilitet i anlægget, behov for løbende påfyldning af vand og risiko for tæring, som følge af mere ilt i anlægget.

Teknisk isolering er ikke i nutidig standard, og den samlede varmecentral vurderes i en generel tilstand og alder, hvor en hovedrenovering er tilrådelig.

Komponenter er generelt ikke tidssvarende mht. til funktion og energiforhold.

En renovering bør omfatte komplet udskiftning af vekslere, varmtvandsbeholder, pumper, ventiler og automatik i en central.

Renoveringen af varmecentralen vil medføre en energibesparelse på minimum 5 % af normalforbruget.

Der opleves varmfordelingsproblemer i lejligheder, hvor der er varmt ved radiatorer men koldt ved dårligt isolerede ydervægge, særligt gavlvægge. Der er ligeledes trækgener fra vinduer pga. kuldenedfald samt utætheder. At radiatorer ikke er placeret under vinduer, og derved kan reducere kuldenedfald, er ikke hensigtsmæssigt for et godt termisk indeklima.

For at nedbringe de indeklimamæssige problemer med kulde/træk fra vinduer anbefales det at etablere en ny 2-strengt centralvarmeinstallation, hvor radiatorer er placeret under vinduer.

Det anbefales at der udarbejdes en energirapport, for optimering af eksisterende varmeanlæg.

### Bemærkninger:

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

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Energi optimering af eksisterende radiator anlæg  |      |      | 15   |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/serviceaftale                         | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  |

## 12 Afløb, 13 Kloak



## 12 Afløb, 13 Kloak

Installationerne i kælderen er i varierende stand og alder. Afløbsinstallationer er udført i støbejern. Der er flere steder udført partielle udskiftninger efter renovering af køkken og bad i lejemålene.

Foreningen kører som fast politik, at udskiftningen af faldstammerne sker løbende.

Der er flere steder udført partielle udskiftninger. Store dele af installationen er skjult i rørkasser, skabe mv. Det giver øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide. Der hvor faldstammer er tilgængelige ses tydelige og omfattende tæring. Der anbefales en komplet udskiftning af afløbssystemet, eller evt. en relining af faldstammer.

I forbindelse med planlægning af den "partielle/løbende model" for vedligeholdelse, kan man søge at begrænse disse ulemper og følgeomkostninger mest muligt. At fjerne dem helt er ikke muligt. På ejendomme der vælger at forsætte med delvis/partielle udskiftninger - se almindeligt forekommende ulemper under bygningsdel 14 - vandinstallationer.

Opbygningen og tilstanden af installationer i kælder/fællesarealer og lejligheder gør det tilrådeligt, at man foretager en samlet udskiftning til et nyt tidssvarende anlæg for brugsvand. Herunder individuelle målere, og samtidig udskifter de faldstammer og indvendige afløb der ikke er skiftet endnu.

Bestyrelsen oplyser, at kloakken er renoveret komplet i 2007.

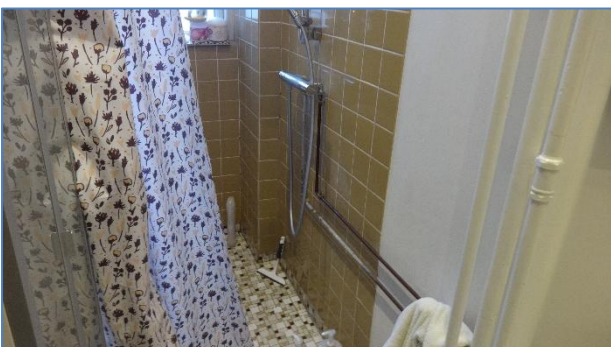
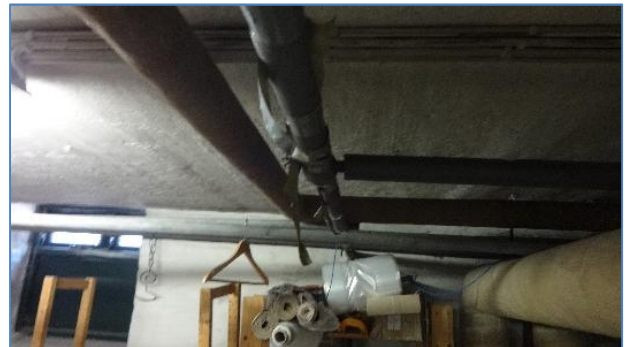
Enkelte nedløbsrør er ikke monteret korrekt til afløb i terræn. Dette bør udbedres hurtigst muligt, for at hindre fugtskader i væg, fundament og i lyskassen. Dette kan foretages som en del af den daglige drift af bygningen.

### Bemærkninger:

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

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |            |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018 | 2019       | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Udskiftning af faldstammer                        |      | Se pkt. 14 |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |            |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |            |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |            |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |      |            |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service                               | 50   | 10         | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   |

## 14 Vandinstallationer



## 14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er fra ejendommens opførelse udført i galvaniserede jernrør fordelt i huset fra kælderen, og til de forskellige toiletrum, køkken og øvrige tapsteder.

Der kan i kælder ses tæring på hovedledning, og det kan konstateres, at der er blandet kobberør i installationen, hvilket kan forringe levetiden væsentligt.

I forbindelse med planlægning af den "partielle/løbende model" for vedligehold, kan man søge at begrænse disse ulemper og følgeomkostninger mest muligt. På ejendomme der vælger at fortsætte med 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 øget vedligeholdelsesudgifter på både ny og gammel del af installationen.
- Generel utilfredshed med en installation "der alligevel ikke er ny".
- Væsentligt forøgede problemer med løs rust i rør, blandingsbatterier, termostatfiltre og perlatorer.
- Utilfredshed med trykforhold, der kan være kraftigt varierende i bygningen, alt efter hvad der skiftes.
- Tilstopning af ventiler herunder strengreguleringsventiler, og deraf følgende manglende cirkulation.
- Fremskyndet yderligere tæring på gamle tilbageblevne galvaniserede rør (når der indbygges nye rustfri).
- Usikkerhed om ansvarsforhold, når ovennævnte problemer viser sig, og man bestiller entreprenøren til at afhjælpe.
- Sprungne vandledninger på blivende installationer i udførelsesfasen ved åbning og lukning af vand.
- Generelt flere gange at beboerne skal igennem en byggeproces, der uanset hvor veltilrettelagt den er, vil der være en belastning.
- Risiko for løbende vandskader fra ikke udskiftede dele.

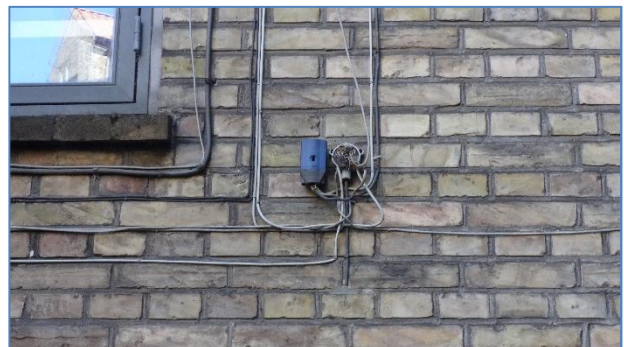
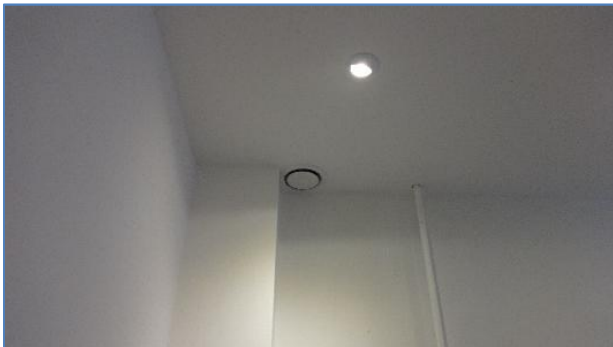
Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold må vandinstallationen forventes, at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger. Umiddelbart bør man overveje en samlet udskiftning af brugsvandsinstallationer, samt indvendige installationer for afløb.

Bestyrelsen for A/B Sønderport har oplyst, at foreningen har foretaget løbende partielle udskiftninger, og at en stor del af vandinstallationer og faldstammer er udskiftet.

### Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)

| Renoveringsomkostninger                      | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service –<br>Partiel udskiftning | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  | 150  |

**15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer**





## 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer

### Gasinstallationer:

Ejendommen er forsynet med gasinstallation. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslanger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemt bagved ovnen.

I forbindelse med renovering i lejligheder er enkelte gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt, at installationen til stadighed overvåges for rust mv. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder.

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

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.

### Ventilation:

Ejendommen er forsynet med separate naturlige aftrækskanaler i toilet/baderum og køkken. Flere har tilsluttet egen emhætte mv.

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.

På sigt bør det overvejes at etablere mekanisk udsugning i køkkener og baderum, men dette indgreb kan afstedkomme mange vanskeligheder og omkostninger til følgearbejder. Det vil være naturligt at gøre dette i forbindelse med totalrenovering af køkkener og wc-baderum.

**El-installationer** er ikke undersøgt nærmere, og der anbefales et el-tjek af installationerne. Der opsættes ny belysning med bevægelsescensorer.

Skumringsrelæ med timer er tilsluttet belysningen i gården.

Bevægelsessensorer er monteret på loft og renoveret bagtrapper, så lyset bliver tændt så snart man træder ind og bliver ved at være tændt under hele opholdet i fællesområder. Alle lamper i de enkelte områder tænder og slukker separat og uafhængigt af hinanden.

I opgange foreslås det at der monteres dør tlf. med video, pris er afhængige af funktionalitet og kvalitet.

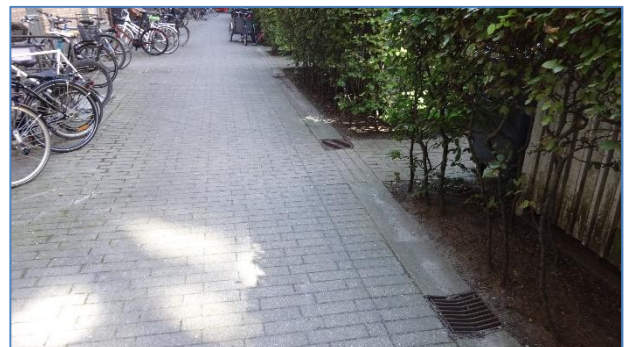
### Bemærkninger:

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

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)

| Renoveringsomkostninger                                | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Rensning af ventilationskanaler                        |      |      |      |      |      |      | 150  |      |      |      |
| El tjek af ejendommens installationer i fælles arealer |      | 25   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Nye dør tlf. generelt                                  |      | 600  |      |      |      |      |      |      |      |      |
|  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service                                    | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   |

## 18 Øvrige, 19 Private friarealer



## 18 Øvrige, 19 Private friarealer

### Energimærke:

Der er i november 2013 udført energimærkning, denne er gyldig til november 2020.

Der er i denne rapport ikke taget stilling til følgende forslag i henhold til Energimærkning, da det enten ikke vurderes tilstrækkeligt økonomisk rentabelt, teknisk gode eller relevante af andre årsager:

- Forbedring vedr. de 5 varmecentraler
- Efterisolering af varmerør, ventiler i kælder og loft
- Efterisolering af vandrør

Vores vurdering er, at der arbejdes med en samlede energioptimering af varmecentraler og radiatoranlæg.

### Private friarealer:

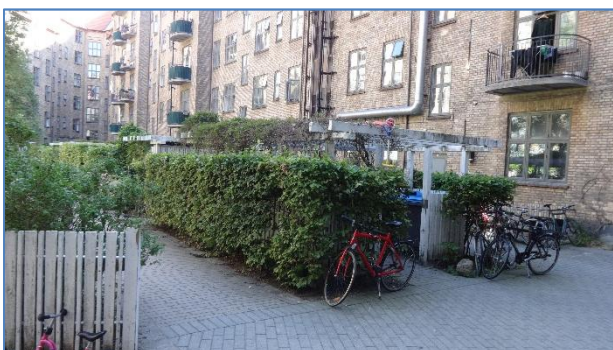
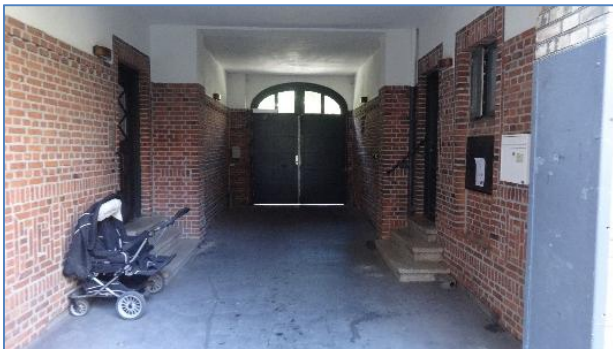
De opstillede pergola, vurderes til at være i mindre vedligeholdt stand. Det bør overvejes om man vil vedligeholde med maling, eller alternativt udskifte dem til en type med rottesikring.

### Bemærkninger:

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

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |      |                  |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018 | 2019 | 2020             | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Ny energimærkning                                 |      |      | Spørg efter pris |      |      |      |      |      |      |      |
| Malerrenovering af pergolaer                      | 100  |      |                  |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |                  |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |                  |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |      |      |                  |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service                               | 50   | 50   | 50               | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   |

## 20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

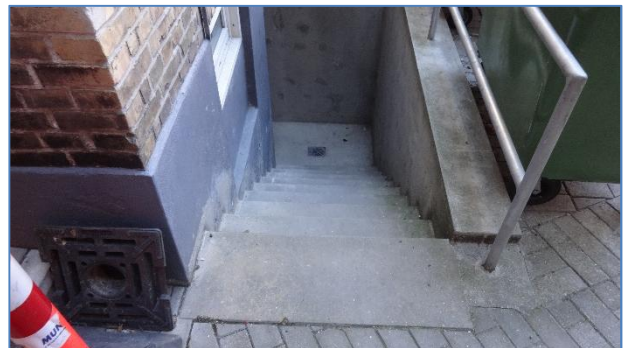


## 20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald

Udgifter til byggeplads, stillads samt bortafskaffelse af affald, er medregnet og fremgår i de enkelt bygningsdels priser.

| Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Renoveringsomkostninger                           | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Ingen bemærkninger                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Driftsomkostninger</b>                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Årlig drift/service                               | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

## 21 Skybrudssikring



## 21 Skybrudssikring

I forbindelse med renovering af gård og gade anbefales det, at der indarbejdes en skybrudssikring af ejendommen.

Bestyrelsen oplyser at følgende skybrudssikringer er foretaget:

- Montering af højvandslukkere i kældre generelt
- 2/3 dele af alle lyskasser er lukket
- Kældervinduer er skiftet
- Opkant ved kældertrapper er etableret

| Renoveringsomkostninger | Årstal/beløb i kr. ekskl. moms (2018-priser) |      |      |      |                        |
|-------------------------|--|------|------|------|------------------------|
|                         | 2018   | 2019 | 2020 | 2021 | 2022/senere forbedring |
| Skybrudssikringsrapport |  |      |      |      | Spørg efter pris       |
|                         |  |      |      |      |                        |
|                         |  |      |      |      |                        |
|                         |  |      |      |      |                        |
|                         |  |      |      |      |                        |
|                         |  |      |      |      |                        |

## **Styr jeres renoveringer sikkert i mål Som rådgivere kan vi hjælpe med den bedste prioritering af byggeprojekter og en korrekt udførsel.**

Efter gennemgangen af jeres bygning kan vi have fundet både presserende og ikke presserende opgaver. Det er vi specialister i at rådgive om, og 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, og det kan også ende med at blive dyrere end nødvendigt grundet forkerte valg og beslutninger. Det undgår I med en rådgiver.

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. Gaihede er desuden specialister i at gennemføre projekterne inden for det aftalte budget og til tiden.

Vi finder den rigtige renoveringsløsning ud fra jeres budget. Og vi tilpasser den til jeres ejendom indtil den 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 udførsel 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 vedligehold 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
- Vedligeholdelsesplan
- Skybrudssikring
- Andelsvurderinger

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

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 Sønderport   |            | Vedligeholdelsesbudget i 1000 kr. iht. vedligeholdelsesplan august 2018 |              |            |           |          |            |          |          |              |
|--|------------|---|--------------|------------|-----------|----------|------------|----------|----------|--------------|
| Bygningsdel  | 2018       | 2019  | 2020         | 2021       | 2022      | 2023     | 2024       | 2025     | 2026     | 2027         |
| <b>01 Tagværk</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Udarbejdelse af tagrapport   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Partiel udbedning af gulbrædder på loft  |            | 30  |              | 20         |           |          |            |          |          | 450          |
| Supplerende efterisolering af gulve på loft/rum (årsat beløb)  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>02 Kælder/fundering</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Ingen bemærkninger   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>03 Facade/sokkel</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Partiel renovering af gråtsokkel på gården   |            |   | 30           |            |           |          |            |          |          |              |
| Partiel renovering af pudset sokkel i gården   |            |   | 30           |            |           |          |            |          |          |              |
| Partiel renovering af gædefacaden  |            |   | 50           |            |           |          |            |          |          |              |
| Partiel renovering af gårdfacaden  |            |   | 50           |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Malerebehandling af vinduer/altandør på gædefacaden, samt partiel udsiftning af fuger                |            | 1.400   | 1.000        | 300        |           |          |            |          |          |              |
| Partiel snedker Rep/gennemgang, af vinduer/altandør på gårdfacaden, samt partiel udsiftning af fuger |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>06 Trapper</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Udsiftning/rep. Af udvendige elevatorer  | Pågår      |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Partiel rep. af udvendig kædetrappe  |            |   |              |            | 50        |          |            |          |          |              |
| Isindsættelse af hovedtrappe, male træ og vægge 5. sal pr. Stk                                       |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Isindsættelse af køkkentrapper løbende   | Pågår      | Pågår   | Pågår        | Pågår      |           |          |            |          |          | 2.400        |
| <b>07 Porte og gennemgange, 08 Etageskillelæser</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Brandteknisk gennemgang af bygning   |            |   |              | 25         |           |          |            |          |          |              |
| <b>09 WC og bad, 10 Køkken</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Ingen bemærkninger   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>11 Varmeinstallationer</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Energioptimering af eksisterende radiatoranlæg   |            |   | 15           |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>12 Afløb, 13 Kloak</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Udsiftning af faldstammer  |            | Se pkt. 14  |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>14 Vandinstallationer</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Rensning af ventilationskanaler  |            |   |              |            |           |          | 150        |          |          |              |
| El tjek af ejendommens installationer i fælles arealer   |            | 25  |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Nye dør tlf. generelt  |            | 600   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b>  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Ny energimærkning  |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Malerenovering af pergoler   | 100        |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>20 Byggeplads</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Ingen bemærkninger   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>21 Skybrudsikring</b>   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| Skybrudsikringsrapport   |            |   |              |            |           |          |            |          |          |              |
| <b>Sum</b>   | <b>100</b> | <b>2.055</b>  | <b>1.390</b> | <b>300</b> |           |          |            |          |          |              |
| Uforudseelige omkostninger   |            |   |              |            | 50        | 0        | 150        | 0        | 0        | 2.850        |
| Teknisk rådgivning og byggestyring   | 30         | 900   | 0            | 0          | 0         | 0        | 0          | 0        | 0        | 290          |
| Administrativ  | 50         | 1.300   | 0            | 0          | 0         | 0        | 0          | 0        | 0        | 450          |
|  | 15         | 350   | 0            | 0          | 0         | 0        | 0          | 0        | 0        | 100          |
| <b>I alt ekskl. moms</b>   | <b>195</b> | <b>4.605</b>  | <b>1.390</b> | <b>300</b> | <b>50</b> | <b>0</b> | <b>150</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3.690</b> |
| Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)   | 10         | 15  | 0            | 0          | 0         | 0        | 0          | 0        | 0        | 15           |
| All risk forsikring (ej moms)  | 10         | 15  | 0            | 0          | 0         | 0        | 0          | 0        | 0        | 15           |
| <b>Total</b>   | <b>215</b> | <b>4.635</b>  | <b>1.390</b> | <b>300</b> | <b>50</b> | <b>0</b> | <b>150</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3.720</b> |

# Driftsbudget

| Ejendommen AB Sønderport  |            | Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdelsesplan august 2018 |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|---|------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| Bygningsdel   | 2018       | 2019   | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       |  |
| <b>01 Tagværk</b><br>Årlig drift/service  | 20         | 20   | 20         | 20         | 20         | 20         | 20         | 20         | 20         | 20         |  |
| <b>02 Kælder/fundering</b><br>Årlig drift/service - Partiel renovering af kælderen  | 20         | 20   | 40         | 20         | 20         | 40         | 20         | 20         | 40         | 20         |  |
| <b>03 Facade/sokkel</b><br>Årlig drift/service  | 0          | 10   | 10         | 10         | 10         | 10         | 160        | 10         | 10         | 10         |  |
| <b>04 Vinduer, 05 Udvendige døre</b><br>Årlig drift/service   | 10         | 10   | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 2.600      |  |
| <b>06 Trapper</b><br>Årlig drift/service - Maler rep af hovedtrapper samt rengøring<br>Maler rep. Af hovedtrapper samt rengøring                  | 100<br>270 | 100<br>270   | 100<br>270 | 100<br>270 | 100<br>270 | 100<br>270 | 100<br>270 | 100<br>270 | 100<br>270 | 100<br>270 |  |
| <b>07 Porte og gennemgange, 08 Etageadskillelser</b><br>Årlig drift/service - Partiel snedker rep. Og malerbehandling af porte og gennemgangsdøre | 50         | 10   | 10         | 10         | 10         | 50         | 10         | 10         | 10         | 10         |  |
| <b>09 WC og bad, 10 Køkken</b><br>Årlig drift/service   | 0          | 0  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| <b>11 Varmeinstallationer</b><br>Årlig drift/serviceaftale  | 150        | 150  | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        |  |
| <b>12 Afløb, 13 Kloak</b><br>Årlig drift/service  | 50         | 10   | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |  |
| <b>14 Vandinstallationer</b><br>Årlig drift/service   | 150        | 150  | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        | 150        |  |
| <b>15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm</b><br>Årlig drift/service   | 50         | 50   | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         |  |
| <b>18 Øvrige, 19 Private friarealer</b><br>Årlig drift/service  | 50         | 50   | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         |  |
| <b>20 Byggeplads, stillads og bortskaffelse af affald</b><br>Årlig drift/service  | 0          | 0  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| <b>I alt ekskl. moms</b>  | 920        | 850  | 870        | 850        | 850        | 910        | 1.000      | 850        | 870        | 3.440      |  |
| <b>Total ekskl. moms</b>  | 920        | 850  | 870        | 850        | 850        | 910        | 1.000      | 850        | 870        | 3.440      |  |