

Referat for ordinær generalforsamling

Den 30. oktober 2025 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14, i beboerlokalet, Hedeboparken 6, kælder under kollegiet.

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår 2024/2025
5. Information om kommende renoveringsprojekt og tilkendegivelse for hvilken løsning, bestyrelsen skal arbejde videre med.

Rasmus Stecher og René Bukholt fra AI Arkitekter og Ingeniører kommer og fremlægger de mulige løsninger og besvarer spørgsmål hertil.

6. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse
7. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår 2025/2026 samt til godkendelse
Bestyrelsen foreslår:
 - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
 - at fællesbidraget, bidrag til Grundfonden, kælder-, have- og garagelejen reguleres pr. 01.06.2026 med stigningen i nettoprisindekset.
8. Forelæggelsen af foreningens investerings- og vedligeholdelsesplan for de efterfølgende 2 år til godkendelse
9. Indkomne forslag

a. Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse under "Godkendelse" i haveregler:

Ved etablering af trappenedgang fra altan til have skal placeringen af hul i altanmuren samt udformningen af trappen udtrykkeligt godkendes af bestyrelsen.

Placeringen fastsættes af bestyrelsen med henblik på, at bebyggelsen fremstår som et samlet hele, jf. vedtægternes §9, stk. 3, og havereglernes princip om ensartet udtryk.

En generel godkendelse af haveleje og trappenedgang udgør ikke i sig selv en godkendelse af hullets placering. Arbejdet må først påbegyndes, når skriftlig

specifik godkendelse af hullets placering og trappens udformning foreligger fra bestyrelsen.

Arbejde, der udføres uden en sådan særskilt godkendelse, kan kræves ændret eller fjernet for ejers regning.

10. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer John Hansen, Charlie Kasper Bøgebjerg Hansen og Henrik Juul Jensen er på valg og modtager alle genvalg for 2 år.

11. Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 nye suppleanter for 2 år.

12. Valg til udvalg

13. Valg af revisor, Bestyrelsen foreslår genvalg til Deloitte.

14. Evt.

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af ejerlejlighed: 2, 16, 19, 20, 23, 25, 31, 34, 36, 37, 39, 43, 44, 48, 50, 55, 62, 72, 73, 83, 84, 85, 89, 92, 93, 97, 102, 103, 112, 115, 119, 121, 122, 125, 129, 135, 136 og 151.

Dette gav et fremmøde på 3.191/13.034 målt for fordelingstal, svarende til 24,49%

Fra Real Administration A/S deltog Anja Pettersson. Vicevært Lars Nielsen deltog også.

Formand John Hansen bød velkommen til generalforsamlingen.

Ad. 1.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad. 2.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som referent.

Ad. 3.

Lizette Bruun og Lars Nielsen blev valgt som stemmetællere.

Ad. 4.

Bestyrelsens beretning var sendt med ud sammen med indkaldelsen og er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til placeringen af de ekstra p-pladser. Bestyrelsen oplyste, at de er oprette mellem blok 8 og 10 og blok 12 og 14 og bagved blok 14. Herudover er der oprettet flere pladser hvor affaldsgården tidligere var.

Der blev ytret ønske om mere information fra bestyrelsen i løbet af året.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 5.

Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om det kommende renoveringsprojekt. Rasmus Stecher og René Bukholt fra AI Arkitekter præsenterede kort sig selv og AI Arkitekter. Oplægget fra AI samt tilrettet budget er vedlagt nærværende referat.

Rasmus Stecher oplyste, at de har haft samarbejde med foreningen siden maj måned 2025 og har udarbejdet et oplæg til brug for generalforsamlingen, som har fokus på faldstammer og brugsvandsinstallationer grundet rørenes alder.

Der var lagt op til udskiftning af brugsvandsinstallationer både lodret og vandret og alle rør i kældrene samt strømpeforing af faldstammer. Herudover var der lagt op til nogle forskellige tilvalg.

Der blev gjort opmærksom på, at et projekt af den størrelse kræver god planlægning, da det er et stort og omfattende arbejde. 1-2 opgangen vil blive renoveret samtidigt og der vil være adgang til vand, når håndværkerne har forladt lejlighederne. I løbet af arbejdsdagen vil der ikke være adgang til vand, men der vil blive stillet toiletvogne og badvogne til rådighed.

Der blev endvidere oplyst omkring kommunikationen og beboervarslinger, som skal sikre at alle bliver informeret løbende i processen.

Rasmus Stecher forklarede omkring processen for projektet. Efter generalforsamlingens tilkendegivelse, vil der blive lavet indledende undersøgelser og miljøscreeninger. Herefter vil der ske foto registrering af alle lejligheder, så omfanget kan beskrives og prisen herfor kan fastlægges i et budget. Herefter skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor projektet og budgettet kan godkendes.

Rasmus Stecher forklarede om de 2 scenarier A1 og A2 som begge indeholder lodrette og vandrette (frem til vandhane i køkkenet) brugsvandsinstallationer samt strømpeforing af faldstammerne. Her er medtaget strømpeforing af gulvafløb til faldstammen. Scenarie A1 indeholder herudover rensning af ventilationskanaler og indregulering af ventilation samt eftergang og indregulering af varmesystemet.

Rasmus Stecher redegjorde endvidere for scenarie A1 og A2 inklusiv demontering og reetablering, som er indeholdt et afsat beløb til nedtagning af køkkenskabe m.v. og reetablering. Herefter blev de øvrige poster i det fremsendte budget gennemgået.



Der blev endvidere gjort opmærksom på, at der vil blive opsat vandmålere i forbindelse med projektet, således at foreningen efter afslutning af projektet vil indføre udarbejdelse af vandregnskab.

Der blev spurgt ind til, om man skal tømme sit kælderrum i forbindelse med udskiftning af rørene i kælderen. Det blev oplyst, at dette endnu ikke er undersøgt.

Der blev forespurgt om man som enkelt ejer kan fravælge demontering og reetablering, da der er forskel på omfanget i de enkelte lejligheder. Dette er ikke muligt, da det er et samlet projekt for hele ejerforeningen.

Der blev spurgt ind til valget af AI Arkitekter og om mulige referencer. Ramus Stecher oplyste, at de er i gang med et projekt på Gyvelvej i Roskilde. Bestyrelsesmedlem Jonas Zimmermann oplyste, at AI Arkitekter er valgt, da han har samarbejde med firmaet via hans arbejde.

Der blev endvidere spurgt ind til AI Arkitekters rolle. Rasmus Stecher oplyste, at de er foreningens rådgiver og ansvarlige for projektet. De udarbejder grundlaget til udbudsmaterialet og vil rådgive bestyrelsen om hvilken entreprenør, de vil anbefale til projektet. De vil undervejs i projektet udføre tilsyn og tilse at budgettet overholdes. De er ligeledes også med til afleveringsforretning og 1- års eftersyn.

Der blev spurgt ind til forsikring. Dirigenten oplyste, at der via ejerforeningen tegnes en entrepriseforsikring for projektet, så der er dækning hvis der sker skade. Rasmus Stecher oplyste endvidere, at AI Arkitekter er forsikret og at entreprenør også vil være forsikret, hvis de begår fejl.

Der blev forespurgt, om det er muligt at indsætte en betingelse overfor entreprenør, således at de benytter danske håndværkere. Det blev oplyst, at det er muligt.

Dirigenten forklarede kort om de samlede omkostninger på de 4 forskellige scenarier i det fremsendte budget fra kr. 39.882.361 til kr. 48.097.018. Der er indhentet tilbud på finansiering via Nordea på alle 4 løsninger. Finansieringen tager udgangspunkt i oprettelse af en byggekredit og efterfølgende etablering af fælleslån med en løbetid på 20 år med en variabel rente.

Dirigenten oplyste, at beregningerne på det kommende projekt varierer alt efter fordelingstal. Med udgangspunkt i en lejlighed med fordelingstal 82 vil gælden være fra ca. kr. 251.000,00 til ca. kr. 302.600,00 og med en månedlig indbetaling fra ca. kr. 1.460,00 til ca. kr. 1.760,00 pr. måned. Det blev endvidere oplyst, at når det endelige projekt skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling, vil der blive udsendt beregninger for alle fordelingstal.

Dirigenten oplyste, at når projektet er afsluttet skal de respektive ejere oplyse om de ønsker at indbetale deres andel, eller om de ønsker at deltage i fælleslånet. Hvis man ønsker at deltage i fælleslånet, kan man på et senere tidspunkt indfri sin andel heraf. Dette kan gøres til udgangen af et kvartal.

Der var en kort drøftelse omkring finansieringen og herefter blev der lagt op til en tilkendegivelse fra generalforsamlingen. Der var enighed om, at bestyrelsen skal arbejde videre med scenarie A1 inkl. demontering og reetablering til en budgettet sum på kr. 48.097.010.

Ad. 6.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024/2025 og der var lejlighed til at stille spørgsmål hertil.

Regnskabet for 2024/2025 blev herefter godkendt.

Ad. 7.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026.

Dirigenten oplyste endvidere, at bestyrelsen stillede forslag om regulering med stigningen i nettoprisindekset pr. 1. juni 2026 på fællesbidrag, bidrag til grundfond, kælder-, have- og garageleje.

Der blev forespurgt til omkostningen til el-ladestander. Dirigenten oplyste, at udgifterne til elforbrug er større end den refusion der kommer retur fra Clever.

Der blev forespurgt til posten fældning af træer kr. 77.000. Bestyrelsen oplyste, at der er blevet beskåret træer op imod Gyvelparken, da de har modtaget en henvendelse omkring nedfaldne grene på deres biler.

Drifts- og likviditetsbudgettet for 2025/2026 inkl. nettoprisindekseringen pr. 1. juni 2026 blev herefter godkendt.

Ad. 8.

Dirigenten gennemgik det tilrettet grundfondsbudget for 2025/2026 som indeholder omkostning til renovering på kr. 1.200.000. Dirigenten gjorde endvidere opmærksom på, at der igen er afsat kr. 60.000 til rensning af ventilationssystemet, som svarer til en blok om året.

Der var ingen spørgsmål hertil og grundfondsbudgettet for 2025/2026 blev godkendt.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026/2027 indeholdende en omkostning til renovering på kr. 1.040.000 samt kr. 295.000 til ledninger til pumpestation.

Der blev spurgt ind til omkostningen ledninger til pumpestation. Bestyrelsen oplyste, at ejerforeningen og andelsboligforeningen har en fælles pumpestation.

Herefter blev grundfondsbudgettet for 2026/2027 godkendt.

Ad. 9.

Bestyrelsen stillede forslag om en tilføjelse under punket "Godkendelse" i havereglerne.

Formanden læste ændringen op, og dirigenten gjorde opmærksom op, at ændringen skal sikre et ensartet udtryk i foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 10.

Bestyrelsesmedlemmer John Hansen, Charlie Kasper Bøgebjerg Hansen og Henrik Juul Hansen blev alle genvalgt for 2 år.

Ad. 11.

Meggie Fjelstrup blev valgt som ny suppleant for 2 år.

Bestyrelsen har konstitueret sig således:

Formand John Hansen (2027)

Næstformand Graves Lauridsen (2026)

Bestyrelsesmedlem Charlie Kasper Bøgebjerg Hansen (2027)

Bestyrelsesmedlem Henrik Juul Hansen (2027)

Bestyrelsesmedlem Jonas Zimmermann (2026)

Suppleant Meggie Fjelstrup (2027)

Ad. 12.

Nicolaj Bøje Hansen og Graves Lauridsen blev valgt til grønt udvalg.

Såfremt man ønsker at være med i udvalget, kan man kontakte bestyrelsen herom på e-mail: efd414@gmail.com

Ad. 13.

Statsautoriseret revisionsfirma Deloitte, København blev genvalgt.

Ad. 14.

Der blev ytret ønske om mulighed for elektronisk tilmelding til generalforsamlingen. Der var også ønske om, at få oplyst datoen for generalforsamling tidligere end 14 dage før.

Der blev forespurgt om bestyrelsen har overvejet en beredskabsplan og eventuelt indkøb af generator. Bestyrelsen har ikke overvejet dette. Dirigenten oplyste, at ejere har mulighed for at stille forslag herom til næste års generalforsamling.

Der var i den forbindelse en kort drøftelse af sikringsrum. En ejer oplyste, at vedtægterne indeholder bestemmelser herom.

Der var en kort drøftelse omkring bistaderne, der er opsat mellem blok 10 og 12.

Der blev forespurgt til fældningen af træer i hækken ud til nr. 14. Bestyrelsen gjorde opmærksom op, at træerne var blevet fældet på grund af sygdom i træerne. Der blev ytret ønske om at plante nogle nye træer.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent, referent og formand.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-11-17 09:39:19 UTC



Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-11-17 09:39:19 UTC



John Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Dommervænget 4-14

Serienummer: 2a76d35e-28e4-4a96-9c68-e6fe885808ee

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-11-17 09:59:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Bestyrelsens beretning 2025

Så er endnu et år gået, stille og roligt med en del opgaver og udfordringer. Selvom vi er ret forskellige i bestyrelsen, arbejder vi godt sammen.

Vi vil i gang med at lave en vedligeholdelsesplan, da der kan komme uoverskuelige reparationer mm.

Vi startede med at få nyt asfalt på, ikke til den store guldmedalje, men alligevel. Så har vi fået en ny VVS leverandør, heller ikke lige nemt.

Så fik vi lavet en ekstra stor ladcykel garage i blok 12 og en almindelig i alle de andre garager. Det var der mange der var tilfredse med. Så roder de heller ikke i kældrene.

Julen blev reddet i sidste øjeblik, med juletræer og lys. I det lange løb, vil vi gerne plante nogle ved hver græsplæne, så der bare skal lys rundt om.

Vi har fået ny snerydnings leverandør, som gør det aldeles fremragende.

Storskrald fungerer godt hver fjerde måned.

Vi begynder at få almindelig glas på, i indgangspartierne, da de armerede glas er svære at få fat på og samtidig er de ret dyre. Derfor ser det lidt spøjst ud, indtil videre.

Så er der blevet lavet ekstra kælderrum, foreløbigt 9 stk. men de er allerede udlejet, når den sidste skrue er sat i. Så vi får tilbud på at lave nogle flere.

Så fik vi rensat alle udluftnings kanaler i blok 6. Det var heller ikke helt billigt. Så vi venter med at få rensat de 5 andre blokke, til der er behov.

AB fik beskåret en del træer ved blok 4 og vi fik beskåret/fældet nogle træer ind til Gyvelparken (fra blok 10-14).

Vi har også diskuteret garager. De er ca. fra 1968 og frem. Dengang var bilerne ikke ret store. Det er de nu og de fleste nye biler passer ikke rigtig ind. Derfor må vi nytænke problemet. Vi bliver nødt til lave dem om til f.eks. Carporte på et tidspunkt.

Vi har fået ekstra p-pladser og 6 ladepunkter og vi kan udvide op til 10 stk. mon ikke snart det er tid til dette, så vi følger med den almindelige udvikling.

Der er, til mange tilfredse ejere, gjort hovedrent. Det er så dejligt, når det er gjort. Det bliver så pænt at se på. Det bliver vi ved med en gang om året.

Så har vi fjernet den lange skinne, der løb ned til kældrene under A opgangene. Det er fra gammel tid, da vi havde affaldsskakter. Da man kunne brække både arme og ben, besluttede vi af fjerne den. Og så har vi fået bistader. Nu kan man købe Dommervænget honning... vi ligger også lunt og godt, omme bag ved det meste. Der er ikke meget trafik og så kommer der en masse børn fra børnehaver og dagpleje og leger på vores legepladser. Det er så hyggelig og fredeligt at se på.

Her til sidst, skriver jeg om en ting, som vi har diskuteret i mange år. Faldstammer Under næsten samtlige møder, har vi snakket faldstammer.

AB er ved at få strømpeforet deres faldstammer. De er dog ikke uden sværds slag. De bliver ituslået af de rensemaskiner, der skal rengøre faldstammerne. Der skal så en mere nænsom metode til, men den er så til gengæld dyrere. De har og har haft beboere indlogeret på hotel og andet, da der blev slået hul og en masse affald... drev ud af hullerne. De er altså også gamle, faldstammerne, og vores er på samme alder. Jeg tror, at det var godt at vi fik den erfaring, inden vi selv skulle i gang. Nu går det også stærkt med vores faldstammer. Der er opstået flere huller rundt om i vores ejerforening. Nu kan det ikke vente længere.

Så vi har haft samtaler med et rådgivningsfirma, der skal udarbejde et forslag på vores faldstammer.

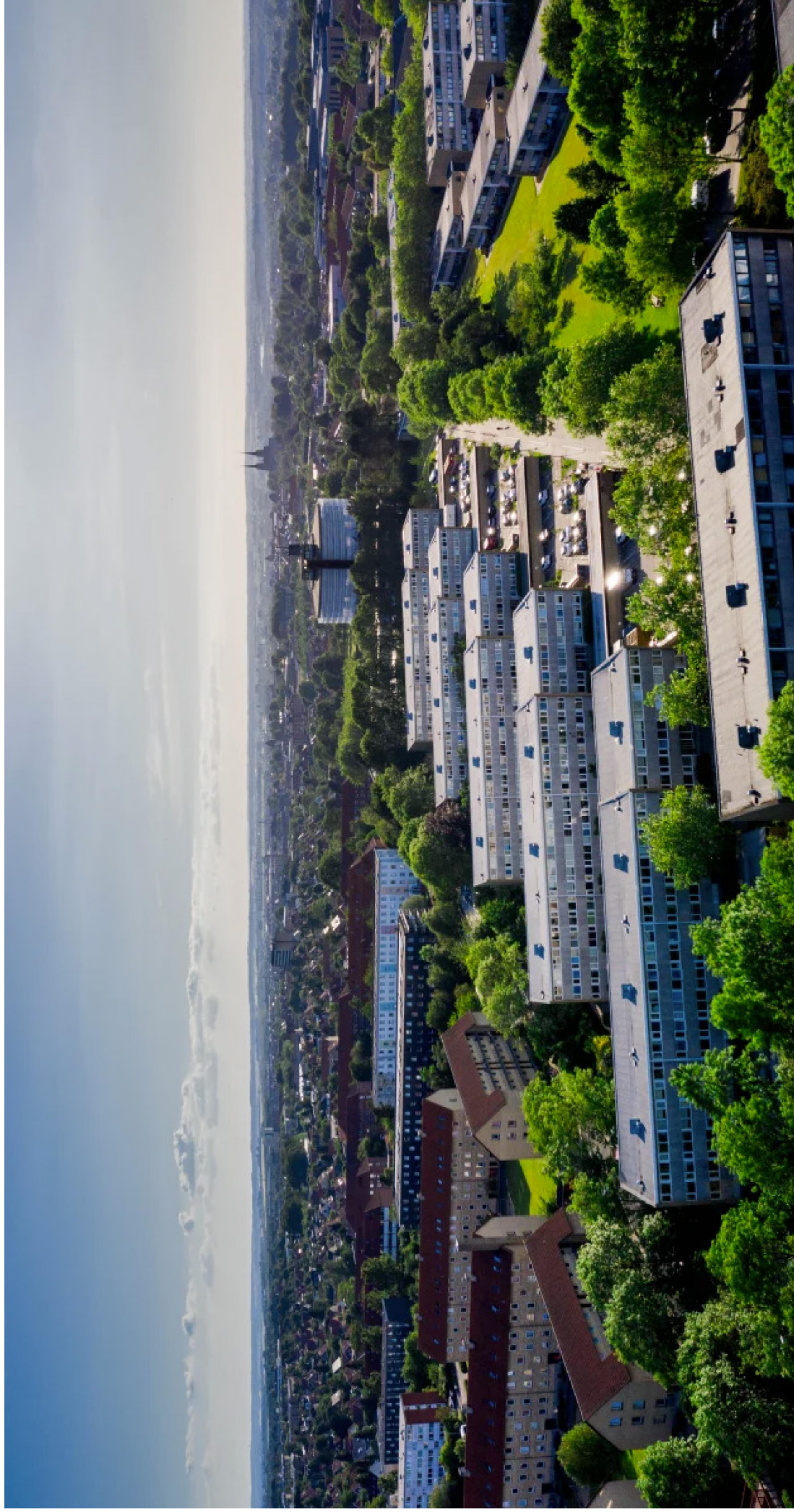
På foreningens vegne

John Hansen
Bestyrelsesformand

10.10.2025

E/F Dommervænget

Generalforsamling



E/F Dommervænget - Generalforsamlingsoplæg

Forslag om udskiftning af installationer

Introduktion til projektet

Med afsæt i vores dialog med bestyrelsen og jeres administrator samt de indledende undersøgelser har vi opstillet to forslag for udskiftning af afløbs- og brugsvandinstallationer i E/F Dommervænget.

Nedenstående præsentationsmateriale uddyber behovet for renovering, omfanget af renovering samt budgettet for de foreslåede løsningsmuligheder og en tidsplan for projektet.

Præsentationsmaterialet har til formål at give et samlet overblik over tid, proces og den økonomi der er forbundet med projektet og derved danne grundlag for jeres kvalificerede beslutning.

Generalforsamling ønsker tilsagn til at bestyrelsen, sammen med AI og administrator skal arbejde videre med projektet A1 eller A2.

Indledningsvist en kort præsentation af AI

AI står for Arkitekter og Ingeniører – vi er en tværfaglig tegnestue med ligelig fordeling af arkitekter, konstruktører og ingeniører. Vi har ca. 60 års erfaring og er omkring 120 ansatte fordelt på kontorer i København (ca. 90) og Odense (ca. 30). Hos AI har vi et selvstændigt forretningsområde for "Renovering og fornyelse" Vores kompetencer og erfaring med renoveringsprojekter kombineret med vores tværfaglige DNA, er grundlæggende forudsætninger og byggesten for vores tilgang til hvordan vi løser vores opgaver og hvordan vi favner og varetager et projekt. Vi er motiveret af og arbejder for at skabe byggbare, brugbare og bæredygtige løsninger, der resulterer i byggeri med kvalitet og som mennesker trives i og som skaber værdi for projektets parter

Hvorfor udskiftning af installationer

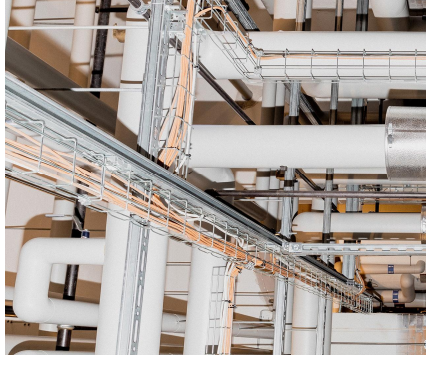
Standen på særligt jeres faldstammer men også jeres brugsvandinstallationer fordrer en snarlig udskiftning. Installationerne er nedslidte, hvilket medfører stigende driftsomkostninger og samtidigt øges risikoen for lækager og utætheder som kan medføre bygningsskader i jeres ejendom. Derfor anbefaler vi en proaktiv udskiftning fremfor en løbende reparation (når utætheder opstår). Der er en bedre investering i mere økonomisk og teknisk fordelagtig end at afvente akutte nedbrud.

Væsentlige pointer / fordele:

- Forlænger ejendommens tekniske levetid markant.
- Forebygger dyre og uforudsete vandskader.
- Sænker driftsomkostningerne på sigt.
- Øger ejendommens værdi og beboernes tryghed.

Nuværende forhold

Jeres installationer for brugsvand, faldstammer, tagnedløb og udsugning er placeret skjult i skakte, som findes i jeres køkkenerne. Det betyder, at der i forbindelse med udskiftningen skal etableres adgang til skaktene. Arbejdet vil derfor indebære, at køkkenskabe og lignende som støder op til skakte skal demonteres for at installationerne kan udskiftes. Derfor er det vores bedste anbefaling, at alle nødvendige arbejder i skakten udføres i samme nu – i ombæring, så skakter med tilhørende bygningsarbejder ikke skal gentages de næste mange år.



E/F Dommervænget

Forslag A1 og Forslag A2

Når vi udskifter installationer (proces)

Udskiftning af afløbs- og brugsvandsinstallationer er aldrig "rigtigt sjovt" imens det foregår - der skal demonteres køkkenelementer for at skabe adgang til skakte, der er håndværkere i huset og i de enkelte lejligheder og der er perioder hvor der ikke er adgang til vand og afløb.

Vi forsøger at planlægge renoveringsprojekter så det medfører mindst mulig gene under renoveringen, som udgangspunkt planlægger vi udførelsen således at der altid er vand og afløb i lejlighederne når håndværkerne er færdige med dagens arbejde. Det begrænser behovet for toilet og badvogne og medfører at en forholdsvis almindelig dagligdag kan opretholdes.

I procesplanlægningen arbejder vi tæt sammen med jeres bestyrelse og administrator og har fokus på at projektet følger aftalte retningslinjer, at alle er godt og korrekt informeret - det sikre gode processer for både beboere, bestyrelse og håndværkere.

Vi har gode erfaringer med forskellige former for varsling - blandt andet en benytter vi "door messages" med væsentlige informationer om adgang til lejligheder og relevante oplysninger om hvad der skal ske, tidsrum og hvem der kan kontaktes hvis der er spørgsmål.

Hvad opnås ved udskiftning

- Fremtidssikrede installationer med høj driftssikkerhed.
- Reduceret risiko for vandskader og uforudsete udgifter.
- Bedre komfort og stabil forsyning af brugsvand i ejendommen.
- Lang levetid på installationer - min. 60 år (vand)
- Lang levetid på faldstammer - 30-50 år

Forslag A1 og A2 i punktform

Variant A1:

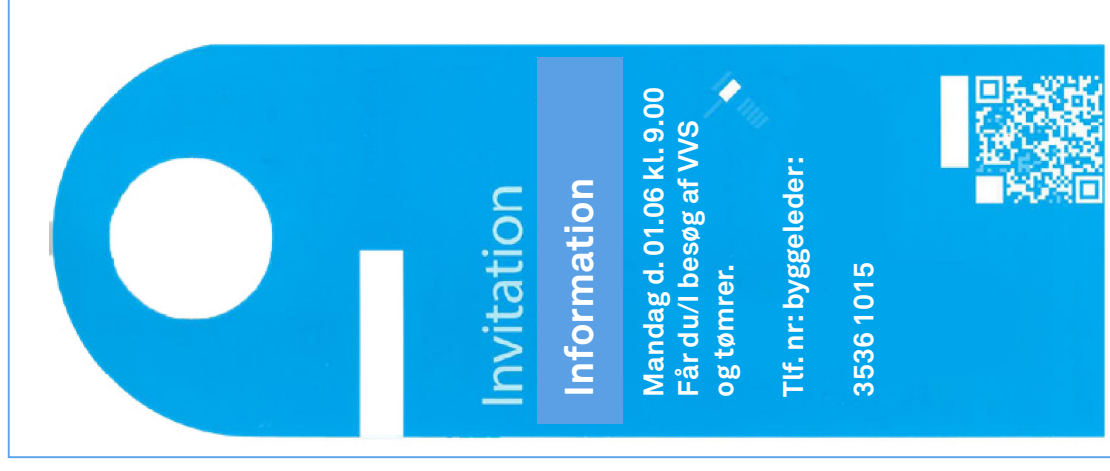
- Udskiftning af stigstreng for brugsvand (koldt og varmt)
- Udskiftning af hovedledninger for brugsvand i kælder
- Strøpeforing af faldstammer (se note nedenfor)
- Rensning af ventilationskanaler og indregulering af ventilation
- Eftergang og evt. udskiftning af tagnedløb (i skakt)
- Eftergang og evt. indregulering af varmesystem

Faldstammer strøpeføres. Afgreningen mellem gulv afløb og faldstammer udskiftes ikke - den fores ligesom faldstammen. I enkelte tilfælde vil det være nødvendigt at udskifte afgreningen og muligvis gulv afløb - ligesom det i enkelte tilfælde vil være nødvendigt at udskifte mindre stræk af faldstammerne.

Variant A2:

- Udskiftning af stigstreng for brugsvand (koldt og varmt)
- Udskiftning af hovedledninger for brugsvand i kælder
- Udskiftning eller strøpeforing af faldstammer (se note nedenfor)

Faldstammer strøpeføres. Afgreningen mellem gulv afløb og faldstammer udskiftes ikke - den fores ligesom faldstammen. I enkelte tilfælde vil det være nødvendigt at udskifte afgreningen og muligvis gulv afløb - ligesom det i enkelte tilfælde vil være nødvendigt at udskifte mindre stræk af faldstammerne.



Eksempel på varsling "Door messages"

Planudsnit - installationskakt

Proces- og tidslinje

Fra start til slut



Dommervænget

Budget - variant A1,A2 samt optioner

Budget for variant A1 og A2

ENTREPRISE		Tillæg /optioner	SCENARIO A1	SCENARIO A2
Udskiftning af sligstrenge for brugsvand inkl. hovedledninger i kæld(er)koldt og varmt vand)			x	x
Åbning og lukning af skakter			x	x
Demontering og reetablering af køkkenmoduler		x		
Strømføring af faldstammer inkl. afgrænsning			x	x
Rensning af ventilationskanaler og indregulering af ventilation			x	
Eftergang og evt. udskiftning af tagnedløb (i skakt)		x		
Eftergang og evt. indregulering af varmesystem			x	
Tillæg for udskiftning af faldstammer samt ny afgrænsning		x		
Byggeplads		afsat beløb	x	x
10.10	Entreprisenum i alt	7.095.000	23.400.000	22.200.000
Forbrug af el, vand og varme samt afløb i byggeperioden,		0,25%	58.500	55.500
afsat 0,25% af byggeudgifter		0,20%	46.800	44.000
Vinterforanstaltninger		15%	1.064.250	3.330.000
Uforudsete udgifter			500.000	2.200.000
Miljøsaneringsreserve			2.350.000	
10.20	I alt:	8.659.000	29.365.000	27.830.000
RADGVININGSUDGIFTER				
Rådgivning, kontraktarbejder		11%	952.000	3.230.000
Rådgivning, uforudsete udgifter		9%	86.000	291.000
Specialkonsulenter - forundersøgelser, miljø		afsat beløb	280.000	280.000
Specialkonsulenter - kloak TV inspektion		afsat beløb	100.000	100.000
Rådgivning - Bslm beregning		afsat beløb	95.000	95.000
Administrator - byggesagadministration		2%	173.180	587.300
10.30	I alt:	1.038.000	3.996.000	3.811.000
TOMGANGS- OG GENHUSNINGSUDGIFTER				
Beboerfaciliteter (toilet-/badvogne under installationsudskiftning)				
• Option A:Toiletvogne		afsat beløb	250.000	250.000
• Option B:Toilet-/badvogne		afsat beløb	850.000	850.000
10.40	I alt:	-	1.100.000	1.100.000
OMKOSTNINGER				
Ibrugtagningstilladelse		-	50.000	50.000
Forsikring		-	200.000	200.000
10.50	I alt:	-	250.000	250.000
10.60	Byggeudgift i alt ekskl. Moms	8.659.000	34.711.000	32.991.000
ØVRIGE BYGHERRE UDGIFTER				
10.70	I alt:	-	-	-
10.80	Samlede udgifter (inkl.. Moms)	10.823.750	43.388.750	41.238.750

SAG	E/F Dommervængset	SAGSNR.	2025 603
ADRESSE	Dommervængset 4-14, 4000 Roskilde	DATO	22.10.2025
MATR.NR.	5n, Nymarken, Roskilde Jorder	REV. DATO	
BYGHERRE	Ejerfælledsforeningen Dommervængset	INIT.	RST

Pos	Hovedgruppe								
ENTREPRISEUDGIFTER									
	Udskiftning af stigsrenge for brugsvand inkl. hovedledninger i kæld(er)koldt og varmt vand)		Tillæg optioner	SCENARIO A1	SCENARIO A1 inkl. demontering og reetablering	SCENARIO A2	SCENARIO A2 inkl. demontering og reetablering		
	Abnings og luknings af skakler			14.600.000	14.600.000	14.800.000	14.800.000		
	Demontering og reetablering af køkkenmoduler			-	2.500.000	2.500.000	2.500.000		
	Strømefforing af faldstammer inkl. afgrening			-	3.400.000	-	-		
	Rensning af ventilationskanaler og indregulering af ventilation			3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000		
	Eftergang og evt. udskiftning af tagnedløb (i skakt)		X	300.000	300.000	-	-		
	Eftergang og evt. indregulering af varmesystem			750.000	-	-	-		
	Tillæg for udskifning af faldstammer samt ny afgrening		X	-	750.000	-	-		
	Byggeplads			-	-	-	-		
	Byggeplads		X	2.250.000	2.500.000	2.100.000	2.450.000		
10.10	Entreprisestum I alt			23.400.000	27.050.000	22.200.000	25.950.000		
	Forbrug af el, vand og varme samt afløb i byggeperioden, afsat 0,25% af byggeudgifter	0,25%		58.500	67.625	55.500	64.875		
	Vinterforanstaltninger	0,20%		46.800	54.100	44.400	51.900		
	Uforudsete udgifter	10%	X	2.340.000	2.705.000	2.220.000	2.995.000		
	Miljøseaneringsreserve	10%	X	2.340.000	2.705.000	2.220.000	2.995.000		
10.20	I alt:			28.185.300	32.581.725	26.739.900	31.256.775		
RADGIVNINGSDUGIFTER									
	Rådgivning, kontraktarbejder	11%		2.842.983	3.286.440	2.697.189	3.152.795		
	Rådgivning, uforudsete udgifter	9%		210.600	243.450	199.800	233.550		
	Specialkonsulenter - foundersøgelse, miljø	afsat beløb		280.000	280.000	280.000	280.000		
	Specialkonsulenter - kloak TV inspektion	afsat beløb		100.000	100.000	100.000	100.000		
	Rådgivning - Bsm beregning	afsat beløb		95.000	95.000	95.000	95.000		
	Administrator - byggesagadministration	2%		468.000	541.000	444.000	519.000		
10.30	I alt:			3.996.583	4.545.890	3.815.989	4.380.345		
TOMGANGS- OG GENHUSNINGSUDGIFTER									
	Beboerfaciliteter (toilet-/badvogne under installationsudskiftning) • Option A: Toiletvogne • Option B: Toilet-/badvogne	afsat beløb		250.000	250.000	250.000	250.000		
10.40	I alt:			1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000		
OMKOSTNINGER									
	Ibrugtagningstilladelse			50.000	50.000	50.000	50.000		
	Forsikring			200.000	200.000	200.000	200.000		
10.50	I alt:			250.000	250.000	250.000	250.000		
10.60	Byggeudgift I alt ekskl. Moms			33.531.883	38.477.615	31.905.889	36.987.120		
10.70	ØVRIGE BYGHERRE UDGIFTER			-	-	-	-		
10.80	Samlede udgifter (inkl. Moms)			41.514.854	48.097.018	39.882.361	46.233.900		