

VEDLIGEHOELDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Skovbrynet



01. November 2023

Genereret af Cecilie Christensen

cch@schodt.dk

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	2
Konklusion på ejendommens tilstand	3
Prioritering af arbejdsopgaver	4
Guide til det videre forløb	5
Beskrivelse af ejendommen	6
Vejledning til bygningsdelskortene	7
Tilstandsoversigt	8
01 Belægning på fællesarealer	9
02 Sokkel	11
03 Facader og gavle	13
04 Tagbelægning	17
05 Tagrender og nedløb	19
06 Yderdøre	21
07 Vinduer	24
08 Afløb	26
09 Vandinstallation	28
10 Varmeanlæg	30
11 El-installation	32
12 Ventilation	34
13 Øvrige bygninger	36
14 Opdatering af vedligeholdelsesplan	39
10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Skovbrynet	40
Byggesagsomkostninger	42
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	43
Betingelser og vilkår	44

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Skovbrynet

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan, og endnu en gang tak, fordi I valgte SCHØDT til at lave den. Vi håber, at den lever op til jeres forventninger.

Nærværende vedligeholdelsesplan er udarbejdet efter en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, og den indeholder deraf en tilstandsvurdering på ejendommens bygningsdele og installationer. På baggrund af vores registreringer, sammenlagt med ejendommens historik og data, har vi udarbejdet denne skræddersyede vedligeholdelsesplan til jer.

Vedligeholdelsesplanen har en simpel pædagogisk opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligehold. På den måde sørger vi for, at I kan opretholde det nødvendige vedligeholdelsesniveau på ejendommen med mindst mulig indsats.

For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, har vi opbygget den således, at I ikke behøver at læse de enkelte bygningsdelskort. I planens indledende afsnit får I det nødvendige overblik til at forstå det vigtigste i vedligeholdelsesplanen, og I kan ud fra dette tage stilling til, hvad der skal gøres nu og her, og hvordan I kommer videre.

Vedligeholdelsesplanen præsenterer jer først for konklusionen på ejendommens tilstand og giver derefter en anbefaling til prioritering af jeres forestående bygge- og renoveringsopgaver. I forlængelse af prioriteringsoversigten får I en guide til håndtering af det videre forløb.

Efter guiden har vi lavet en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt.

Herefter har vi udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdelskortene. I forlængelse af budgettet har vi lavet en oversigt over de gængse byggesagsudgifter, man som oftest skal tage højde for ved en byggesag.

Giver vedligeholdsplanen anledning til spørgsmål, eller har I brug for sparring til at komme videre med en renoveringsopgave, er I meget velkomne til at kontakte os på telefon 3393 1550.

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af boligerne i A/B Skovbrynet, konkluderes det, at boligerne generelt er i rigtig god stand. Der er ingen akutte opgaver, der kræver umiddelbar opmærksomhed. Der er dog behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode, for at opretholde den gode stand.

Der er i nedenstående konklusion oplyst opgaver, der er hhv. akutte, nødvendige og hensigtsmæssige at få udført i perioden.

Akutte opgaver:

- Ingen

Nødvendige opgaver:

- Reparation af murværk ved hushjørner i boligerne med numrene 11-13-21-27-29-21-43
- Gennemgang af murværk i de resterende boliger i hushjørner mod sydøst, for mindre revner og fugeudfald
- Serviceeftersyn af varmeanlæg hver andet år, inkl. mindre vedligehold

Hensigtsmæssige opgaver:

- Smøring og justering af vinduer og altandøre
- Spuling af afløbsinstallationer

Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

1 Bør laves nu
Indenfor 1-3 år

kr. 16.520

Byggesagsudgifter
Håndværkerudgifter
kr. 2.520
kr. 14.000

Indeholdte kort:

10 Varme anlæg 30

2 Kan udskydes
Indenfor 4-6 år

kr. 419.880

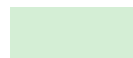


Indeholdte kort:

03 Facader og gavle 13
07 Vinduer 24
08 Afløb 26

3 Kan udskydes
Helt op til 7-10 år

kr. 43.000



Indeholdte kort:

14 Opdatering af vedligeholdelsesplan 39

Guide til det videre forløb

Står I overfor en byggeopgave, så kan det i første omgang godt virke som en stor og uoverskuelig omgang.

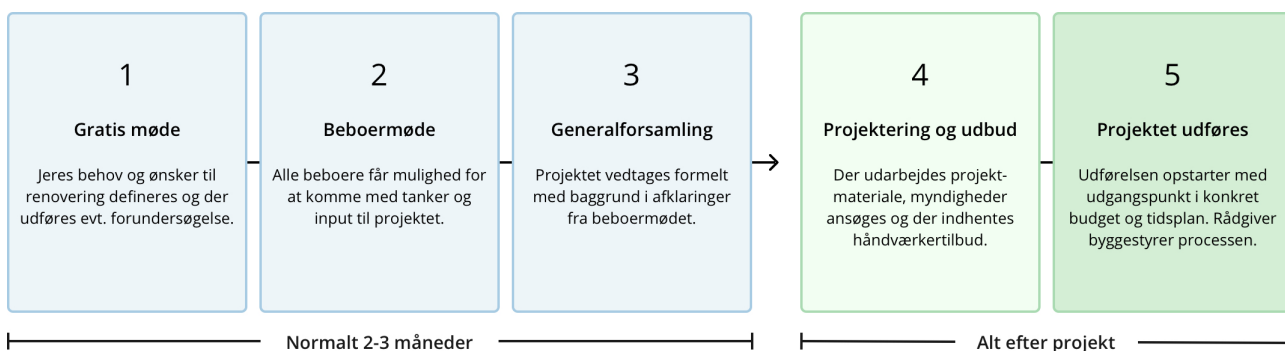
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer til at gennemføre opgaven, så I kan fokusere på at tage beslutningerne efterhånden, som vi fremlægger dem for jer.

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- Tagrenoveringer
- Facaderenoveringer
- Vinduesrenoveringer / udskiftninger
- Etablering af taglejligheder
- Opsætning af nye altaner
- Byfornyelsesprojekter

Som jeres tekniske rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres. Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Nedenfor har vi lavet et grafisk overblik over processen i et godt projektforsløb.



Vi hjælper jer også gerne med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver (typisk i håndværkerudgifter under kr. 250.000,-), hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker. Via MinEjendom kan I med få klik blive sat i kontakt med nogle af branchens dygtigste fagmænd, og det er selvfølgelig helt gratis og uforpligtende at lave en forespørgsel. Se mere på minejendom.dk.

Beskrivelse af ejendommen

Boligerne A/B Skovbrynet, Skovtoften 1-43, 7100 Vejle, består af 22 fritliggende boligenheder, samt 22 carporte. Bygningerne er opført i år 2007 .

Det bebyggede areal er på henholdsvis 133 m² og 154 m² på den enkelte boligenheder og med et boligareal på 126 m² eller 133 m².

Tagbelægningen er udført med zink og ensidig tagflade.

Facader og gavle fremstår i blank murværk af gule mursten, samt i områder med træbeklædning, udført med lærketræ.

Entredøre og bryggersdøre er alle udført i træ/alu.

Vinduer og terrassedøre er alle udført i træ/alu.

Stamdata

Kommunenavn	Vejle
Foreningsnavn	Andelsboligforeningen Skovbrynet
Matrikel Nr.	16c
Opførselsår	2007
Om/tilbygningsår	2007
Bygningsareal	3.157 m ²
Bebygget areal	3.157 m ²
Boligareal	2.849 m ²
Erhvervsareal	n/a
Kælderareal	n/a
Tagareal	n/a
Etager	1
Energimærke er gyldigt til:	2026.01.17

Vejledning til bygningsdelskortene

I det kommende afsnit vil vi gennemgå tilstanden på de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved gennemgangen af jeres ejendom. Konkrete observationer står i *Beskrivelse*, mens det anbefalede løbende vedligehold står i *Vedligehold*. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger dernæst en opgaveoversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelskortene finder I de tekniske driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F), hvilket fremgår i det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

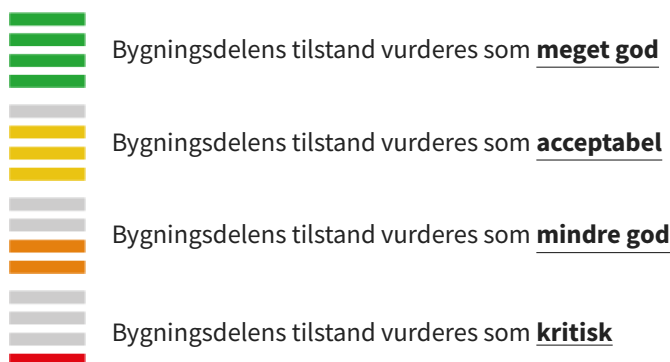
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.

Drift (D)















Drift omfatter eftersyn, inspektion og tjek, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende.

Forbedring (F)

Forbedring omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total forbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på fællesarealer	 Meget god	3	-
02 Sokkel	 Meget god	3	-
03 Facader og gavle	 Acceptabel	2	2028
04 Tagbelægning	 Meget god	3	-
05 Tagrender og nedløb	 Meget god	3	-
06 Yderdøre	 Meget god	3	-
07 Vinduer	 Meget god	2	2027
08 Afløb	 Acceptabel	2	2028
09 Vandinstallation	 Meget god	3	-
10 Varmeanlæg	 Meget god	1	2024
11 El-installation	 Meget god	3	-
12 Ventilation	 Meget god	3	-
13 Øvrige bygninger	 Meget god	3	-
14 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	3	2029

01 Belægning på fællesarealer

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Fælles belægning mellem boligerne er udført med betonfliser og græsarealer.

Bortset fra mindre skader og mindre lunger er alle fortovsfliser hele, hvilket tyder på solidt underlag. Belægningen er generelt i god stand og denne ses generelt med fald væk fra boligerne.

Belægningerne ved boligerne er oplyst hører under den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt.

Der forventes ingen større udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold

1-2 gange årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner og knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra boligerne. Det er i øvrigt vigtigt, at flisefuger altid er helt fyldte med velgraderet sand.

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Det ukrudt der kommer skal bekæmpes så ofte som muligt, så det ikke udvikler sig og spreder flere frø. Ved at feje belægningen ofte, stresses ukrudtet.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Sokkel

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningerne er opført på fundamenter udført i beton og lecablokke med påført sokkelpuds.

I sokkelpudsens er der registreret enkelte revner og mindre afskalninger, som generelt skønnes at være af kosmetisk art. Det anbefales at de pågældende områder holdes under observation for nuværende. Ved yderligere udvikling i revner eller afslag, bør der foretages en murer gennemgang.

Der forventes ingen større udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Der kan overfladebehandles med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør det undersøges nærmere for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende.

Hvis soklen bliver opfugtet og puds og maling skaller af kan det skyldes flere årsager: 1. At overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. At regnvand sprøjter op på soklen, 3. At der om vinteren ligger sne op ad soklen, 4. At der saltes om vinteren eller 5. At grundfugt suges op i fundamentet og ud i soklen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 4. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Facader og gavle

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Facader og gavle fremstår i blank murværk af gule mursten, samt i områder med træbeklædning udført med lærketræ.

Facader og gavle fremstår generelt i rimelig stand, dog er der i gavle mod øst og vest, samt i facader mod syd, områdevis mursten med defekt overflade. For nuværende skønnes forholdet at være begrænset og der forventes ingen udgifter i perioden. Det anbefales, at man løbende holder øje med de gule mursten.

Det er oplyst at der i andelsforeningen er talt om hvilke muligheder der foreligger, for imprægnering af de murede facader og gavle. Murværk kan optage, transportere og afgive vand. Ønsker man at nedsætte tendenserne hertil, er imprægnering en mulighed. Ved imprægnering tilføres murværket en kemisk forbindelse, der enten lukker porerne eller nedsætter muligheden for transport gennem porerne.

Formålet med imprægnering kan være som nedenstående.

- Minimere vandgennemtrængning i f.eks. vestvendte gavle.

Nedsættelse af tendens til misfarvning i form af:

- smudsmodtagelighed
- fugtskjolder
- begroninger
- udblomstninger

Imprægnering kan i visse tilfælde have positiv effekt på minimering af gipsbaseret misfarvninger. Derimod kan konstruktive problemstillinger ikke løses med imprægnering. F.eks. kan murværk ikke forstærkes, så nedbrydning/forvittringer undgås. Ligeledes anses imprægnering ikke for en egnet løsning, hvor vandindtrængning er forårsaget af en konstruktiv fejlbygning, f.eks. manglende fugtspærre i en konstruktion.

Ud fra ovenstående anbefales det ikke, at begynde med imprægnering.

I murværk er der ved hushjørne mod sydøst, konstateret flere boliger med lodrette revnedannelser. I boligerne med numrene 11-13-21-27-29-21-43, er der konstateret lodrette revnedannelser. Revnerne er ikke sætningsskader og har ingen konstruktiv betydning. Revnerne er dog af en karakter, der på længere sigt kan medfører fugt relaterede følgeskader. Revnerne er øjensynlig fremkommet ved, at hushjørner er udført med murbindere tæt på hushjørner, hvilket medfører at hushjørner ikke er smidige. Ved reparation af ovennævnte hushjørner, bør man også gennemgå hushjørner mod sydøst i de øvrige boliger.

De træbeklædte facader i lærketræ, fremstår med udtørningsrevner, men ellers i god stand.

Vedligehold

Blankt murværk:

Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugt påvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales det at tilkalde en byggeteknisk rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Hvert 3.-5. år skal teglsten/mursten besigtiges.

Fuger bør efterses ca. hvert 3. år. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesims er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

I tilfælde af snavs på facaderne, kan disse rengøres i koldt vand. Man bør ikke anvende højtryksspuling, da dette vil ødelægge den hinde på murstenene, som gør dem mindre modtagelige overfor smuds m.v. Man bør aldrig bruge syre eller andre rengøringsmidler.

Sålbænke og stålplader:

Til rengøring af aluminium må der ikke anvendes slibende (skurepulver) eller ætsende rengøringsmidler.

Træbeklædninger i læketræ skal ikke overfladebehandles.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2028	2 Reparation af hushjørner i boligerne med numrene 11-13-21-27-29-21-43 - Estimat	7	hushjørner	Kr. 30.000	Kr. 210.000
2028	2 Gennemgang af de resterende boliger i hushjørner mod sydøst for mindre revner og fugeudfald	14	hushjørner	Kr. 5.500	Kr. 77.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 287.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2038)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2033)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering





04 Tagbelægning

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagbelægningen er udført med zink og med ensidig tagflade. Tagkonstruktionen er ikke besigtiget da der er parallel loftkonstruktion.

Sternkanter er ligeledes udført i zink og ved inddækninger ved skorstene er der etableret zinkinddækning mellem skorstene og tagbelægning.

Ved udluftningshætter er der ved samling mod tagbelægning udført elastisk fuge. Denne har en kortere teknisk levetid end den øvrige tagbelægning, hvorfor disse bør holdes under observation for åbninger eller revner i overfladen.

Tagbelægning vurderes i en rigtig god stand, og der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold

Tagbelægningen gennemgås for intakt overflade, defekter, huller, revner og utætheder. Det kontrolleres generelt, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning.

Tagbelægning skal ligge jævnt, uden åbne samlinger og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

Ved understrygning eftergås tagbelægningen indvendigt for mangelfuld understrygning og tærede eller manglende bindere.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink og fremstår i god stand. Der kunne ved gennemgangen ikke konstateres utætheder.

Tagrender bør løbende renses for at sikre en tilstrækkelig afledning af vand.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak.

Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd.

Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegroninger, hvor vandet rammer facaden.

Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagedløb.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2029)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2026)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



06 Yderdøre

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Entredøre og bryggersdøre er alle udført i træ-alu.

I boligerne fra nr. 1-11 er alle bagdøre udskiftet i år 2023 og døre er fuget med elastisk fuge.

I boligerne 1-11 og 35-43 er de gamle fuger ved entredørene, udskiftet med nye elastiske fuger.

Dørene fremstår generelt set i god stand.

Ved de resterende døre er der udvendig fuget med Ilmod-bånd. Ved eventuel kommende udskiftning af fuger eller døre anbefales det, at der fuges med elastisk fuge. Dette grundet en længere teknisk levetid på elastiske fuger end fugebånd.

Vedligehold

Døre af træ-alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnlige at afvaske overfladerne, samt følge producentens anvisninger for vedligeholdelse.

Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring.

Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering





07 Vinduer

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Vinduer og terrassedøre er alle udført i træ-alu.

I vinduer er der monteret friskluftsventiler. Vinduer og terrassedøre er generelt set i god stand.

Ved vinduer og terrassedøre er der udvendig fuget med Ilmod-bånd. Ved eventuel kommende udskiftning af fuger eller vinduer anbefales det, at der fuges med elastisk fuge. Dette grundet en længere teknisk levetid på elastiske fuger end fugebånd.

Vedligehold Vinduer og terrassedøre af træ-alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade.

Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2027	2 Smøring og justering af vinduer og altandøre	22	boliger	Kr. 1.500	Kr. 33.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 33.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 8. år (første gang i 2035)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 33.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



08 Afløb

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Da afløbsinstallationer er udført som en skjult installation, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen på afløbsinstallationerne, men de formodes at være fra opførelsen.

Der er oplyst at afløbsinstallationerne er spulet 1-2 gange.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle føringer i ejendommen, kan foreningen opstille et skema over præcis de føringer, som udskiftes. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. Samme skema kan anvendes til øvrige forsyningsledninger fx. vandledninger.

Drift Efter højtryksspuling bør du afslutningsvis efterfylde alle afløb med vand, idet vandlåsene i afløbene kan være tømt.

Gulvafløb:

Der skal være tilstrækkeligt fald mod afløb. Afløbsskål og rist skal ligge i niveau eller under med omkringliggende gulv. Gulvafløb oprensnes efter behov for at undgå tilstopning og opstemning. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Terræn:

Riste og dæksler på brønde må ikke tildækkes. Sandfangsbrønde skal efterses og oprensnes efter behov. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau eller under omkringliggende belægning og være intakte. Brønde og kloakledninger kontrolleres og renses/spules efter behov. Sunket belægning over kloakledninger er muligt tegn på kollapsedning.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2028	2 Spuling af afløbsinstallationer	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2031)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Vandinstallation

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte boliger. De er overalt fundet i god stand.

Installationer for koldt og varmt vand er i god stand, men skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af boligerne.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Drift Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet, f.eks. jern og kobber, kan forårsage korrosion.

Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

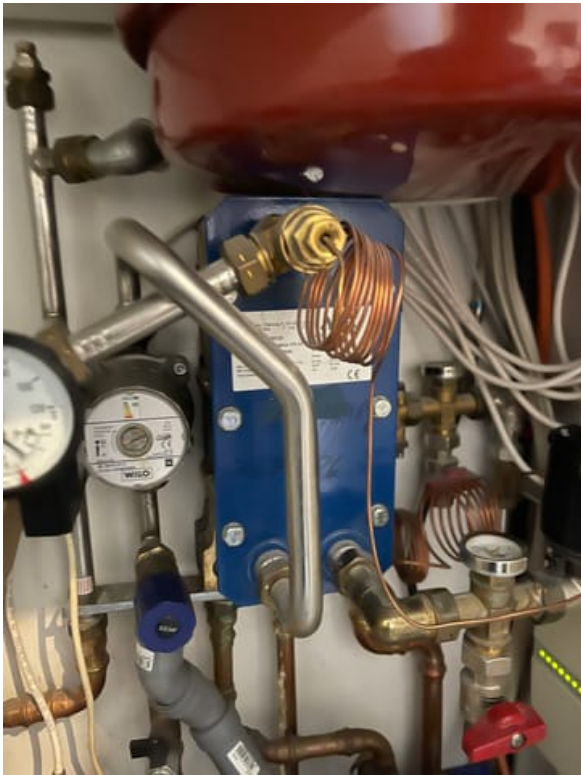
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Varmeanlæg

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Der er etableret fjernvarme i alle boligerne som et lukket to-strengsanlæg.

Der ses ved gennemgangen ingen utætheder og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der er tidligere blevet udskiftet nogle ventiler.

Der er gulvvarme i alle rum med rumfølere.

Drift Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret.

Varmeanlægget skal efterses med regelmæssige mellemrum.

Det anbefales at have en fast årlig serviceaftale med en autoriseret VVS installatør, kombineret med årligt tilsyn af vandforsyningen.

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2024	1 Serviceeftersyn hver andet år, inkl. mindre vedligehold	1	stk.	Kr. 14.000	Kr. 14.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 14.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 14.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 El-installation

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl.

Installationer er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Drift HFI/HPFI relæer testes 2 gange årligt. HFI/HPFI-afbryderen testes ved at trykke på prøveknappen, som ofte er mærket med et "T". Kobler afbryderen ikke ud første gang, der trykkes på prøveknappen, kontaktes en autoriseret elektriker.

Tavler, dåser og kabler eftergås visuelt for skader og manglende fastgørelse. Defekte lyskilder udskiftes til energisparende lyskilder.

Arbejder på den faste el-installation, montering af ny installation, arbejder i tavlen, kraftinstallationer over 230V samt alle udvendige stikkontakter og installationer skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Ventilation

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ventilation fra boligernes køkkener og badeværelser, er udført som naturligt aftræk med kanaler der er ført over tag.

Aftrækkene er fra køkkener med emhætter og fra badeværelser med mekanisk udsug lokalt.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Drift Naturlig ventilation:
Der ophober sig skidt i ventilationskanaler, som nedsætter luftgennemstrømningen. Det anbefales derfor, at ventilationskanaler efterses jævnligt og renses efter behov.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til samtlige boliger hører en carport med indbygget udhus.

Carportene er udført i bærende stålkonstruktioner, med træbeklædning i lærketræ ved udhuse og med tag af et-lags plastplader som Fastlock.

Carportene fremstår i god stand.

Der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder indenfor perioden.

Vedligehold Tage efterses for revner og utætheder. Tagrender og nedløbsrør renses for skidt og løvfald. Trækonstruktioner og træbeklædninger efterses for råd.

Træbeklædninger i lærketræ skal ikke overfladebehandles.

Der henvises i øvrigt til vedligeholdelsesbeskrivelser af bygningsdele som på hovedbygningen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering





14 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 01-11-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af jeres ejendom.

Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres ca. hvert 5. år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssigt i byggeteknisk forstand.

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.

Vedligehold

Jeres vedligeholdelsesplan kan også ses i MinEjendom, hvor I kan styre vedligeholdelsesplanen løbende. Her kan I blandt andet:

- markere vedligeholdelsesopgaver som udført med upload af faktura, noter og billeder
- flytte og evt. udskyde opgaver
- se vedligeholdelseshistorik
- oprette egne opgaver

Se mere på minejendom.dk eller ring på telefon 2799 9000 og få en gratis introduktion.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2029	3 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Skovbrynet

Bygningsdelskort	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
01 (V) Belægning på fællesarealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02 (V) Sokkel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
03 (V) Facader og gavle	0	0	0	0	0	287.000	0	0	0	0	287.000
04 (V) Tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Yderdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
07 (V) Vinduer	0	0	0	0	33.000	0	0	0	0	0	33.000
08 (D) Afløb	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000
09 (D) Vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 (D) Varmeanlæg	0	14.000	0	14.000	0	14.000	0	14.000	0	14.000	70.000
11 (D) El-installation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 (D) Ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 (V) Øvrige bygninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	15.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	0	14.000	0	14.000	33.000	316.000	15.000	14.000	0	14.000	420.000

Byggesagsudgifter	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Håndværkerudgifter (overført)	0	14.000	0	14.000	33.000	316.000	15.000	14.000	0	14.000	420.000
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	18.960	0	0	0	0	18.960
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	37.920	0	0	0	0	37.920
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	0	14.000	0	14.000	33.000	372.880	15.000	14.000	0	14.000	476.880
Samlet sum inkl. moms	0	17.500	0	17.500	41.250	466.100	18.750	17.500	0	17.500	596.100
Omkostninger / m ² / år ekskl. moms	0	5	0	5	12	131	5	5	0	5	167
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m²/år

17,-

Bolig- og erhvervsareal

2.849 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

**Årlige samlede håndværkerudgifter under 250.000,- ekskl. moms tillægges ikke Byggeplads og Uforudsigelige udgifter*

Byggesagsomkostninger

Alle priser i bygningsdelskortene er anført som udgifter til håndværkere inkl. materialer, men ekskl. moms. Står I overfor en byggesag eller større renovering, vil vi dog gøre opmærksom på, at der oftest er en del ekstra bygherreudgifter, der skal tages højde for. Dette summeres typisk op i et bygherrebudget.

Man kan som udgangspunkt godt forvente at skulle tillægge udgifter for et sted mellem 25 - 35 % til det budgetterede beløb samt yderligere 25 % til moms.

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

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

Generelt om rådgivning og projektføreløb

Skal I i gang med en byggesag eller renovering, anbefaler vi, at I allierer jer med en teknisk rådgiver og gerne så tidligt i forløbet, som muligt. I kan starte med et gratis og uforpligtende møde med SCHØDT, hvor I kan fremlægge jeres tanker, behov og bekymringer. Her vil den uvildige rådgiver ret hurtigt kunne klargøre, hvordan I bedst muligt griber det hele an.

Byggeteknisk rådgivning koster alt efter byggesagens omfang og kompleksitet et sted mellem 10 - 15 % af det budgetterede beløb.

Med SCHØDT som jeres byggetekniske rådgiver vil et indledende projektføreløb se ud, således:

1. Vi starter med et gratis og uforpligtende møde om jeres byggeprojekt og muligheder.
2. Når projektets omfang er defineret, og finansieringen er drøftet igennem, kan vi lægge et realistisk budget for renoveringsprojektet. Det samler vi i et notat, som danner grundlag for projektet og generalforsamlingen.
3. I får notatet og kan drøfte det på et beboermøde, samt tage det til afstemning ved en generalforsamling i foreningen. Yder kommunen byfornyelsestilskud til projektføreløbet, er der typisk fastsatte procedurer for forløbet (dette kan SCHØDT også hjælpe jer med).
4. SCHØDT deltager gerne både i beboermøde og generalforsamling, og hvis projektet inklusiv budget godkendes, kan bestyrelsen gå videre i processen. Det er her, vi som jeres tekniske rådgiver for alvor opstarter arbejdet med at udarbejde projektmateriale og indhente konkrete håndværkertilbud m.v.
5. Vi gennemfører renoveringsprojektet og bistår jer hele vejen igennem.

Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Besigtigelse

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp af målinger og mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

Alle udvendige bygningsdele, samt indvendige fællesarealer på ejendommen, er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke og eventuelt kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen.

Tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er kun visuelt gennemgået, og der vil deraf blive lagt op til grundigere teknisk undersøgelse, hvor det eventuelt findes nødvendigt.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er baseret på løbende erfaringspriser hos SCHØDT.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til ejendomssejers/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive. MinEjendom og SCHØDT kan ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

Skulle I søge byggeteknisk rådgivning efter afleveret vedligeholdelsesplan, vil vi selvfølgelig være løsningsorienteret og inkludere kendte udgifter i et bygherrebudget.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke — med mindre andet er angivet — vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.v. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke — med mindre andet er angivet — indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilte undersøgelser.

Andet

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

Betingelser og vilkår

Nedenstående betingelser er gældende for alle vedligeholdelsesplaner udarbejdet af SCHØDT i IT-systemet MinEjendom. Betingelserne er også gældende for konsulenten, som har udført vedligeholdelsesplanen, herefter samlet omtalt som ”rådgiveren.”

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand og foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse, samt økonomisk planlægning for ejendommen fremadrettet.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig byggeteknisk rådgivning i forbindelse med gennemførelse af renoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af vedligeholdelses- og renoveringsarbejder på ejendommen.

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og på den baggrund kan rådgiveren udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode.

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

- Tilstandsvurdering på baggrund af byggeteknisk gennemgang af ejendommen
- Grundige beskrivelser af de enkelte bygningsdele
- Forslag til godt vedligehold af bygningsdelene
- 10 års vedligeholdelsesbudget
- Forslag til prioritering af vedligeholdsarbejderne
- Økonomiske overslag på vedligeholdsarbejderne
- Præcisering af akut eller ad hoc vedligehold
- Konkrete forslag til nødvendige handlinger
- Hvis muligt, konkrete forslag til forbedringer

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendigt tilgængelige bygningsdele, der kan besøges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besøgt stikprøvevis alt efter tilgængelighed og relevans.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer - fra fundamentet til skorstenen. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i vedligeholdelsesplanen, med mindre det er udtrykkeligt aftalt skriftligt.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave destruktive indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen, som rådgiveren udarbejder.

SCHØDT har i øvrigt alle rettigheder til materialet. SCHØDT og rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring og promovering med mindre andet er udtrykkeligt aftalt ved accept af køb af vedligeholdelsesplanen.

Rådgiverens overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på skøn og erfaringspriser, og de skal således ses som vejledende priser. Hverken SCHØDT, MinEjendom eller rådgiveren kan drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. SCHØDT kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Rådgiverens vurdering af hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10 års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet samt forventninger til almindelig slitage. Vurderingen er alene vejledende og medtager i muligt omfang også vurdering af behov for stillads. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

SCHØDT og rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.