

# VEDLIGEHOELDELSESPLAN

A/B Skovbæltet



**06. November 2020**

Genereret af Daniel Andersen  
salg@schodt.dk

**SCHØDT**

## 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 Belægninger fællesarealer	9
02 Sokkel	11
03 Kælder og fundament	13
04 Kældergulv	15
05 Facader og gavle	16
06 Etageadskillelse	18
07 Tagkonstruktion	20
08 Tagrender og nedløb	22
09 Yderdøre	23
10 Vinduer	24
11 Udvendige trapper	25
12 Tagbelægning	27
13 Afløb	29
14 Vandinstallation	31
15 Varmeanlæg	33
16 El-installation	35
17 Ventilation	37
18 Altaner	39
19 Øvrige bygninger	41
20 Opdatering af vedligeholdelsesplan	43
10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Skovbæltet	44
Byggesagsomkostninger	46
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	47
Betingelser og vilkår	48

## Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Skovbæltet

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 vedligeholdelsesplanen 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 ejendommene på A/B Skovbæltet konkluderes det, at ejendommene generelt er i rigtig god stand. Der er dog behov for løbende vedligehold og renovering inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode. I nedenstående konklusion er opridset hvilke områder, I som ejendommejerere skal have særligt fokus på.

Såfremt vedligeholdelsesplanen skal prioriteres, anbefales følgende:

1. Sydlig facade med åbne samlinger i profilbeklædning (Akut)
2. Malerbehandling af facader og gavle mod nord, syd, øst og vest (Nødvendigt)
3. Eftergang af altaner (Nødvendigt)
4. Eftergang af udvendige trapper inkl. altaner (Nødvendigt)
5. Teknisk gennemgang af ventilationsanlæg (Fordelagtigt)

Eventuelle stilladskrævende arbejder er placeret i samme årstal for på den måde at spare unødvendige udgifter. Såfremt der opstilles facadestillads på ejendommen, bør en fuld facaderenovering/afrensning overvejes, hvilket dog ikke er medtaget i vedligeholdelsesplanen, da det ikke byggeteknisk er påkrævet ved planens udarbejdelse.

## 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. 35.400**



Byggesagsudgifter

**kr. 5.400**

Håndværkerudgifter

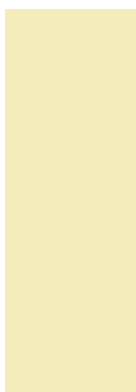
**kr. 30.000**

#### Indeholdt kort:

05 Facader og gavle	16
15 Varmeanlæg	33

### 2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

**kr. 117.000**



#### Indeholdt kort:

05 Facader og gavle	16
13 Afløb	29
17 Ventilation	37
18 Altaner	39
20 Opdatering af vedligeholdelsesplan	43

### 3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

**kr. 161.000**



#### Indeholdt kort:

05 Facader og gavle	16
10 Vinduer	24
11 Udvendige trapper	25
12 Tagbelægning	27
16 El-installation	35

## Guide til det videre forløb

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

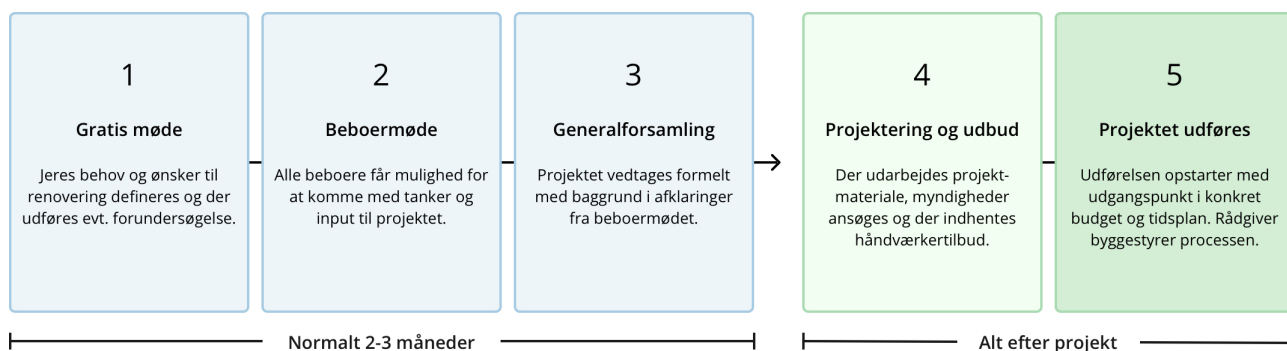
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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](http://minejendom.dk).

## Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Skovbæltet, består af otte ejendomme fra 2006 med henholdsvis 2. etager og 3. etager. Derudover er der et fælleshus. Det samlede bebyggede areal er 2.325 m<sup>2</sup>, med et samlet boligareal på 4,262 m<sup>2</sup>, et fælleshus på 118 m<sup>2</sup> og en kælder under fælleshuset på 118 m<sup>2</sup>.

Ejendommene er beliggende på Linkøpingvej 90-196, 4000 Roskilde. Ejendommene indeholder 54 andelslejligheder med egne indgangsdøre. Der er adgang til fællesfaciliteter i fælleshuset, samt til ejendommens udenomsarealer.

Kælderen i fælleshuset er indrettet med cykelkælder og fælles varmecentral.

Tagfladerne er udført med ensidig tagfald med trapezplader med efterfølgende tagpapbelægning.

Facader og gavle er udført med profilbrædder og stålpladebeklædning.

Der er altaner ved de to bygninger i 3 etager.

Ejendommene er med vinduer og døre i træ-alu.

### Stamdata

Kommunenavn	Roskilde
Foreningsnavn	A/B Skovbæltet
Matrikel Nr.	34eh
Opførselsår	2006
Om/tilbygningsår	n/a
Bygningsareal	5.381 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	2.325 m <sup>2</sup>
Boligareal	5.262 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	118 m <sup>2</sup>
Kælderareal	118 m <sup>2</sup>
Tagareal	n/a
Etager	3
Energimærke er gyldigt til:	n/a

## 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)

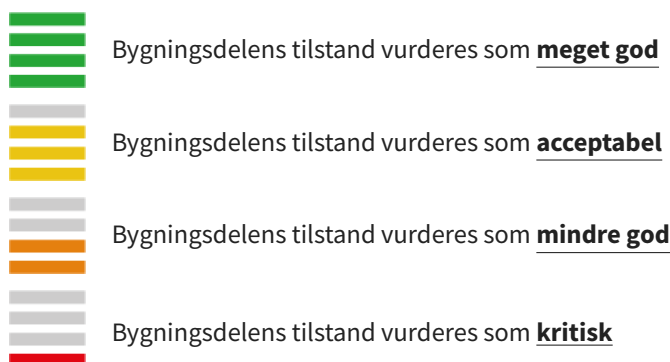
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt 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 Belægninger fællesarealer	 Acceptabel	3	-
02 Sokkel	 Acceptabel	3	-
03 Kælder og fundament	 Meget god	3	-
04 Kældergulv	 Acceptabel	3	-
05 Facader og gavle	 Mindre god	1	2021
06 Etageadskillelse	 Acceptabel	3	-
07 Tagkonstruktion	 Meget god	3	-
08 Tagrender og nedløb	 Meget god	3	-
09 Yderdøre	 Meget god	3	-
10 Vinduer	 Meget god	3	2031
11 Udvendige trapper	 Acceptabel	3	2026
12 Tagbelægning	 Acceptabel	3	2026
13 Afløb	 Acceptabel	2	2025
14 Vandinstallation	 Acceptabel	3	-
15 Varmeanlæg	 Meget god	1	2022
16 El-installation	 Acceptabel	3	2028
17 Ventilation	 Acceptabel	2	2023
18 Altaner	 Acceptabel	2	2025
19 Øvrige bygninger	 Meget god	3	-
20 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2025

## 01 Belægninger fællesarealer

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Belægningen på fællesarealer er asfalt på veje og stier, og ellers græs og bede på øvrige arealer.

Asfaltbelægningen fremstår i god stand, dog med flere mindre efterreparationer. Den nuværende belægning er i god stand og med god afvanding væk fra bygningerne mod afløb i belægningen.

Fællesarealer renholdes af eksternt firma, der klarer eventuel snerydning samt græsslåning.

Ved de enkelte boliger i stueplan er der en tilhørende mindre have/terrasse, hvortil der er egen vedligeholdelsespligt.

Der er afsat 5.000,- til mindre reparationer i asfaltbelægning.

**Vedligehold** Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger og revner. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

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.

### Arbejdsopgaver

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

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 02 Sokkel

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen er enkelte svindrevner, som vurderes at være af kosmetisk art.

Der er afsat 5.000,- til mindre reparationer.

**Vedligehold** Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. bør der males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør rådgiver tilkaldes for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende. Hvis soklen er opfugtet, eller der trænger vand ind i soklen, 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, eller 4. at grundfugt suges op i fundamentet.

Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer, som kan stamme fra muren eller fra, at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.

### Arbejdsopgaver

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

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 03 Kælder og fundament

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Fundamenterne i fælleshuset er udført som insitustøbte betonfundamenter. Der ses ikke sætningsskader i fundamenter.

Kælder anvendes til cykelkælder og fælles varmecentral.

**Vedligehold** Kældervægge og fundamenter eftergås for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt og undersøg om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler.

Det bør kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation.

Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp.

### Arbejdsopgaver

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

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 04 Kældergulv

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Kældergulvet i fælleshuset er udført som traditionelt betongulv med underliggende isolering eller lecanødder.  
Betongulvet fremstår uden nævneværdige skader.

**Vedligehold** Kældergulve eftergås for revner, huller og områder, der lyder 'hult'. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret fx pga. kloakledninger, som er faldet sammen. Det kan også skyldes, at underlaget har sat sig, hvorved der kommer et hulrum. Kældergulvet skal være udført med fald mod evt. afløb.

### 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 2026)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering



## 05 Facader og gavle

Sidst opdateret 03-11-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Den udvendige beklædning består af lodret træbeklædning af profilbrædder, der samles ved not og fer, og stålpladebeklædning er af trapezplader.

Træbeklædningen fremstår som udgangspunkt i god stand, dog er der enkelte steder vindridser nederst i træbeklædningen, der vender mod syd. Der er enkelte steder åbne samlinger i profilbrædder, der kan medfører fugtbetingede følgeskader.

Stålpladebeklædning fremstår som udgangspunkt i god stand, dog er der i mindre områder mekaniske buler, og i beklædning på nordvendte gavle kan der være algebegroning.

**Vedligehold** Træbeklædte facader og gavle gennemgås for manglende overfladebehandling, trænedbrydning eller åbne samlinger. Stålpladebeklædte gavle gennemgås for defekt overfladebehandling, mekanisk buler og tæringer.

Pt vedligeholdes de træbeklædte facader og gavle og de stålpladebeklædte gavle af foreningen på 2 arbejdsweekender hver år. Her males og rengøres facader og gavle og derved kan vedligeholdelsesprisen holdes nede.

Foreningen maler træbeklædningen hver fjerde år. Det anbefales at dette ændres, således at nordvendte og østvendte gavle og facader males hver sjette år og sydvendte og vestvendte gavle og facader males hver tredje år.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	<b>1</b> Udbedring af den sydlige facade på bygningen med 3 etager er med åbne samlinger i træbeklædning der kan medfører indvendige fugtbetingede skader	1	Skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
2024	<b>2</b> Maling af facader og gavle mod syd og vest (kun maling, rest er egen arbejde)	1	skøn	Kr. 60.000	Kr. 60.000
2027	<b>3</b> Maling af facader og gavle mod syd, vest, øst og nord (kun maling, rest er egen arbejde)	1	Skøn	Kr. 120.000	Kr. 120.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 205.000</b>

## Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 60.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 06 Etageadskillelse

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Etageadskillelsen mellem etagerne er udført som præfabrikerede huldæk elementer. Eventuel gennemgående huller i etagedæk lukkes, så etageadskillelsen brandsikkerhedsmæssigt opfylder brandkrav.

Øvrige huller og afskalninger betonrepareres efter gældende anvisninger.

**Vedligehold** Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v.. Revner eller huller i puds på underside lukkes. Gennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Træværk eftergås for fugtophobning, evt. vha. syl og fugtmåler. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag.

### Arbejdsopgaver

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

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 07 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Tagkonstruktionen er udført med præfabrikerede huldæk betonelementer svarende til de øvrige etagedæk i ejendommen. Tagkonstruktionen er udført med ensidigt tagfald.

Eventuelt gennemgående huller i tagkonstruktionen lukkes, så konstruktionen opfylder brandsikkerhedsmæssige brandkrav.

Øvrige huller og afskalninger betonrepareres efter gældende anvisninger.

**Vedligehold** Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på undersiden og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtphobninger.

### Arbejdsopgaver

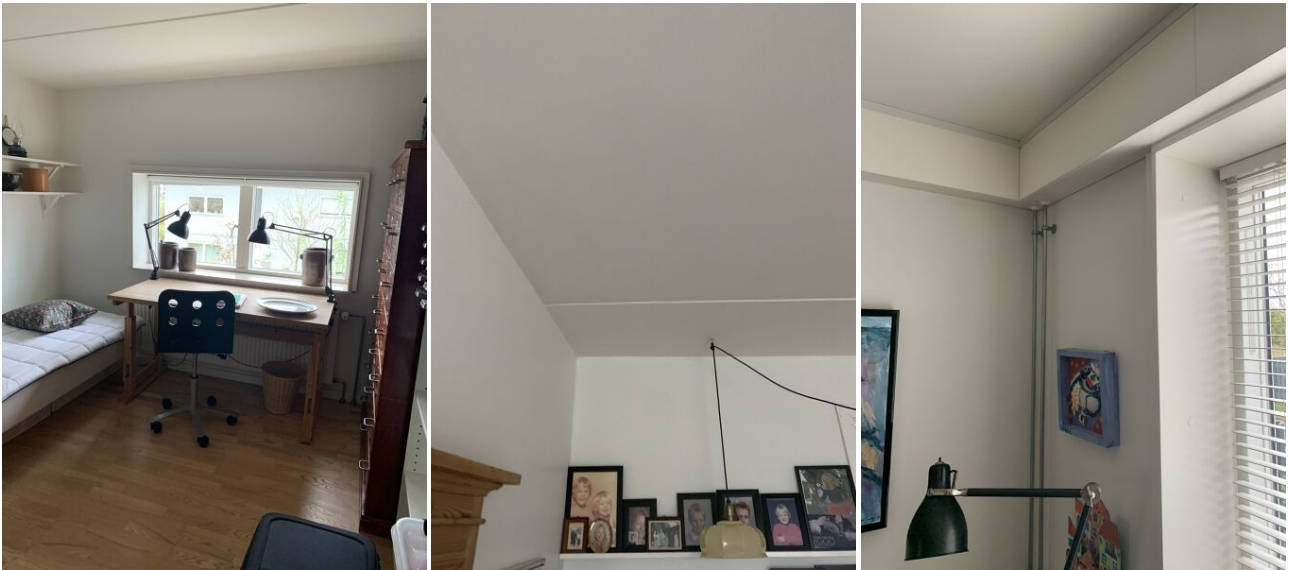
Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 08 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Nedløbsrør er udført i zink. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres utætheder i nedløbsrør.

**Vedligehold** Nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegrøninger, hvor vandet rammer facaden.

### Arbejdsopgaver

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

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering



## 09 Yderdøre

Sidst opdateret 03-11-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Yderdøre er udført i træ/alu og lukker tæt. Låse, greb og besætning er generelt velholdt og i god stand.

Der er afsat 10.000,- til udskiftning eller reparation af låsetøj, greb og besætning sidst i perioden.

**Vedligehold** Døre 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
	<b>Samlet sum ekskl. moms</b>				<b>Kr. 0</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

## 10 Vinduer

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Vinduerne ved lejligheder er udført i træ-alu. I fælleshuset er de udført i alu, som er monteret med friskluftsventiler, hvilket ses som positivt i henhold til udluftning af lejlighederne.

**Vedligehold** Vinduer 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
2031	3 Udsiftning eller reparation af gummilister, låsetøj, fuger og andet	1	skøn	Kr. 20.000	Kr. 20.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 20.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2041)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering



## 11 Udvendige trapper

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Udvendig kældertrappe til fælleshuset er udført i beton og fremstår uden skader.

Ved nedgang til kælder er der placeret afløb i bunden.

Ved de to bygninger længst mod vest i tre etager er der etableret udvendige ståltrapper. Til bygningen længst mod vest er det kun ståltrapper, mens bygningen mod nord er ståltrapper med altaner.

**Vedligehold** Udvendig betontrappe efterses årligt for revner og pudsafskalninger på vanger, trin eller flader. Bund i trappeskakt renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

Ved ståltrapper og altaner eftergås rækværk og værn, om de er forsvarligt fastgjort, om noget sidder løst, og om der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte. Det sikres, at altanbund er intakt uden revner og lunger. Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.

Såfremt der registreres uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, kan det være forbundet med risiko at anvende altanen.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	3 Eftergang af altaner og trapper	1	Skøn	Kr. 8.000	Kr. 8.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 8.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 12 Tagbelægning

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Tagkonstruktionen er udført med ensidigt tagfald og med stålplader. Kort efter at andelsforeningen overtog ejendommen, begyndte det at dryppe ind gennem taget. I den forbindelse valgte entreprenøren at brænde tagpapbelægning på alle tagflader. Tagpapbelægningen har ifølge levetidstabeller en teoretisk levetid på 30 år.

Der er afsat 25.000,- til reparationer af tagpap belægningen pga. nedslidning.

**Vedligehold** Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig.

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

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	3 Reparationer af tagpapbelægningen pga. nedslidning	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 25.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 13 Afløb

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Faldstammer blev kun besigtiget i kælder under fælleshuset. De besigtigede faldstammer er fundet i god stand.

Da der ikke var adgangsmulighed til alle lejligheder, er det svært at give et fyldestgørende overblik af den totale stand på faldstammer, men da ejendommen er opført i 2006, må det antages, at disse stadig er i god stand.

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

Det er oplyst, at der et par gange har været behov for en slamsuger for at rengøre kloaksystemet pga. tilstopning. I den forbindelse blev de gennemlyst, og der var ingen skader. Det stoppede kloaknet skyldes uhensigtsmæssig brug.

Det anbefales, at kloaknettet gennemgås med TV-inspektion ca. hvert 5 år.

### Drift

Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, og riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuger skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledninger.

Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 10 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 25.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000
Hensættelse	Kr. 0

### Fotoregistrering

---



## 14 Vandinstallation

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen, og er overalt fundet i god stand. Der er individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen. Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand, men skal holdes under løbende observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør (med kalk) som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

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

Det varme brugsvand leveres fra varmtvandsbeholdere, der er placeret i de enkelte lejligheder. Varmtvandsbeholderne er alle fra 2006 og vil løbende blive defekte og skal derved udskiftes. Det anbefales, som forsøg, at udskifte en varmtvandsbeholder med en varmeveksler for at konstatere, om varmeveksleren kan producere nok varmt vand. Er det en mulighed, vil hver lejlighed derved kunne spare penge på varmeregningen, da en varmeveksler kun opvarmes, når der bruges varmt vand, mens en varmvandsbeholder konstant er opvarmet.

Der er afsat 5.000,- til løbende udskiftninger af diverse på fællesdelen.

### Drift

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber. Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldtvarmsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) 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 2. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 15 Varmeanlæg

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-strengsanlæg. Varmecentralen er placeret i kælderen i fælleshuset.

Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter.

Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt.

Der er afsat 5.000,- til løbende udskiftning og reparationer af ventiler, fittings mv. ca. hvert andet år.

### Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiften har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

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

Varmeveksleren, pumper m.v. skal efterses med regelmæssige mellemrum.

Det er en serviceaftale med fast VVS installatør på fællesdelen men ikke på de enkelte lejligheder.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	<span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">1</span> Udskiftning og reparationer af ventiler, fittings mv.	1	skøn	Kr. 5.000	Kr. 5.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 5.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 16 El-installation

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



### Beskrivelse

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

Det er oplyst, at man i den østlige del af bebyggelsen kan mærke strømfald, når både el-kedel og et andet strømbrugende apparat anvendes samtidig, hvilket indikerer, at de fremførte kabler er underdimensioneret. Det vil på sigt give problemer, da man overvejer at få nogle ladestandere opsat til el-biler. Når/hvis der skal etableres ladestandere, anbefales det, at der fremføres nye kabler til disse fra hovedforsyningen udenfor matriklen.

Det er blevet besluttet, at der skal opsættes solceller til dækning af strøm til fællesdele.

Der er afsat 8.000,- til udskiftning af diverse el-enheder i fællesområder ca. hvert 8. år.

### Drift

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Svagstrømsanlæg (fx. telefonanlæg og antenne) vedligeholdes af ansvarlige ejer (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2028	3 Udskiftning af diverse el-enheder i fællesområder	1	skøn	Kr. 8.000	Kr. 8.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 8.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2036)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 17 Ventilation

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Ventilation i lejligheder er besigtiget stikprøvevis. Ventilation er udført som mekanisk aftræk fra køkken og badeværelser.  
Ventilation fra de enkelte lejligheder virker nu, men der har dog været problemer i enkelte lejligheder, hvilket har medført, at der ved disse lejligheder på taget er monteret en motor, der kører konstant.  
  
På sigt bør det undersøges, om ventilationsanlægget i de forskellige lejligheder kan optimeres.

**Drift** Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes, om filtre har brug for udskiftning, og om anlægget bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.  
  
Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.  
  
Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	2 Teknisk gennemgang af ventiationsanlæg	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 10.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 18 Altaner

Sidst opdateret 06-11-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** På ejendommen i 3 etager længst mod vest er der på monteret 6 stk. altaner. Altanerne er monteret i år 2007 og ses i god stand. Der holdes løbende øje med altaner - særligt ved vedhæftninger mod facaden.

Der er afsat 5.000,- til eftergang af altaner ca. hvert 5. år.

**Vedligehold** Rækværk og værn eftergås for, om de er forsvarligt fastgjort, om noget sidder løst, og om der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte. Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt og intakt uden revner og lunger. Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.

Såfremt der registreres uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, kan det være forbundet med risiko at anvende altanen.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 5.000	Kr. 5.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 5.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 19 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 29-10-2020

Stillads/lift Nej



**Beskrivelse** Til ejendommen hører et skur, der anvendes til cykler, og derudover har enkelte boliger opbevaringsrum. Skuret er udført i trækonstruktioner samt med tag med ensidigt tagfald udført i stålplader. Skuret fremstår i god stand.

I haverne ved lejlighederne i stuetagen er der mindre skure, hvor vedligehold afholdes af de enkelte lejligheder, dog leveres maling af foreningen.

**Vedligehold** Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Stålpladetaget efterses for utætheder og rust.  
Døre og træbeklædninger males udvendigt ca hvert 7. år.

### Arbejdsopgaver

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

### Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

## Fotoregistrering

---



## 20 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 29-10-2020

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 mindst 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 hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

### Vedligehold

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](mailto:info@schodt.dk) eller på telefon 3393 1550.

Besøg også [MinEjendom.dk](http://MinEjendom.dk) og prøv vores app, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

### Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	<span style="background-color: orange; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</span> Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 17.000	Kr. 17.000
<b>Samlet sum ekskl. moms</b>					<b>Kr. 17.000</b>

### Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 17.000

Hensættelse Kr. 0

## 10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Skovbæltet

Bygningsdelskort	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
01 (V) Belægninger fællesarealer	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0	5.000
02 (V) Sokkel	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0	0	5.000
03 (V) Kælder og fundament	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
04 (V) Kældergulv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Facader og gavle	0	25.000	0	0	60.000	0	0	120.000	0	0	205.000
06 (V) Etageskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
07 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08 (V) Tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09 (V) Yderdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 (V) Vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 (V) Udvendige trapper	0	0	0	0	0	0	8.000	0	0	0	8.000
12 (V) Tagbelægning	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	25.000
13 (D) Afløb	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000
14 (D) Vandinstallation	0	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	20.000
15 (D) Varmeanlæg	0	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	20.000
16 (D) El-installation	0	0	0	0	0	0	0	0	8.000	0	8.000
17 (D) Ventilation	0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	10.000
18 (V) Altaner	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0	0	5.000
19 (V) Øvrige bygninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	17.000
<b>Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>70.000</b>	<b>52.000</b>	<b>48.000</b>	<b>120.000</b>	<b>18.000</b>	<b>0</b>	<b>353.000</b>

<b>Byggesagsudgifter</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Total</b>
Håndværkerudgifter (overført)	0	25.000	10.000	10.000	70.000	52.000	48.000	120.000	18.000	0	353.000
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	0	25.000	10.000	10.000	70.000	52.000	48.000	120.000	18.000	0	353.000
<b>Samlet sum inkl. moms</b>	<b>0</b>	<b>31.250</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>87.500</b>	<b>65.000</b>	<b>60.000</b>	<b>150.000</b>	<b>22.500</b>	<b>0</b>	<b>441.250</b>
Omkostninger / m <sup>2</sup> / år inkl. moms	0	6	2	2	16	12	11	28	4	0	82
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m<sup>2</sup>/år

8,-

Bolig- og erhvervsareal

5.380 m<sup>2</sup>

*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 ejendommejer/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 ejendommejer 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 besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besigtiget 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 reoverings- 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.