



# VEDLIGEHOJDELSESPLAN

A/B HOLSTEBROPARKEN  
Holstebrovej 31

03-10-2016

# Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	5
Konklusion	6
Noter til vedligeholdelsesplan	7
Oversigt over bygningsdelskort	8
01 Belægning på gadesiden	9
03 Sokkel mod gaden og gården	10
05 Terrændæk	11
06 Facade mod gaden	12
08 Brandkamme og skorstene	14
10 Tagkonstruktion	15
11 Tagrender og nedløb	17
12 Yderdøre	18
13 Vinduer	19
17 Tagbelægning	20
18 Afløb	21
19 Vandinstallation	23
20 Varmeanlæg	25
21 El-installationer	26
22 Ventilation	27
29 Øvrige bygninger	28
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	30
Tilstandsoversigt	31
Forslag til byggebudget	32
10 års vedligeholdelsesplan	33
Energioptimering	34
Muligheder	35
Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	36
Det videre forløb	38
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	40

# Stamdata

## Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommene tilhørende A/B Holstebroparken er 11 dobbelthuse på 1 plan fra 2003 og anvendes til beboelse, i alt 22 boliger. Der er et tilhørende fælleshus til boligforeningen.

Tagkonstruktion er teglstensbelagt afvalmet tag. Facaden fremstår som blank murværk i røde sten. Bygningerne er med træ/alu vinduer fra IdealCombi fra opførelses tidspunktet.

Ejendommene har i alt et bebygget areal på 2441 m<sup>2</sup>, med et samlet boligareal på 2310 m<sup>2</sup>, og fælleshus som udgør 131 m<sup>2</sup>.

## Nedenfor er A/B Holstebroparken's ejendomsoplysninger gældende pr. 03-10-2016:

Ejendomsnummer	149
Kommunenavn	Slagelse Kommune
Foreningsnavn	A/B Holstebroparken
Adresse	Holstebrovej 31
Matr. nr.	21ip
Opført år	2003
Om/tilbygningsår	0001
Grundareal	16261
Antal bygninger	12
Bebygget areal	2441
Boligareal	2310
Erhvervsareal	131
Kælderareal	0
Etager	1
Andre bygningers areal	528

# Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er tænkt som et dynamisk dokument, der anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 5 år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes er hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

I MINEJENDOM kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Fornyelse (F). Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

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

**Vedligehold** Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende og afhjælpende vedligehold. Begge dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelenes levetid, udseende og funktioner.

**Fornyelse** Fornyelse omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som middel



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk



# Grundlag for vedligeholdelsesplan

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført tilstandsvurderinger ved hjælp af målinger, 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.

For bygningen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele samt indvendige fællesarealer er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det væres sig facader, gavle, sokler, trapper, vinduer og sålbænke, kælder samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv indgår samtidig i registrering og vurdering.

Tekniske installationer herunder ventilation, el, kloakering er kun visuelt gennemgået.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms med basis i prisoplysninger fra Viemose & Spiele Byggedata A/S samt erfaringspriser for SCHØDT A/S.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), og at SCHØDT A/S i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for prisvurderingernes rigtighed.

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR)

## Konklusion

Efter endt gennemgang af bygningerne af A/B Holstebroparken må det konkluderes, at de i er i rigtig god stand. Bygninger er fra 2003 og derfor forholdsvis nye, hvilket også afspejler sig i planen.

Generelt er husene i rigtig pæn stand uden nogle større skader eller fejl.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedr. ejendommen ligger omkring tagrenderne på alle huse.

De fleste har problemer med for lidt fald i tagrenderne, hvilket resulterer i, at der ligger søer, som forringer holdbarheden. Der er ligeledes meget langt i mellem nedløbsrørene, hvor man måske bør overveje at indsætte et ekstra nedløbsrør når tiden er inde til udskiftning af tagrender.

Enkelte steder ligger tagstenene ujævne, især bag ved nogle taghætter, hvilket der bør undersøges nærmere om hvorfor de ligger sådan. Der var ingen tegn på fugt i tagrummene, hvor der også var rigtig god ventilation.

Fugerne mellem sålbænke og murværk er mange steder ved at være udtjente. Disse bør skiftes til nye. Sternbrædder på carporte og skure som skjuler tagrenderne, er monteret med få skruer, hvilket ikke ser ud til at være en holdbar løsning. Der skal i hvert fald holdes øje med disse for angreb af råd og evt. ved storm.

## Noter til vedligeholdelsesplan

I prioritetsrækkefølgen (hvornår det første vedligehold skal finde sted) er der ikke taget stilling til ejers økonomiske budget.

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), - såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggesagkyndig, -laver en løbende vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af et stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler til udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt.

I forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det at rådføre sig med en byggesagkyndig til varetagelse af bygningsejerens interesser og forpligtigelser som bygherre. SCHØDT A/S kan uforpligtende kontaktes for en vurdering af rådgivningens omfang i forbindelse med en opgave.

## Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Dato
01 Belægning på gadesiden	21-09-2016
03 Sokkel mod gaden og gården	21-09-2016
05 Terrændæk	21-09-2016
06 Facade mod gaden	21-09-2016
08 Brandkammer og skorstene	21-09-2016
10 Tagkonstruktion	21-09-2016
11 Tagrender og nedløb	21-09-2016
12 Yderdøre	21-09-2016
13 Vinduer	21-09-2016
17 Tagbelægning	21-09-2016
18 Afløb	21-09-2016
19 Vandinstallation	21-09-2016
20 Varmeanlæg	21-09-2016
21 El-installationer	21-09-2016
22 Ventilation	21-09-2016
29 Øvrige bygninger	21-09-2016
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	21-09-2016



# Bygningsdelskort

## 01 Belægning på gadesiden

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.</p> <p>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 og fuger smuldrer. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op.</p> <p>Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og forbedres om nødvendigt på passende vis.</p>

Omfang	Belægningen på gaden er belagt med "bølgesten". Belægningen fra vejen ind mod husene og rundt til deres terrasser, er belagt med belægningssten som Christian IV. Generelt er belægningen i rigtig fin stand med enkelte undermineringer.
--------	---

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

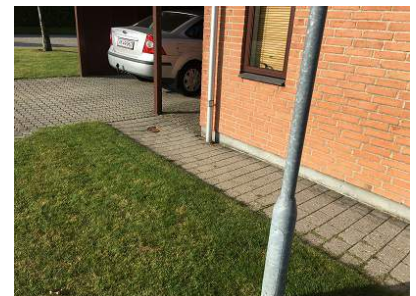
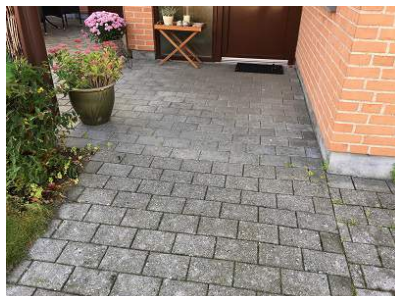
### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-40 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 5 år  
 Første vedligehold 2021

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 03 Sokkel mod gaden og gården

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

### Emne Beskrivelse

**Vedligehold** Årligt eftergås sokler for revner og pudsafskalninger. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. 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 være, fordi overfladevand ledes ind mod bygningen, at regnvand sprøjter op på soklen, at der om vinteren ligger sne op ad soklen eller, 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.

**Omfang** Bygningen er opført på støbte rendfundamenter, afsluttet med 2 stk. lecathermblokke. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til underkant mursten. I sokkelpudsen er der få revner, som vurderes at være af kosmetisk art. Revnerne holdes løbende under observation og såfremt revner udvikler sig markant, tages der kontakt til en byggerådgiver.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Pudsning af sokkel, eftergang/skøn	5	m <sup>2</sup>	kr. 675,00	kr. 3.375,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 3.375,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-40 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 7 år  
 Første vedligehold 2023

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 05 Terrændæk

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

**Emne** **Beskrivelse**

**Vedligehold** Terrændæk eftergås for revner eller huller og om der er områder, der lyder 'hult', som kan være tegn på, at underlaget er undermineret eller en kloakledning som er faldet sammen, og der er et hulrum. Terrændækket skal være udført med fald mod evt. afløb.

**Omfang** Terrændæk er udført som støbt beton med forskellige gulvbelægninger. Der er ingen tegn på skader eller underminering. Der er observeret enkelte revner i klinker ved døren fra entré til badeværelse i nr. 17. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter, men der skal løbende holdes øje, hvis der opstår større revner. Der er etableret god fald mod afløb i badeværelser.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
<b>Sum</b>				<b>kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid

40-60 år

Eftersynsinterval

1 år

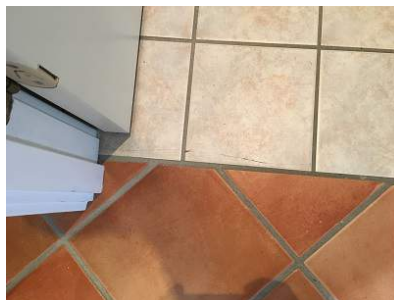
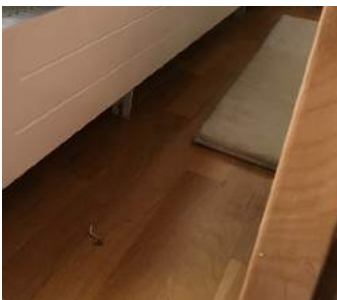
Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2021

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

06 Facade mod gaden

Dato / registrering

21-09-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
<b>Vedligehold</b>	<p>Blankt murværk: Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og fugtpåvirkninger. Ved mindre revner holdes øje med, at de ikke udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsagen og metode til udbedring.</p> <p>Fuger i murværket opretholdes og fornyes, hvor huller eller revner er opstået. Årsagen til huller og revner klarlægges og skaderne repareres om muligt således, at gentagne reparationer ikke bliver aktuelle.</p> <p>Fuger omkring vinduer og døre skal være fleksible, intakte og slutte tæt i alle hjørner.</p> <p>Det er vigtigt at udbedre evt. revner i sålbænke eller gesimser for, at underliggende facademur ikke opfugtes, da det kan medføre frostsprængninger.</p> <p>Ved opfugtet facade er det vigtigt at finde årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende eller nedløbsrør eller andet. Det anbefales at kontakte en rådgiver, hvis årsagen ikke er umiddelbar og der er brug for yderligere afklaring.</p>

<b>Omfang</b>	<p>Facaderne fremstår i blank mur af røde sten i rigtig pæn stand, uden løse fuger.</p> <p>Ved nr. 35 er der saltudtrækninger i murstenene mod vest. Det kan være tegn på at muren er opfugtet og ikke kan blive affugtet ved opvarmning af solen, da carporten skygger hele dagen. Det kan evt. også skyldes at der løber vand ind på bagsiden af formuren. Dette bør undersøges nærmere for at undgå større skader.</p> <p>Der er ikke afsat noget beløb i planen til kontrol/udbedring af murværket.</p>
---------------	---

## Materialer

<b>Udførelse</b>	Saltudtræk ved nr. 35 bør undersøges nærmere.
------------------	---

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Kontrol af fugt i murværk ved nr. 35	1	skøn	kr. 6.500,00	kr. 6.500,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 6.500,00</b>

## Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2016
---------------------------------------	------

## Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2021

## Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, A/B Holstebroparken





# Bygningsdelskort

## 08 Brandkamme og skorstene

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Skorstene og brandkamme eftergås for revner, huller i fuger og afdækninger, som sidder løst eller er faldet af.

Omfang	Brandkamme er opført i letbeton blokke som øvrige bagmure i ydervægge. Brandkamme mod naboehuse er ført tæt til underkant tagstenene, og generelt i rigtig god stand.  Skorsten på fælleshuset er udført i zink og i rigtig god stand. Skorstenen anvendes som aftræk for udsugningen i salen i fælleshuset.
--------	--

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
<b>Sum</b>				<b>kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	10-30 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2021

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 10 Tagkonstruktion

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Tagkonstruktion gennemgås årligt for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtophobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer.</p> <p>Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås.</p> <p>Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen.</p>

Omfang	<p>Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige gitterspær. Der er etableret udluftning i undertaget med ventilationsstudser.</p> <p>Der er få steder hvor vindbrædder går ud til undertaget uden ventilationsspalte, hvilket forudsætter at undertaget er diffusionsåbent.</p> <p>Generelt er der god ventilation i tagrummene og ingen tegn på fugt.</p> <p>Der er enkelte steder hvor sømmene fra afstandslister og lægter er skudt ved siden af spær og dermed stikker ud gennem undertaget. Her bør der holdes øje med evt. indtrængning af vand.</p> <p>I tagrum ved nr. 11 var aftræk fra badeværelse faldet ned, og dermed bliver den fugtige luft afledt i tagrummet. Aftrækket bør hurtigst muligt monteres på plads igen, for at undgå fugtskader.</p> <p>Loflemmen i nr. 33 mangler tætningsbånd, hvilket har resulteret i kondens i kanten og opfugtet kanten af loflemmen. Her skal der monteres ny tætningsliste for ikke at skulle udskifte hele loflemmen pga. skade.</p>
--------	--

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Montering af aftræk i nr. 11, skøn	1	stk.	kr. 1.000,00	kr. 1.000,00
Montering af tætningsliste i nr. 33	1	stk.	kr. 500,00	kr. 500,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 1.500,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 50-80 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 5 år  
 Første vedligehold 2021

### Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, A/B Holstebro Parken



# Bygningsdelskort

## 11 Tagrender og nedløb

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Ja

### Emne Beskrivelse

**Vedligehold** Tagrender og –nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så 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 algebegrøninger, hvor vandet rammer facaden, og muren kan blive gennemblødt med indvendige fugtskjolder til følge.

Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunger rettes op.

**Omfang** Tagrender og nedløb er udført i stål.

Tagrender og -nedløb er i god stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvej, men der er ikke synlige tegn på utætheder i form af skjolder på facaderne.

Tagrende på carport mellem nr. 31 og 33 var utæt ved endebund mod nr. 33.

Generelt er der ikke godt fald i tagrender og der ligger mange steder vand i tagrenderne. Der er langt mellem nedløb, hvorfor det bør overvejes at få ekstra nedløb opsat ved udskiftning af tagrenderne. Ligeledes skal faldet justeres når der udskiftes tagrender.

Der er afsat et mindre beløb til ad hoc vedligehold.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Årlig hensættelse til reparation	1	stk.	kr. 6.000,00	kr. 6.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 6.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 5-15 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 1 år  
 Første vedligehold 2017

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 12 Yderdøre

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

### Emne Beskrivelse

**Vedligehold** Døre af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade.

Det anbefales dog altid jævnlige at afvaske overfladerne, følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Indvendig bør de malerbehandles efter behov.  
 Tætningslister kontrolleres med jævne mellemrum.

**Omfang** Yderdøre er udført i træ/alu af fabrikanten IdealCombi og i generel rigtig god stand.  
 Låse, greb og besætning er ligeledes i rigtig god stand.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
<b>Sum</b>				<b>kr. 0,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 15-25 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 10 år  
 Første vedligehold 2026

### Fotoregistrering





# Bygningsdelskort

## 13 Vinduer

**Dato / registrering** 21-09-2016  
**Lokaliseringskode**  
**Kræver arbejdet stillads** Nej

### Emne Beskrivelse

**Vedligehold** Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade.

Det anbefales dog altid jævnlige at afvaske overfladerne, at følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og jævnlige justere og smøre gående dele.

Indvendig bør de malerbehandles efter behov.  
Tætningslister kontrolleres med jævne mellemrum.

**Omfang** Vinduer er udført i træ/alu af fabrikanten IdealCombi og i generel rigtig god stand.

Indvendigt ses der enkelte revner i malingen ved greb og i hjørner, hvilket kan skyldes kondens. Det indvendige træ skal vedligeholdes med malerbehandling så træet ikke bliver nedbrudt af råd.

Sålbænke er ligeledes i rigtig god stand, dog er fugerne mellem sålbænke og murværk ved at være udtjente og bør udskiftes.

### Materialer

**Udførelse** Malerbehandling af vinduer på indvendig side påhviler eventuel andelshaver jf. vedtægterne.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af fuger, anslået	1	stk.	kr. 20.000,00	kr. 20.000,00
Malerbehandling af vinduer indvendigt, skøn	30	stk.	kr. 1.500,00	kr. 45.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 65.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 15-25 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 10 år  
 Første vedligehold 2027

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 17 Tagbelægning

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
<b>Vedligehold</b>	<p>Tagdækningen gennemgås for utætheder og at områder af belægningen hverken er porøse, revnet, sidder løst eller har løftet sig.</p> <p>Inddækninger og tagbelægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort.</p> <p>Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.</p> <p>Tagrender og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.</p>
<b>Omfang</b>	<p>Tagkonstruktionen er udført som saddeltagskonstruktion med tagbelægning af tegl. Belægningen er generelt i rigtig god stand. Enkelte steder ligger tagstenene lidt ujævn, og bør undersøges nærmere/rettes. Det er opdaget flere steder bag ved taghætter, især ved nr. 31 og på fælleshuset. Ved nr. 17 ligger tagstenene ujævn ved 3. og 4. række over makisen mod vejen.</p> <p>Zinkinddækningen på kvist på fælleshuset er i meget pæn stand.</p> <p>I tagrum ved nr. 11 blev der opdaget fugtpletter under skotrenden, men der var ingen fugt af større karakter. Der bør jævnligt holdes øje i alle tagrum for fugtophobninger ved skotrender.</p>

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Kontrol/retning af tagsten, skøn	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 5.000,00</b>

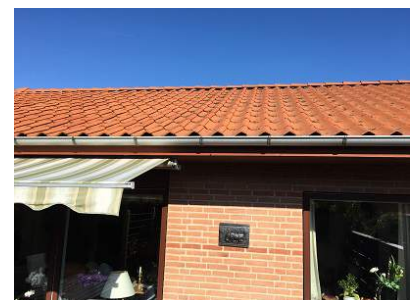
### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 30-50 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 2 år  
 Første vedligehold 2018

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 18 Afløb

**Dato / registrering** 21-09-2016  
**Lokaliseringskode**  
**Kræver arbejdet stillads** Nej

Emne	Beskrivelse
<b>Vedligehold</b>	<p>Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb ikke lugter som følge af udtørret vandlås eller er stoppet.</p> <p>Afløbsskåle og riste skal være intakte, ligge korrekt og i niveau med omkringliggende gulvniveau. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig overfor, at vand kan trænge igennem den.</p> <p>Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt repareres for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen.</p> <p>Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.</p> <p>Kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte.</p> <p>Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger.</p> <p>Sunkede belægninger kan være tegn på, at en underliggende kloakledning er faldet sammen og dermed utæt således, at kloakvandet skyller jorden væk.</p> <p>Er der installeret pumpebrønde eller højvandsslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandsslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandsslukker skal være MK-godkendte.</p> <p>For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel - eller større dele af en - faldstamme ad gangen, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.</p>

<b>Omfang</b>	<p>Afløb blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i 3 huse og i fælleshuset. De besigtigede afløb er i god stand.</p> <p>Da ikke alle huse er besigtiget, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen af afløbene, men det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør, om ca. 15-20 år.</p> <p>Udgiften til tv-inspektion er ikke medtaget i planen, da det er uden for planens 10-årig budget.</p>
---------------	---

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Årlig hensættelse til reparation	1	stk.	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 3.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 40-60 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 1 år  
 Første vedligehold 2017

### Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, A/B Holstebro Parken



# Bygningsdelskort

## 19 Vandinstallation

**Dato / registrering** 21-09-2016  
**Lokaliseringskode**  
**Kræver arbejdet stillads** Nej

Emne	Beskrivelse
<b>Vedligehold</b>	<p>Vandinstallationer eftergås for tæring, og det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke 'løber'.</p> <p>Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.</p> <p>Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (f.eks. fittings af messing i en installation af jern- eller kobberør) kan forårsage galvanisk tæring, og derved bliver installationen utæt.</p> <p>Stigestrengene kalker hurtigere til, jo højere temperatur, der er i fremløbstemperaturen for det varme vand. Vælg ca. 58 grader men ikke lavere, idet for lav temperatur betyder øget vækst af legionella bakterier.</p> <p>Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og - for koldt vandsrør - for, at der ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.</p>

<b>Omfang</b>	<p>Vandinstallationen er besigtiget i tre huse og i fælleshuset og overalt fundet i god stand.</p> <p>Der er individuelle forbrugsmålere for vand til hver husstand.</p> <p>Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand og skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede (med kalk) rør som led i den almindelige vedligehold af bygningen.</p> <p>I nr. 31 er der observeret begyndende tæring i rør under varmtvandsbeholderen. Dette bør der føres jævnligt tilsyn på, for at undgå vandskade.</p> <p>For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel forsyningsstreng ad gangen - eller større dele af en streng -, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af forsyningsstrengene, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.</p>
---------------	---

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Årlig hensættelse til reparation	1	stk.	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 3.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	1 år
Første vedligehold	2017

### Fotoregistrering



Vedligeholdelsesplan, A/B Holstebro Parken



# Bygningsdelskort

## 20 Varmeanlæg

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
<b>Vedligehold</b>	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.
<b>Omfang</b>	Der er etableret fjernvarme i alle bygninger. Anlægget er et lukket to-strengsanlæg. Der ses ikke utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Enkelte huse opvarmes kun via gulvvarme, hvor andre har både gulvvarme og radiatorer.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Årlig hensættelse til reparation	1	stk.	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 3.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-40 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 1 år  
 Første vedligehold 2017

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 21 El-installationer

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

**Emne** **Beskrivelse**

**Vedligehold** HPFI relæet testes og afbryder, klemkasser og kabler eftergås for, om de sidder løse. Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder.

**Omfang** El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret fejl. Måleravle er placeret i ydervæg ved døre til husene. Selve el-tavlen er placeret i skab i entré ved resterende installationer. Der bør foretages et el-eftersyn ca. hvert 5. år, for at have et overblik over el-installationen.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
El-eftersyn af installationer	1	stk.	kr. 6.000,00	kr. 6.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 6.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2018

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-30 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 5 år  
 Første vedligehold 2023

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 22 Ventilation

**Dato / registrering** 21-09-2016  
**Lokaliseringskode**  
**Kræver arbejdet stillads** Nej

### Emne Beskrivelse

**Vedligehold** Ventilation i husene er besigtiget stikprøvevis i 3 stk.. Ventilation er udført som naturligt aftræk i køkken og på badeværelser. Vinduer er forsynet med friskluftventiler. Fælleshuset er forsynet med udsugningsanlæg i salen.

Det anbefales at få rensed aftrækskanalerne med (mange) års mellemrum. Der er firmaer, som er specialister i dette arbejde.

**Omfang** Ventilation fra bygningernes køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler ført gennem loftet op i taget. Aftrækkene er suppleret med emhætter i køkkener og mekanisk udsug fra badeværelser. Fælleshusets sal udluftes med mekanisk udsugning med manuel betjening.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Rensning af kanaler	1	skøn	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 15.000,00</b>

### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2020

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-30 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 5 år  
 Første vedligehold 2025

### Fotoregistrering



# Bygningsdelskort

## 29 Øvrige bygninger

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Ja

### Emne Beskrivelse

**Vedligehold** Tag og vægge på skure og carporte efterses med jævne mellemrum. Malerbehandling af træværk er vigtigt, for at undgå nedbrydning af råd.

Stolper i garage og skure er støbt ned i jorden, hvilket kan angribe træværket hurtigere med råd. Disse steder bør holdes ekstra øje med.

Stolper ved overdækning ved hoveddøre bør holdes fri for beplantning og lignende, da de er et bærende element i bygningerne. Stolperne er monteret på nedstøbt fod og dermed ikke i direkte kontakt med jorden, hvilket er rigtig godt.

Stakit i skel i haverne efterses ligeledes med jævne mellemrum,

**Omfang** Træværket malerbehandles med træbeskyttende maling egnet til udendørs brug. Det rigtige tidspunkt at male udendørs træværk på, er lige før malingen begynder at sprække. For på denne måde kan man være sikker på at male på tørt træ. Desuden er det økonomisk fordelagtigt, fordi maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af, men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den nye maling kan lægges på.

Tagdækningen på skure og carporte efterses for lunger og evt. løs belægning. Der er observeret lunger flere steder, og disse steder holdes der øje med, for at undgå større skader. Der er opdaget buler i tagbelægningen på skuret mellem nr. 33 og 35. Der bør holdes øje med bulerne. Hvis de udvider sig, skal der kontaktes en fagmand til udbedring heraf.

Der blev gjort opmærksom på råd i træbeklædning i carport ved nr. 15. Området bør kontrolleres nærmere og evt. udskiftes.

### Materialer

### Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af beklædningsbrædder	1	m <sup>2</sup>	kr. 2.000,00	kr. 2.000,00
Malerbehandling af træværk	1	m <sup>2</sup>	kr. 500,00	kr. 500,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 2.500,00</b>

### Prioritering

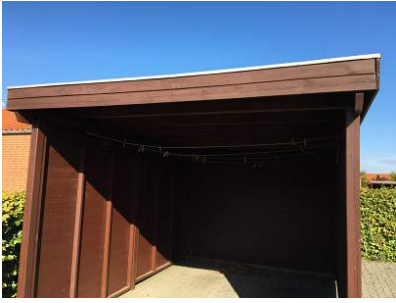
Arbejdet anbefales udført første gang 2016

### Driftsoplysninger

Forventet levetid 10-20 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 5 år  
 Første vedligehold 2021

### Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, A/B Holstebroparken





# Bygningsdelskort

## 50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Dato / registrering 21-09-2016  
 Lokaliseringskode  
 Kræver arbejdet stillads Nej

### Emne Beskrivelse

#### Vedligehold

**Omfang** Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse 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 driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

I [www.MINEJENDOM.dk](http://www.MINEJENDOM.dk) kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelens aktuelle tilstand og økonomien i drift- og vedligeholdelsesbudgettet.

#### Materialer

**Udførelse** For opdatering af vedligeholdelsesplanen, kan SCHØDT A/S kontaktes på telefon 3393 1550 eller e-mail [info@schodt.dk](mailto:info@schodt.dk)

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 22.000,00	kr. 22.000,00
<b>Sum</b>				<b>kr. 22.000,00</b>

#### Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2021

#### Driftsoplysninger

Forventet levetid 5 år  
 Eftersynsinterval 1 år  
 Vedligeholdelsesinterval 5 år  
 Første vedligehold 2026

#### Fotoregistrering

# Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første vedligehold
01 Belægning på gadesiden	 Meget god	2021
03 Sokkel mod gaden og gården	 Meget god	2023
05 Terrændæk	 Meget god	2021
06 Facade mod gaden	 Meget god	2021
08 Brandkamme og skorstene	 Meget god	2021
10 Tagkonstruktion	 Meget god	2021
11 Tagrender og nedløb	 Middel	2017
12 Yderdøre	 Meget god	2026
13 Vinduer	 Meget god	2027
17 Tagbelægning	 Meget god	2018
18 Afløb	 Meget god	2017
19 Vandinstallation	 Meget god	2017
20 Varmeanlæg	 Meget god	2017
21 El-installationer	 Meget god	2023
22 Ventilation	 Meget god	2025
29 Øvrige bygninger	 Meget god	2021
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2026

## Forslag til byggebudget

I forlængelse af gennemgangen af ejendommen er nedenstående byggebudget udarbejdet som oplæg til renoveringsarbejder, der bør foretages inden for en kortere periode.

For god ordens skyld skal det oplyses, at nedenstående budget er en vurdering på gennemgangstidspunktet og kan først efter tilbudsindhentning endelig præciseres.

### Byggebudget for ombygning af A/B Holstebroparken

03	V	Sokkel mod gaden og gården	kr. 3.375,00
06	V	Facade mod gaden	kr. 6.500,00
10	V	Tagkonstruktion	kr. 1.500,00
11	V	Tagrender og nedløb	kr. 6.000,00
13	V	Vinduer	kr. 65.000,00
17	V	Tagbelægning	kr. 5.000,00
18	D	Afløb	kr. 3.000,00
19	D	Vandinstallation	kr. 3.000,00
20	D	Varmeanlæg	kr. 3.000,00
29	V	Øvrige bygninger	kr. 2.500,00

Byggesum i alt **kr. 98.875,00**

I alt kr. 98.875,00

Moms 25% kr. 24.718,75

I alt inkl. moms **kr. 123.593,75**

### Udskydes

01	V	Belægning på gadesiden	kr. 0,00
05	V	Terrændæk	kr. 0,00
08	V	Brandkamme og skorstene	kr. 0,00
12	V	Yderdøre	kr. 0,00
21	D	El-installationer	kr. 6.000,00
22	D	Ventilation	kr. 15.000,00
50	V	Opdatering af vedligeholdelsesplan	kr. 22.000,00

# 10 års vedligeholdelsesplan

Omkostninger fordelt pr. år og bygningsdel - Beløb er anført i kr. 1000 ex. moms

	Udgifter fordelt pr. år										Sum
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>Vedligeholdelse</b>											
01 Belægning på gadesiden	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
03 Sokkel mod gaden og gården	3	0	0	0	0	0	0	2	0	0	5
05 Terrændæk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 Facade mod gaden	6	0	0	0	0	5	0	0	0	0	12
08 Brandkammer og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Tagkonstruktion	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
11 Tagrender og nedløb	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	60
12 Yderdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 Vinduer	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	65
17 Tagbelægning	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
29 Øvrige bygninger	2	0	0	0	0	20	0	0	0	0	22
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22
<b>Vedligeholdelse i alt/år</b>	<b>25</b>	<b>71</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>195</b>
<b>Drifrutiner</b>											
18 Afløb	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
19 Vandinstallation	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
20 Varmeanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	30
21 El-installationer	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	12
22 Ventilation	0	0	0	0	15	0	0	0	0	5	20
<b>Drifrutiner i alt/år</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>122</b>
<b>Samlet sum excl. moms</b>	<b>34</b>	<b>80</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>64</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	
<b>Omkostninger / år incl. moms</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>80</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	
<b>Omkostninger pr. m2 / år incl moms oplyst i kr.</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	

# Energioptimering

Nedenstående bygningsdele energioptimerer ejendommen. Arbejderne kan prioriteres med henblik på energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Såfremt der ønskes en konkret beregning af energibesparelser anbefales udarbejdelse af en energirapport.

Betegnelse	Bidrager til energioptimering
01 Belægning på gadesiden	
03 Sokkel mod gaden og gården	
05 Terrændæk	
06 Facade mod gaden	
08 Brandkamme og skorstene	
10 Tagkonstruktion	
11 Tagrender og nedløb	
12 Yderdøre	
13 Vinduer	
17 Tagbelægning	
18 Afløb	
19 Vandinstallation	
20 Varmeanlæg	
21 El-installationer	
22 Ventilation	
29 Øvrige bygninger	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	

## Muligheder

Ofte er der muligheder for optimering af ejendommen, selvom man løbende har udført forbedringer. Ejendommens udvendige tilstand er ansigtet udadtil. En flot istandsat ejendom tales der positivt om, og den skaber en god profil i gadebilledet. Modsat giver en dårlig vedligeholdt ejendom et indtryk af plads til forbedring. Samtidig kan manglende vedligehold føre til risiko for personskader ved nedfaldne gesimsbånd, puds og lignende.

Når man træder ind i ejendommen, er opgangene det første, man møder. Opgangene efterlader derfor altid sammenholdt med det udvendige billede et helhedsindtryk om ejendommens tilstand. Opgangene er samtidig meget udsatte for slid, da alle beboere anvender dem, og flytninger kan efterlade synlige spor på vægge og gulve. Istandsatte opgange fremmer samtidig salg af boliger i ejendommen.

Nedenfor vises et udvalg af de referencer, SCHØDT A/S arkitekter har udført gennem årene.

- Taganalyse karreejendom, Privatbo
- Renovering af facade og vinduer, AB Nansensgade 69 m.fl.
- Renovering af facade og tag, AB Øster Søgade 104+104A
- Renovering af facade og vinduer, Lykkesholms Allé 4B
- Brandanalyse etageejendom, Boligselskabet 3B
- Etablering af tagboliger på eksisterende ejendom, AB Enghave Plads 6
- Renovering af trappeopgang m.v., AB Karlsbo
- Renovering af betonskader og facader, EF Blågårdsgade 26
- Renovering af karnapper, EF Valborg Allé 5-9
- Renovering af klimaskærm, tag, facade, fundament, AB Mysundegade 11-13
- Renovering af klimaskærm, tag, facade, fundament, AB Sundborg
- Renovering af cafe i "den hvide kødby", Jeppe Hein
- Renovering af Lungholm Gods, Arkitekt Merete Lind Mikkelsen
- Renovering af længebygninger Hørbygaard Gods, Arkitekt Merete Lind Mikkelsen
- Renovering af gulve i 30 boliger, Andelsboligforening, Glostrup
- Renovering af kælder, AB Sundevedsgade 31-33
- Byfornyelse af boligejendomme med 10 lejligheder, Thora arkitekter A/S
- Byfornyelse af boligejendomme med 11 lejligheder, Thora arkitekter A/S



## Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

Nedenfor beskrives anbefalinger til løbende eftersyn og daglig brug af ejendomme.

- Generelt** Generelt er det hensigtsmæssigt løbende at efterse ejendommen. Det kan f.eks. ske ved ansættelse af en vicevært eller lignende. Men med jævne mellemrum må det anbefales at lade en byggesagkyndig gennemgå ejendommen og fremkomme med forslag til vedligeholdelse eller reparation i form af en vedligeholdelsesplan. Har man allerede en vedligeholdelsesplan, anbefales det, at den opdateres efter større renoveringsarbejder og minimum med 5 års interval.
- Skorstene** Skorstene benyttes oprindeligt til aftræk for varmeinstallation og brændeovne. Gennem tiderne er det blevet normalt, at skorstene nedlægges og anvendes til f.eks. føringsveje for antenne/tlf. eller som ventilationskanaler. Det er derfor vigtigt at afklare, hvilken anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.
- Gulve i badeværelser** Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanterne under selve risten.  
Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.
- Toiletter** For at faldstamme anlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg. Der må aldrig skylles babybleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge.
- Vandhaner** På vandhaner sidder der for enden typisk et filter (perlator), som skal renses for kalksten og opsamlede partikler ca. 1 gang pr. måned, alt efter vandets hårdhed og forbrug. Nye vandhaner kan have keramiske skiver uden gummipakninger. Det er derfor ikke nødvendigt på denne type at skifte pakninger.  
Filteret kan skrues af med hånden. Kan dette ikke lade sig gøre, må der anvendes værktøj med et stykke stof som mellemlæg.  
Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden.

**Ventilation** I ældre ejendomme kan ventilationen til hver bolig være etableret ved selvstændige lodrette rørføringer, som har aftræk til det fri. I forbindelse med moderniseringer er ventilationsanlægget ofte koblet på en central ventilationsmotor på spidsloft. Ved denne løsning er anlægget indreguleret, og der er kun behov for yderligere justeringer, når fagfolk foretager eftersyn af anlægget.

For at bibeholde opsatte emhætters maksimale effekt, skal emhættens filtre renses ca. hver anden måned, alt efter behov/brug. Filtrene, der er placeret på undersiden af emhætten, udtages ved at trække den fjederbelastede knap tilbage. Rengøringen foretages grundigt med sæbevand og gennemskylning. Det skal sikres, at genmonteringen efter vask foregår korrekt, således at filtrene sidder rigtigt.

**Udluftning** Udluftning af boligen er vigtig. Har man i vinduer og døre friskluftsventiler, bør disse være åbne året rundt - alternativt kun i de varme måneder, bør kortvarig effektiv udluftning foregå. Det er en god idé året rundt at udlufte boligen med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad).

## Det videre forløb

Vi har nedenfor beskrevet forløbet og rådgivning i forbindelse med renoveringsopgaver. Hver opgave er altid unik og såfremt I har behov for en nærmere drøftelse om jeres renoveringssag, er I altid velkomne til at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550.

**Generelt** Vi håber, nærværende vedligeholdelsesplan giver et overblik over ejendommens vedligehold, muligheder og forudsætninger – projektmæssigt såvel som økonomisk. SCHØDT kan samtidig tilbyde Teknisk Rådgivning og Bistand ved totalrådgivning (arkitekt og ingeniørrådgivning samlet) i forbindelse med renovering af ejendommen med udgangspunkt i et honorar, der er beregnet som en procentsats af byggeudgiften. Skulle der opstå spørgsmål til planen, er I naturligvis velkommen til at kontakte os på telefon 3393 1550.

**Rådgivning** Generelt anbefaler vi brug af rådgiver til udførelse af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver. Mindre sager kan I selvfølgelig klare i det daglige arbejde, men ofte er de enkelte arbejder en del af den samlede renoverings- og vedligeholdelsesopgave og vigtig at få udført i prioriteret rækkefølge.

Rådgivning i forbindelse med renovering omfatter typisk:

- Opmåling/registrering af eksisterende forhold
- Ansøgning om byggetilladelse
- Korrespondance med myndigheder
- Hovedprojekt for tilbudsindhentning
- Analyse og indstilling af tilbud
- Udførelsesdokumenter, herunder kontrakter
- Tilsyn under udførelse
- Økonomi-, tids-, og kvalitetsstyring
- Byggeledelse
- Afslutning og mangelgennemgang
- Byggeregnskab

**Økonomi** Såfremt SCHØDT A/S vælges som jeres totalrådgiver, tilbyder vi rådgivning efter procentsats af den endelige byggesum. Typisk vil procentsatsen udgøre mellem 12-16,50% af anlægsudgifterne, alt efter hvor stor ydelse sagen indeholder samt kompleksitet, udbudsform m.v.

Honoraret justeres efter den endelige entreprisesum inkl. uforudsete byggeudgifter og er kun gældende ved samlede entreprisesummer over kr. 2.000.000,- excl. moms. Under kr. 2.000.000,- i entreprisesum aftales honoraret efter nærmere aftale, typisk efter timeafregning.

Normalt hensætter vi 10% af den samlede anlægsudgift til uforudsete udgifter i byggebudgettet, dog uden udgifter til eventuel råd- og svampeskader.

Svampeskader kan, hvis forsikringen indeholder denne dækning, udføres under bygningsforsikringen.

- Forsikring** SCHØDT A/S er omfattet af TRYGs Forsikring A/S's professionelle ansvarsforsikring. Det maksimale ansvar, som firmaet kan pålægges i forbindelse med løsnings af ovenstående opgave, er begrænset til 5 gange rådgiverhonoraret ekskl. moms, dog aldrig mere end den samlede forsikringsdækning for ansvarsforsikringen svarende til 5 mio. kr.
- Betaling** Honorar faktureres á conto ultimo hver måned med 8 dages betalingsbetingelser. Á conto afregninger udregnes efter forbrugte rådgivertimer, dog forfalder forbrugt honorar til betaling senest inden indsendelse af anmodning om byggetilladelse eller lignende delafleveringer.  
Overskrides betalingsfristen, betaler klienten renter svarende til diskontoen + 3%

# Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udført af SCHØDT A/S, herefter kaldet rådgiveren, med mindre andet aftales skriftligt. Den, der bestiller en vedligeholdelsesplan, er efterfølgende omtalt som "kunden".

## Generelt

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand. En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold. Rådgiveren foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan, der kan danne grundlag for reovering og vedligeholdelse af ejendommen. En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med reovering. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af arbejderne.

**Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?**

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

Planen omfatter følgende:

- Gennemgang af ejendommen
- Prioritering af vedligeholdsarbejder 10 år frem
- Økonomisk overslag
- Forslag til vedligehold af bygningsdele
- Indvendigt vedligehold af overflader på fællesarealer
- Akut eller ad hoc vedligehold
- Drifts- og vedligeholdelsesrutiner
- Tidsplan
- Eftersyn og overvågning

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, dog kan faldstammer stikprøvevis besigtiges efter nærmere aftale. Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages ikke i planen.

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.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader. For nærmere beskrivelse af, hvad en vedligeholdelsesplan omfatter, henvises til eksempel på [www.vedligeholdelsesplan.com](http://www.vedligeholdelsesplan.com).

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 indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.



**Rettigheder og ansvar ved vedligeholdelsesplan**

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen som rådgiveren udarbejder. Rådgiveren har i øvrigt alle rettigheder til materialet. Rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring af rådgiverens virksomheder, dog således, at navne og adresser på kunder og ejendomme ikke fremgår, med mindre kunden har accepteret det.

Aftalegrundlaget er Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand, ABR 89. Rådgiveren er omfattet af TRYGs professionelle ansvarsforsikring. Det maksimale ansvar, som firmaet kan pålægges i forbindelse med løsning af opgaver, er begrænset til 5 gange rådgiverhonoraret ekskl. moms, dog aldrig mere end den samlede forsikringsdækning for ansvarsforsikringen svarende til 5 mio. kr.

Kunden skal kontakte rådgiveren senest 30 dage efter, at der er konstateret et tab, som skyldes forhold, som rådgiveren bærer ansvaret for.

Rådgiverens overslag på priser på vedligeholdelsesplanen er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Rådgiveren kan ikke drages til ansvar før økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. Rådgiveren 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 slidtage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slidtage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

Rådgiveren er ikke ansvarlig opfyldelse af eventuelle myndighedskrav til selve vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.

### Tidsfrister og betaling for vedligeholdelsesplan

Kunden kan afbestille, herunder udskyde, en vedligeholdelsesplan skriftligt. Rådgiveren skal modtage afbestillingen senest kl. 12.00 5 hverdage før gennemgangen af ejendommen. Ved skriftligt forstås også e-mail og telefax. Ved rettidig afbestilling har kunden ingen yderligere forpligtelser over for rådgiveren.

Gennemgangen af ejendommen er afhængig af, at både kunden og rådgiveren møder op ved ejendommen til aftalt tid. Eventuelle forsinkelser skal meddeles de involverede parter, så snart det er muligt. Ved forsinkelser kan rådgiveren være nødsaget til at afkorte det planlagte tidsrum for gennemgangen af ejendommen. Kunden forventes at have afsat 1 time til gennemgang af ejendommen samt drøftelse af eventuelle kendte skader. Nøgle til fri adgang på fællesarealer forventes udleveret.

Honoraret faktureres á conto ultimo hver måned med 8 dages betalingsbetingelser. Á conto afregninger udregnes efter forbrugte rådgivertimer, dog forfalder honorar til betaling senest 8 dage efter aflevering af vedligeholdelsesplanen.

Overskrides betalingsfristen, betaler klienten renter svarende til diskontoen + 3% samt eventuelt rykkergebyr på kr. 100,- pr. påmindelse.