

VEDLIGEHOULDELSPLAN

Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge



20. September 2021

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 Belægning på gadeside	9
02 Sokkel	11
03 Facade mod gade	13
04 Tagkonstruktion	15
05 Tagbelægning	17
06 Tagrender og nedløb	19
07 Yderdøre	21
08 Vinduer	23
09 Afløb	26
10 Vandinstallation	28
11 Varmeanlæg	30
12 El-installation	32
13 Ventilation	34
14 Øvrige bygninger	36
15 Opdatering af vedligeholdelsesplan	39
10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge	40
Byggesagsomkostninger	42
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	43
Betingelser og vilkår	44

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge

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 endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at den er i god stand, dog er der i nogen grad behov for diverse renoveringsarbejder. Renoveringsarbejderne vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Følgende renoveringsopgaver anbefales prioriteret:

1. Snedker- og maleristandsættelse af vinduer og døre (Nødvendigt)
2. Gennemgang og reparation af tagrender og tagedløb (Nødvendigt)
3. Gennemgang og reparation af tag på skure (Nødvendigt)
4. Ejendommens vand-, afløbs- og varmeinstallationer er af ældre dato, og det anbefales, at de tekniske installationer vurderes nærmere af en VVS-ingeniør (Fordelagtigt)

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

2 Kan udskydes
Indenfor 4-6 år

3 Kan udskydes
Helt op til 7-10 år

kr. 908.482

Byggesagsudgifter

kr. 138.582

Håndværkerudgifter

kr. 769.900

kr. 686.250

kr. 229.500

Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	9
02 Sokkel	11
05 Tagbelægning	17
06 Tagrender og nedløb	19
08 Vinduer	23
09 Afløb	26
10 Vandinstallation	28
11 Varmeanlæg	30
12 El-installation	32
13 Ventilation	34
14 Øvrige bygninger	36
15 Opdatering af vedligeholdelsesplan	39

Indeholdte kort:

Indeholdte kort:

06 Tagrender og nedløb	19
------------------------	----

Guide til det videre forløb

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

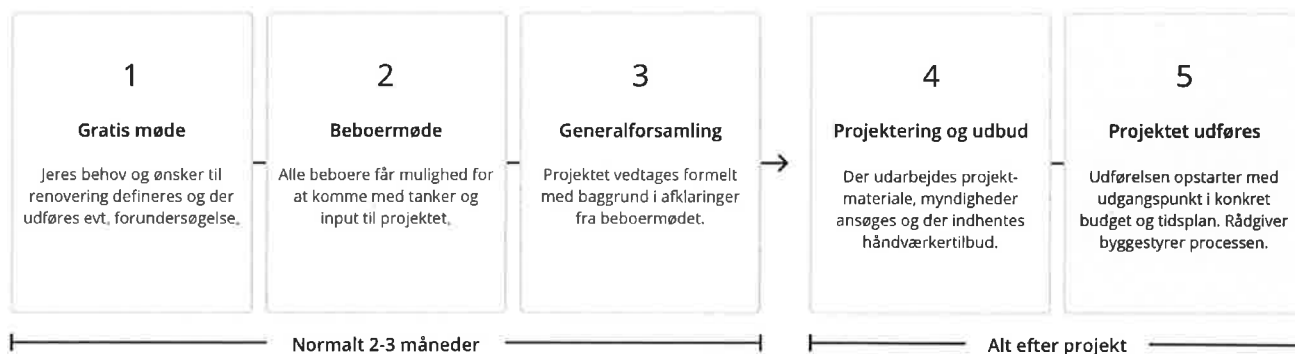
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer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

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

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

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

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



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

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Stavnsholtvænge er en bebyggelse med punkthuse i et plan, tilknyttet dobbelt carport/skur og med et fælleshus. Ejendommen har et bebygget areal på 2343 m², med et samlet boligareal på 1805 m², erhvervsareal/fælleshus udgør 94 m².

Bygningen er opført i 1994 og har ingen registreret bevaringsmæssig værdi i SAVE.

Der er i bebyggelsen i alt 20 beboelseshuse og et fælleshus i et plan.

Belægningen er primært udført med sten- og asfaltbelægning.

Ejendommen er opført i mursten med fundamenter i datidens beton.

Facaden fremstår i gult blankt murværk med rød/brune vandrette mursten/bånd.

Ejendommen har afvalmet tag med beton tagsten.

Tagnedløb og tagrender er udført i hvid plast.

Trævinduerne er løbende vedligeholdt malermæssigt og senest i 2010.

Stamdata

Kommunenavn	Farum
Foreningsnavn	Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge
Matrikel Nr.	3cg
Opførselsår	1993
Om/tilbygningsår	n/a
Bygningsareal	1.912 m ²
Bebygget areal	2.343 m ²
Boligareal	1.805 m ²
Erhvervsareal	94 m ²
Kælderareal	n/a
Tagareal	n/a
Etager	1
Energimærke er gyldigt til:	2021.11.23

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.

	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>meget god</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>acceptabel</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>mindre god</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>kritisk</u>

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Acceptabel	1	2023
02 Sokkel	 Acceptabel	1	2022
03 Facade mod gade	 Acceptabel	3	-
04 Tagkonstruktion	 Acceptabel	3	-
05 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2021
06 Tagrender og nedløb	 Mindre god	1	2022
07 Yderdøre	 Acceptabel	3	-
08 Vinduer	 Mindre god	1	2022
09 Afløb	 Acceptabel	1	2023
10 Vandinstallation	 Acceptabel	1	2021
11 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2023
12 El-installation	 Acceptabel	1	2022
13 Ventilation	 Acceptabel	1	2022
14 Øvrige bygninger	 Acceptabel	1	2022
15 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	1	2026

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Belægningen er udført med betonfliser, S-stensbelægning og asfalt. Belægninger har generelt fint fald væk fra bygninger. Ved hoveddøre er belægningen udført til niveaufri adgang.

Betonfliser fremstår i god stand. Dog er der partielt betonfliser, der er forskubbet og sunket. Det anbefales, at betonfliser omlægges.

Asfaltbelægningen fremstår jævn, men med en del efterreparationer af revner. Det anbefales, at revner og sætninger reparerer.

Samlet set anbefales det at gennemføre en opretning af belægninger og reparation af revner og sætninger i asfaltbelægningerne.

Vedligehold

Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. 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.

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

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

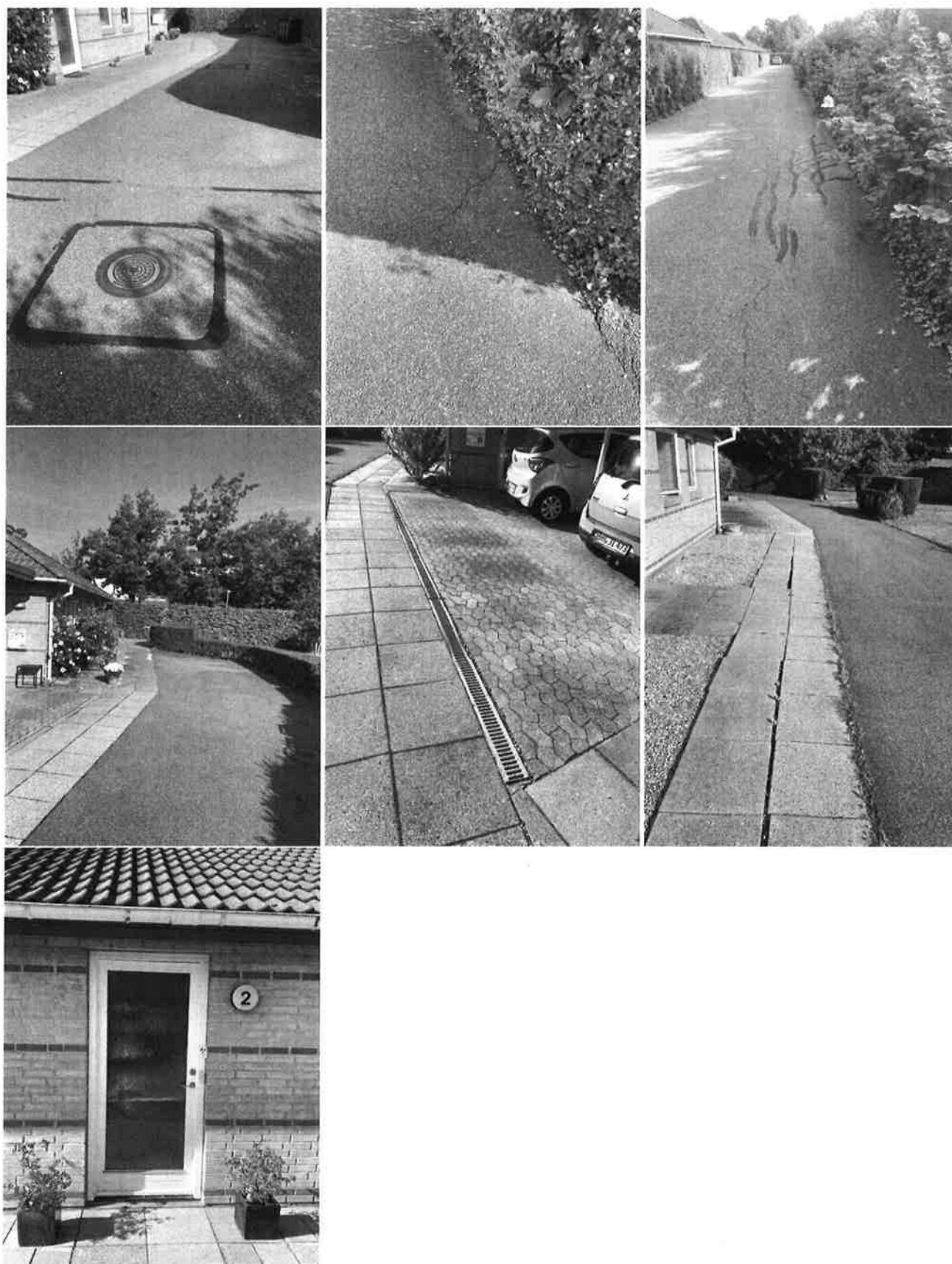
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2023	1 Opretning af belægninger og reparation af revner og sætninger i asfaltbelægningerne	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 7.500
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Sokkel

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen ved fælleshuset er enkelte revner og afskalninger, som anbefales repareret.

Sokler på de øvrige huse fremstår i acceptabel stand.

Der forventes ikke behov for større vedligehold inden for en 10 årig periode.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel for revner, pudsafskalninger. 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.

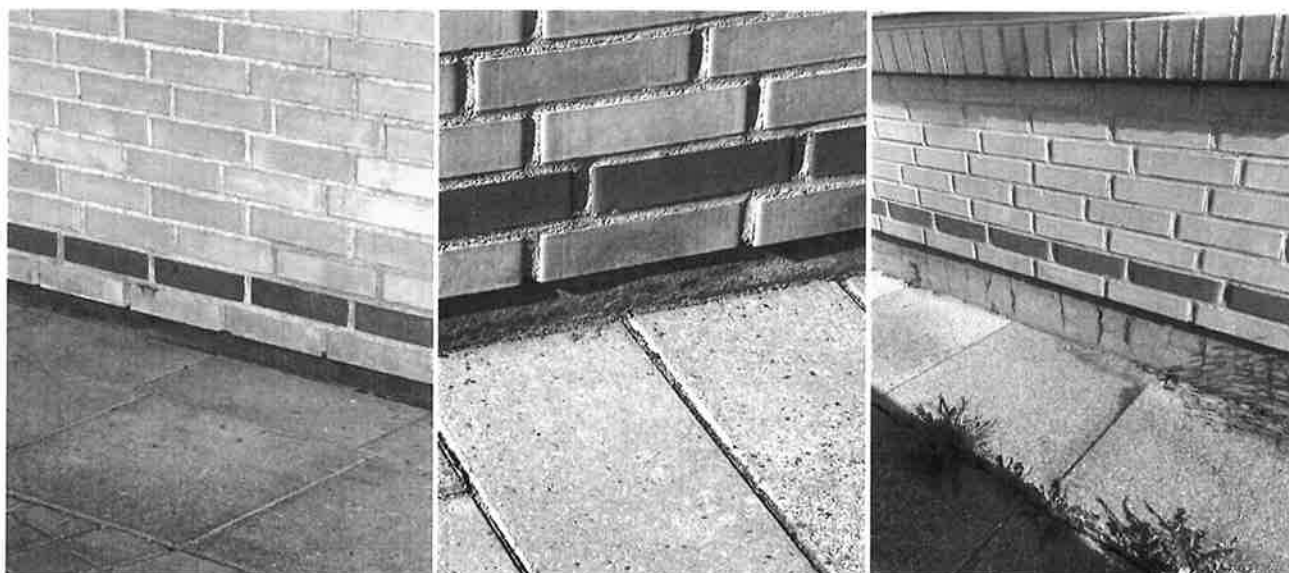
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022 1	Afrensning og reparation af sokkel	40	lbm	Kr. 575	Kr. 23.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 23.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Facade mod gade

Sidst opdateret	20-09-2021	
Stillads/lift	Nej	

Beskrivelse	Facade mod gaden fremstår i blankt mur af gule sten med vandrette bånd i røde sten. Murværket og muret sålbænke fremstår i fin stand. Der forventes ikke behov for større vedligehold inden for en 10 årig periode.
-------------	---

Vedligehold	Blankt murværk: Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugtpåvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlgt at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.
-------------	---

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som afvalmet tagkonstruktion med betontagsten, loftrum og isoleret i etageadskillelsen.
Tagrummet og tagkonstruktionen fremstår fint ventileret, tør og i fin stand.

Der forventes ikke behov for større vedligehold inden for en 10 årig periode.

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, 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. 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.

Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Tagbelægning

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Afvalmet tag:

Tagkonstruktionen er udført som et afvalmet tag med betontagsten. Overflader på tagstenene er ikke revnet, nedbrudte eller forvitret, og de har stadig en god godstykkelse. Tagsten og bindere er i god stand. Tagstenene ligger fint jævnt.

Rygningerne er eftergået, rygningsten er omlagt, og tagsten er udskiftet partielt.

Der forventes ingen større vedligehold inden for en 10 årig periode. Dog anbefales det at afsætte kr. 10.000,- årligt til diverse reparationer.

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.

Render og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Afsat til årlige reparationer af tagbelægning	1	sum	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Tagrender og nedløb er udført i plast og i acceptabel stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr. Plasten fremstår fremstår i acceptabel stand, og overfladen ses hverken medtaget eller nedslidt.

Malingen på rendejern er krakeleret flere steder, men de er ikke anløbne og rustne, så det er rent kosmetisk.

Foreningen oplyser, at de har en del utætte tagrender og har problemer med, at tagrenderne løber over ved kraftige regnskyl. Det kan skyldes tilstoppede tagnedløb og regnvandsbrønde, og/eller at tagrender og tagnedløb er underdimensioneret ved kraftige regnskyl.

Det anbefales, at tagrender repareres for utætheder, og at nedløb og tagbrønde oprenses og gennemspules.

Efter en 7-8 årig periode anbefales det, at tagrender og nedløb udskiftes og opdimensioneres.

Det anbefales generelt, at tagrender renses ca. hvert 3. år i områder med mindre løvfald.

Vedligehold

Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegroninger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til regnvandsbrønde sikres, at disse holdes rene og at evt. lunker rettes op.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	1 Reparation og oprensning af tagrender og nedløb (skøn)	11	huse	Kr. 7.500	Kr. 82.500
2029	3 Nye nedløb, plast	50	lbm	Kr. 650	Kr. 32.500
2029	3 Nye tagrender, plast	525	lbm	Kr. 650	Kr. 341.250
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 456.250

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Yderdøre**Sidst opdateret** 20-09-2021**Stillads/lift** Nej**Beskrivelse**

Yderdøre er udført som malede døre af træ og fremstår generelt i acceptabel stand. Dog er malingen partielt lettere nedslidt.

Det må forventes, at yderdøre skal maleristandsættes inden for en 1-2 årig periode. Det anbefales gjort ifm. maleristandsættelse af vinduer. Arbejdsopgaven er budgetteret sammen med istandsættelse af vinduer.

Vedligehold

Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og om det er nedbrudt af råd. Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring. Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



08 Vinduer

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vinduerne er malerbehandlet trævinduer og døre med termoglas, og er de oprindelige vinduer fra bebyggelsens opførelsestidspunktet i 1994. Foreningen oplyser, at vinduerne og dørene sidst er malerbehandlet i 2010.

Der ses svindrevner i karme, rammer og sprækker/krakelering af malingen flere steder, især i den underste del af vinduet. Der ses endvidere løsnet hængsler, anverfere og stormsikringer.

Fugerne er overvejende udført som elastiske fuger og vurderes i rimelig stand.

Vinduernes alder taget i betragtning, kan det være vanskeligt at skaffe nye reservedele til udskiftning af diverse beslag mv. Det må også forventes, at der fremover kommer en del punkteret termovinduer.

Foreningen oplyser, at de ikke oplever udbredte problemer med vinduerne, såsom træk- og åbne/lukkegener m.m.

Der anbefales både snedker- og malermæssig vedligehold af vinduerne, så levetiden forlænges med ca. 7-8 år. Det anbefales samtidigt, at der henover en 10 årig periode afsættes et årligt beløb, og at der prioriteres en eftergang samt udføres reparationer af fuger, udskiftning af termoruder, reparation af beslag og låsetøj m.m.

Herefter anbefales det at overveje om vinduerne skal udskiftes til nye med energiruder og mindre vedligeholdelsesinterval, da totaløkonomien kan være bedre end ved at renovere vinduerne igen.

Generelt er vinduerne i en alder og stand, hvor en udskiftning anbefales ved udgangen af nærværende vedligeholdelsesplans periode, altså om ca. 10 år. Det anbefales at udskifte til træ/alu vinduer, der kræver langt mindre udvendig vedligeholdelse. Dog skal vinduernes beslag, lister mv. vedligeholdes, uanset hvilken type vindue man vælger.

Vedligehold

Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid, og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt, eller om der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare. Kældervinduer kan være særligt udsatte for skader som følge af fugt.

Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække. 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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022	1 Maler- og snedkerstandsættelse af vinduer, døre og brystninger.	200	stk.	Kr. 2.000	Kr. 400.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 400.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Afløb

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Kloaksystemet er det oprindelige fra bebyggelsens opførelse. Foreningen oplyser, at der har været udført partiel oprensning og spuling af kloaksystemet, og det sidst er spulet i 2017. De har ikke observeret større problemer med tilstoppede eller utætte kloaker.

Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør, så der fremadrettet er et overblik over kloaksystemets tilstand.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle kloakføringer, kan foreningen opstille et skema over præcis de føringer, 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. vandedninger.

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 fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Kloakken holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. 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 kloakledning.

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 kloakledning ad gangen - eller større dele, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af kloakledninger, som er udskiftet indenfor de 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
2023	1 TV-inspektion af afløbsledninger	1	skøn	Kr. 40.000	Kr. 40.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 40.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Vandinstallation

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Vandinstallationen er udført som skjult installation og besigtiget i udvalgte huse. Der er individuelle forbrugsmålere for vand i husene.

Installationer for koldt og varmt vand skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

Ejerforening har oplyst, at de ikke har registret problemer med brugsvandet. Men anlægget taget i betragtning, kan det forebyggende anbefales, at ejendommen får foretaget en teknisk gennemgang af vandinstallationer af VVS-ingeniør, og at der afsættes et årligt beløb til reparationer mv.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle ledningsføringer i husene, 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. afløbsledninger.

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 koldt vandsrør 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.

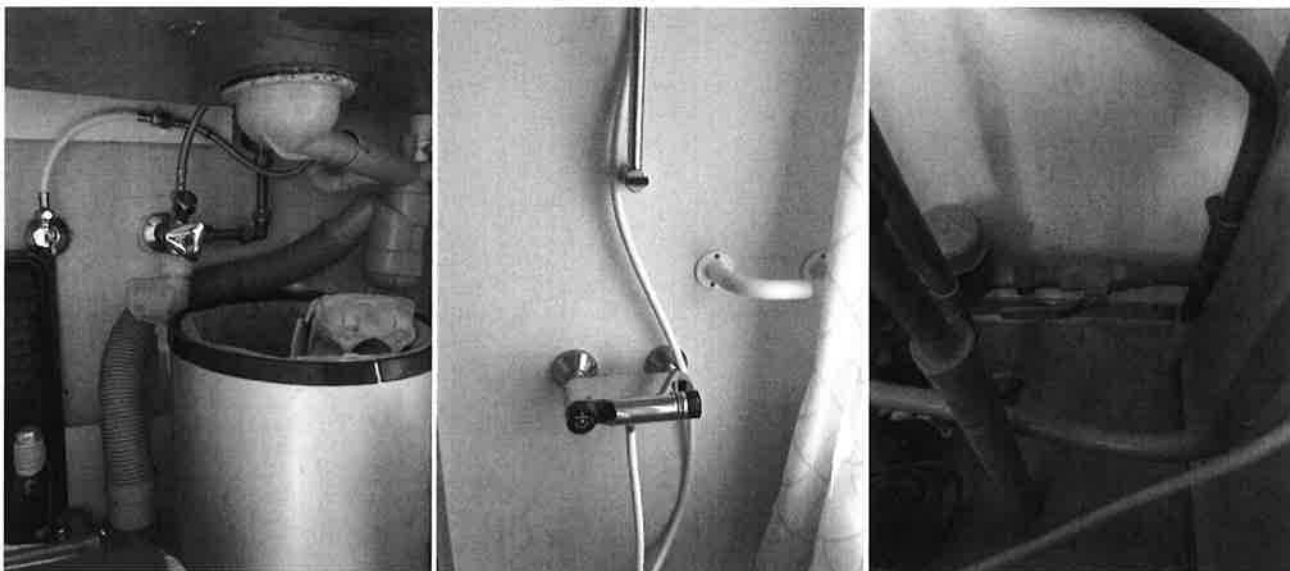
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Teknisk gennemgang og justering af vandanlæg	1	stk.	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Varmeanlæg**Sidst opdateret** 20-09-2021**Stillads/lift** Nej**Beskrivelse**

Der er etableret fjernvarmestik til husene med egen fjernvarmeunit og varmvandsbeholder af typen Metro (formentlig den oprindelige varmeunit). Det er udført som et lukket to-strengsanlæg. Der ses partielle anløbninger af rør i unit.

Varmeledninger er udført som skjult installation i gulvkonstruktionen.

Ejerforeningen har oplyst, at de ikke har registret problemer med varmeanlægget. Men anlægget taget i betragtning, kan det forebyggende anbefales, at ejendommen får foretaget en nærmere teknisk gennemgang og tilstandsvurdering af varmeinstallationerne og unit af en VVS-ingeniør, og at der samtidig afsættes et årligt beløb til reparationer mv.

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

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.

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

Det anbefales at have en serviceaftale med fast VVS installatør, sammen med en aftale om rensning af varmtvandsbeholderen m.v.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	1 Teknisk gennemgang af varmeanlæg	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 El-installation

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej



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

Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen.

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.

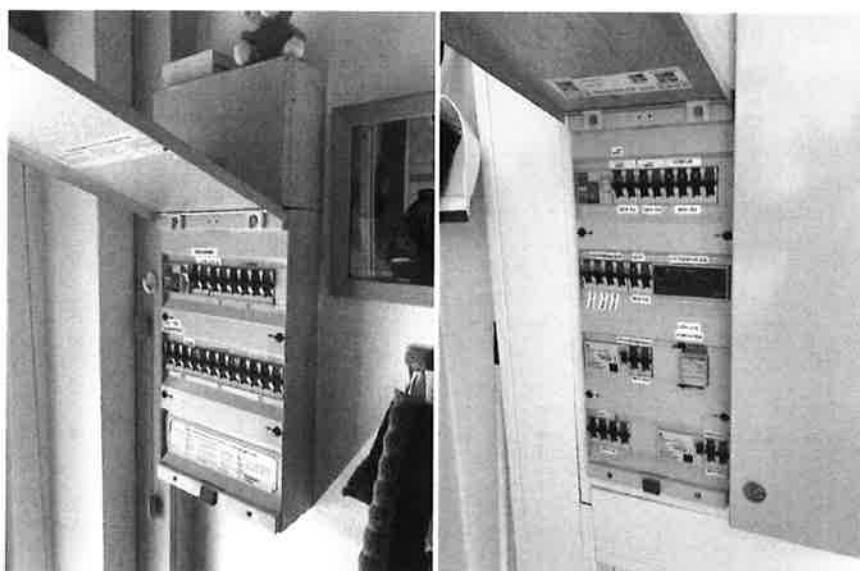
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022	1 El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	Kr. 8.000	Kr. 8.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 8.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Ventilation

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Ventilation fra toiletter er udført som naturligt aftræk med afkast over tag.

Ventilation fra køkkener er udført med mekanisk ventilation (emhætter) med afkast over tag.

Det formodes, at kanalerne ikke er rensset for nylig - måske aldrig. At få rensset kanalerne kan øge ventilationen i husene og evt. gener fra nedfalden snavs vil blive mindre.

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.

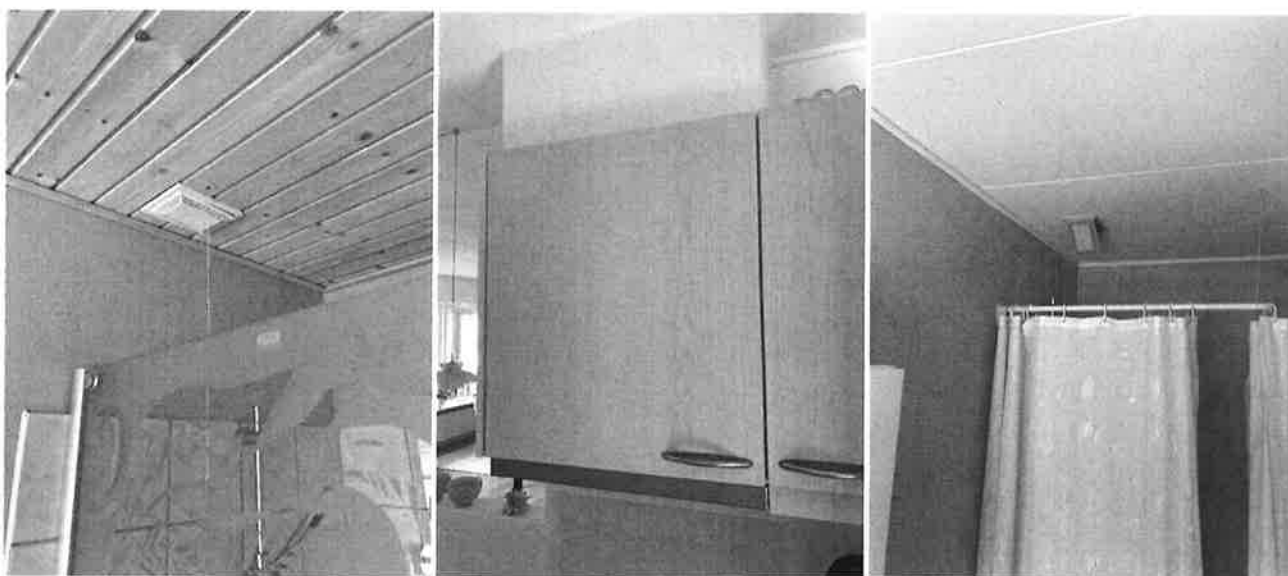
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022	1 Rens af ventilationskanaler	22	Huse	Kr. 1.200	Kr. 26.400
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 26.400

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 27.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 20-09-2021

Stillads/lift Nej

Beskrivelse

Til bebyggelsen hører et fælleshus, som er opbygget på samme måde som de øvrige huse. Fælleshuset er medtaget som en del og under de øvrige bygningsdelskort.

Til husene hører en sammenbygget dobbelt carport/skur. Foreningen har oplyst, at beboerne selv står for vedligeholdelse af de dobbelte carporte, og foreningen står for vedligeholdelse af skure.

Carport/skur:

Carporttage er udført i plast og fremstår fleres steder nedslidt. Det er af foreningen oplyst, at det er beboerne, der har vedligeholdelsespligten.

Skurtag er udført af stålpladeplader og fremstår i acceptabel stand. Dog fremstår de med partielle buler. Foreningen oplyser, at der er observeret nedsivning af vand i skure og en del utætheder ved afvandingsrender, som ses at være tilstoppet, og derfor anbefales oprensning.

Det anbefales at gennemføre en nærmere registrering af omfanget af nødvendige reparationer og oprensning af skurtag, der bør foretages. Der afsættes og anslås et beløb pr. skur, samt et forventelig antal skure, der bør repareres.

Vedligehold

Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Ståltag og plasttag efterses for revner og utætheder.

Træbeklædninger males udvendigt ca. hvert 7. år.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022	1 Gennemgang og reparation af skure	10	stk.	Kr. 7.500	Kr. 75.000
2023	1 Afsat årligt til reparationer	1	afsat	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 90.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Fotoregistrering



15 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 20-09-2021

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 eller på telefon 3393 1550.

Besøg også MinEjendom.dk og prøv vores app, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2026	1 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge

Bygningsdelskort	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	0	15.000	0	7.500	0	0	7.500	0	0	30.000
02 (V) Sokkel	0	23.000	0	0	0	0	0	0	0	0	23.000
03 (V) Facade mod gade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
04 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Tagbelægning	10.000	0	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	80.000
06 (V) Tagrender og nedløb	0	82.500	0	0	15.000	0	0	15.000	373.750	0	486.250
07 (V) Yderdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08 (V) Vinduer	0	400.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	480.000
09 (D) Afløb	0	0	40.000	0	0	0	0	40.000	0	0	80.000
10 (D) Vandinstallation	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	105.000
11 (D) Varmeanlæg	0	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	120.000
12 (D) El-installation	0	8.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	18.000
13 (D) Ventilation	0	26.400	0	0	0	27.000	0	0	0	0	53.400
14 (V) Øvrige bygninger	0	75.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	195.000
15 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	25.000	624.900	105.000	60.000	82.500	102.000	70.000	122.500	433.750	60.000	1.685.650

Byggesagsudgifter	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Håndværkerudgifter (overført)	25.000	624.900	105.000	60.000	82.500	102.000	70.000	122.500	433.750	60.000	1.685.650
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	37.494	0	0	0	0	0	0	26.025	0	63.519
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	74.988	0	0	0	0	0	0	52.050	0	127.038
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	25.000	737.382	105.000	60.000	82.500	102.000	70.000	122.500	511.825	60.000	1.876.207
Samlet sum inkl. moms	31.250	921.728	131.250	75.000	103.125	127.500	87.500	153.125	639.781	75.000	2.345.259
Omkostninger / m² / år inkl. moms	16	485	69	39	54	67	46	81	337	39	1.235
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m²/år

123,-

Bolig- og erhvervsareal

1.899 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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

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

Byggesagsomkostninger

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

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

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

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

Generelt om rådgivning og projektforløb

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 projektforløb 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 projektforløbet, 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 besøges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besøgt stikprøvevis alt efter tilgængelighed og relevans.

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

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

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

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

Rettigheder og ansvar

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

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

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

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

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

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