



**A/B SKÆRBÆKKEN RESENBRO
VEDLIGEHODELSESPLAN**

Indholdsfortegnelse

1. Stamdata	2
2. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan.....	2
3. Grundlag	2
4. Indledning	3
5. Vurderingskriterier.....	3
6. Bygningsdelskort og tilstand	4
7. Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	18
8. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen	19

1. Stamdata

Kort beskrivelse af boligforeningen

Andelsboligforeningen Seniorbo Resenbro ligger på Skærbækvej i Silkeborg kommune

Bebyggelsen består af 10 boliger opført som rækkehuse i en klynge. De er opført som 3 forskellige typer på henhold vis 77m², 92m² & 105m². Foreningen har et fælleshus der indeholder festsal, køkken, gæsteværelser og værksted.

De besigtigede boliger fremstår generelt i god stand, som det kan forventes i en ejendom af denne alder. Foreningen er opvarmet med naturgas og har et gældende energimærke fra 2010 i klasse D.

Nedenfor ses BBR ejendomsoplysninger 31-03-2016

Ejendomsnummer:	21202
Kommunenavn:	Silkeborg Kommune
Adresse:	Skærbækvej 23, 8600 Silkeborg
Matr. Nr.:	1z
Opførelses år:	1992

2. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der kan anvendes af bestyrelsen i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-årig periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 3-5 år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer inden, anbefales det at justere planen tidligere i forhold til den nye situation.

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

3. Grundlag

Ejendommene er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er kun foretaget vurdering af de dele der ikke krævede destruktiv indgriben i konstruktionen eller specielt udstyr for besigtigelse såsom lift. For bygningen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele samt fællesarealer er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det være sig gældende for facader, gavle, sokler, trapper, vinduer, sålbænke, kældre samt tagkonstruktioner. Komplementering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registrering og vurdering. Besigtigelsen blev foretaget i tørvejr.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er lavet med udgangspunkt i V&S prisbøger samt erfaringskatalog inkl. moms og er kun vejledende. 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 der i den forbindelse skal tages højde for konjunkturer.

4. Indledning

Denne vedligeholdelsesvurdering er udarbejdet af Vopa, for andelsforeningen Seniorbo Resenbro, til generelt brug for planlægning af vedligeholdelsesarbejdet på foreningens ejendom. Ejendommens afgrænsninger er generelt i overensstemmelse med de indberettede ejendomsoplysninger.

5. Vurderingskriterier

Ved *svigt* forstås at materialer, konstruktioner eller bygningsdele mangler egenskaber, herunder hører anbefalinger fra offentlige forskrifter og god byggeskik. Svigt omfatter sådanne forhold uanset deres årsag.

Ved *skade* forstås, svigt som giver sig udslag i brud, lækage, deformation, svækkelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der væsentligt nedsætter bygningens formålmæssig brugbarhed.

Begreberne skade og svigt er tilsvarende defineret i bilag 2 i Erhvervs- og byggestyrelsens vejledning til By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 202 af 23 marts 2000 om kvalitetssikring af byggearbejder.

For at beskrive en given bygnings overordnede tilstand anvendes følgende kategorier. Disse kategorier kan/bør læses som overordnet mål for helhedsindtrykket ved vedligehold på en given bygning.

God



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden god, er f.eks.: En bygningsdel i tilstanden svarende til ny opført, ny istandsat, ny restaureret. Bygningsdelen fremtræder helt uden, eller kun med lettere spor af slitage af æstetisk omfang. Og er således godt vedligeholdt.

Over middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden over middel, er f.eks. En bygningsdel i tilstanden svarende til, nydeligt vedligehold uden tydelig spor af brug, slitage eller ælde. Der kan dog være behov for forebyggende vedligehold. En ældre eller gammel bygningsdel kan således godt have en vedligeholdelsestilstand der ligger over middel.

Middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand middel er f.eks.: En bygningsdel der er almindeligt nedslidt. Dvs. en bygningsdel der tydeligvis er i brug, eller har været i brug og som har normale og forventelige spor af slid og anvendelse. Bygningsdelen er som helhed funktionsdygtig. Der er dog risiko for nedslidning og/eller funktionssvigt for den enkelte bygningsdel. Bygningsdelen har almindeligt behov for forebyggende vedligehold, herunder reparation af skrammer og mindre skader.

Under middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand under middel er f.eks.: En bygningsdel svarende til en mangelfuld eller uregelmæssig vedligehold. Det ses at bygningsdelen trænger til omfattende vedligehold i varierende omfang. Bygningsdelen er tydeligvis slidt og tiden sætter sine spor. Her er afhjælpende vedligehold muligvis nødvendigt, på flere tilstødende bygningsdele, der kan have taget skade, hvis omfattende oprettende vedligehold skal undgås på sigt.

Dårlig



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden dårlig er f.eks.: En bygningsdel med tegn på slid og ælde. Bygningsdelen er stærkt nedslidt/skadet og oftest vedligeholdelsesmæssigt forsømt. Bygningsdelens tilstand er præget af hyppige funktionssvigt og generelt nedsat funktionsevne, hvilket kan medføre skade på tilstødende bygningsdele.

6. Bygningsdelskort og tilstand

Betegnelse	Tilstand		Dato	Første Vedligehold
01 Tag, tagrender & nedløb	Over middel		11-03-2016	2017
02 Facade, Sokkel & sålbænke	Middel		11-03-2016	2017
03 Vinduer og Døre	Middel		11-03-2016	2016
04 Fællesarealer	Middel		11-03-2016	2020
05 WC/Bad og Køkkener	Individuelt	*	11-03-2016	Individuelt
06 Fælleshus	Middel		11-03-2016	2016
07 Kloak	Middel		11-03-2016	-

* Ikke besigtiget, bygningsdelen er individuel og indgår ikke i den fælles vedligeholdelse

Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang kan det konkluderes, at bygningens primære og sekundære bygningsdele generelt er i "god stand". Herunder fundamenter, facader, tagbelægning, vinduer. Ejendommen bærer generelt præg af der løbende er udført vedligeholdelse, sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

De registrerede skader vurderes at kunne udbedres til en middel omkostning, hvilket anbefales for at mindske risikoen for nedbrydning på de primære bygningsdele og klimaskærmen. Ejendommen er ældre, og det må forventes, at der skal investeres i vedligeholdelse for at opretholde standarden på bygningen.

Generelt anbefales det, at der den kommende periode fokuseres på skader i relation til bærende bygningsdele og klima-skærmen dvs.:

- **Maling af facadedøre**
- **Lettere renovering af mørtelfuger**
- **Reparation af sokkel**
- **Gennemgang af fuger rundt om vinduer**

Bygningsdelskort

Dato / registrering

11-03-2016

Sjælland:

Amagerfælledvej 56
2300 København S

Jylland:

Lærkevej 12A
8240 Risskov

01 Tag, tagrender & nedløb

Kræver arbejdet stillads Ja – eller lift

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Taget er opført som gitterspærskonstruktion. Hele bebyggelsen har fået lavet nyt eternittag i 2010. Der er etableret korrekt udluftning i tagryggen med ventilationshætter. Alle inddækninger og sternbeklædninger er udført i zink. Eternittaget har en restlevetid på 20-25 år, og det anbefales at lave løbende afrensning af tagoverfladen for et modvirke mos og algedannelser. Der er afsat et beløb til afrensning af taget hvert 3 år i det 10 årige vedligeholdelsesbudget. Alle tagrender og nedløb er udført zink som er vedligeholdelsesfrit. Det er vigtigt at gennemgå samlinger på nedløb og tagrender en gang om året for at sikre korrekt afvanding af regnvandet. Alle tagrender skal renses for nedfaldsmateriale. Der er afsat et beløb til afrensning hvert 3 år i det 10 årige vedligeholdelsesbudget. <u>Det vurderes at der ikke er nogen større udgifter til vedligeholdelse de næste 10 år.</u>

Bygningsdelens tilstand:

Over middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2016

1.1 Foto



1.2 Foto



1.3 Foto



1.4 Foto



Bygningsdelskort

02 Facade, Sokkel, & sålbænke

Dato / registrering 11-03-2016

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Facaderne er opført i blankmurværk i gule teglsten. Murværket er udført med skrabet mørtelfuger. Da bygningerne ikke har noget udhæng er facaderne ekstra udsat for skader som følge af regn og frost. Der er løbende lavet en lettere facaderenovering af fugerne, hvor fugerne er kradset ud og omfuget. Det er vigtigt at fugerne er intakte da defekte fuger øver risikoen for vandindtrængen i murværket. Hvis murværket løbende på vedligehold har det en restlevetid på +30 år. Der er afsat et beløb til løbende omfugning i det 10 årige vedligeholdelsesbudget Bygningernes sokler har mindre skader som følge af manglende vedligeholdelse. Flere steder er der græsbelægning og jord direkte op ad soklen. Det er ikke en hensigtsmæssig løsning, og det anbefales at etablere en flisekant rundt om alle bygninger med f.eks. betonfliser. Der er afsat et beløb under øvrige i det 10 årige vedligeholdelsesbudget. Under alle vinduer er monteret zinkprofiler som sålbænke. Flere steder kunne det konstateres at fugerne mellem vindue og sålbænken var defekte. Det anbefales at gennemgå disse fuger i forbindelse med gennemgang af fuger rundt om vinduer/døre. Alle skure og affaldsområder er opbygget med eternitplader som facadebeklædning. Der er monteret træprofiler som er malet hvide og skruet fast på eternitpladen. Alle skruer er monteret som ikke galvaniseret. Det har medført rustdannelse og med tiden vil de ruste op. Det anbefales derfor at udskifte alle skruer til galvaniseret. Der er afsat et beløb under det øvrige i det 10 årige vedligeholdelsesbudget.

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	3 år
Vedligeholdelsesinterval	20 år
Første vedligehold	2017

2.1 Foto



2.2 Foto



2.3 Foto



2.4 Foto



2.5 Foto



2.6 Foto



Sjælland:
 Arnagerfælledvej 56
 2300 København S

Jylland:
 Lærkevej 12A
 8240 Risskov

Bygningsdelskort

03 Vinduer og døre

Dato / registrering 11-03-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Foreningens vinduer er originale vinduer fra opførelsen af bygningerne. Vinduerne er opbygget som plastikvinduer der er vedligeholdelsesfrie. Det er vigtigt at smøre hængsler og beslag med olie med jævne mellemrum i henhold til producentens vedligeholdelsesvejledning. Alle vinduer og døre er fuget med elastiskfuge mellem karm og murværk. Flere steder kunne det konstateres at fugerne var hårde og flækket. Det anbefales at lave en gennemgang af alle vinduer og døre inden for den næste årrække. Det er vigtigt at alle fuger er intakte, så der ikke kan trænge vand ind i konstruktionen. Der er afsat et beløb til en gennemgang i det 10 årige vedligeholdelsesbudget. Facadedørene er beklædt med træ på den udvendige side. De fleste facadedøre trænger til maling, hvor karme skal tjekkes for evt. rådskader. Det er vigtigt at alle døre males på en samlet gang for at sikre en ensartethed, samt et fast vedligeholdelsesinterval. Det skønnes at der skal udføres malearbejde hvert 5-6 år. Der er afsat et beløb til en maling af dørene på den udvendige side i det 10 årige vedligeholdelsesbudget

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	10 år
Vedligeholdelsesinterval	20 år
Første vedligehold	2016

3.1 Foto



3.2 Foto



3.3 Foto



3.4 Foto



Sjælland:
Amagerfælledvej 56
2300 København S

Jylland:
Lærkevej 12A
8240 Risskov

Bygningsdelskort

04 Fællesarealer

Dato / registrering 11-03-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Bebyggelsen har et fællesareal som hovedsageligt bruges til parkeringsareal. Området er belagt med en blanding af flisebelægning og asfaltbelægning på vejen. Der kan ses revner og mindre skader på asfaltbelægningen på grund af slitage fra biler mv. Specielt omkring regnvandsbrønde kan der ses tydelig tegn på udfordringer med afledning af regnvand nogle steder er belægningen ydermere sunket. Det skønnes at den bedste løsning vil være en komplet udskiftning af hele det øverste lag asfalt. Der findes maskiner som kan fræse asfaltbelægningen af og genbruge det efterfølgende. Der er afsat et beløb i det 10 årige vedligeholdelsesbudget som kan prioriteres.

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2020

4.1 Foto



4.2 Foto



4.3 Foto



4.4 Foto



Sjælland:
 Arnagerfælledvej 56
 2300 København S

Jylland:
 Lærkevej 12A
 8240 Risskov

Bygningsdelskort

05 WC/Bad og Køkken

Dato / registrering 11-03-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Alle boliger har eget bad og toilet som beboeren selv skal vedligeholde. I den besigtigede bolig fremstår badeværelset generelt i god stand. Beboerne står selv for vedligeholdelse/modernisering af badeværelserne. Det er vigtigt, at beboerne vedligeholder badeværelsernes vådområder for at sikre, at der ikke trænger vand ind i bygningens bærende konstruktioner. Særlig opmærksomhed kræves ved eventuelle revnede fuger, revnede terrazzogulve, løse fliser, samt omkring gulv afløb. Alle boliger har individuelle køkkener, og beboerne varetager selv vedligeholdelsen af disse. De besigtigede køkkener var i god stand. I forbindelse med køkkener såvel som badeværelser skal foreningen være opmærksom på afløb og brugsvandsrør. De fleste rørinstallationer er skjult i varierende omfang.

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	Individuelt

Bygningsdelskort

06 Fælleshus

Dato / registrering 11-03-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Der er opført et fælleshus i samme materialer som boligerne. Fælleshuset indvendige vedligeholdelse er fælles for alle andelshavere. Der findes et stort festlokale som ikke har været renoveret siden opførelsen. Overfladerne består af linoleum på gulvet og malet savsmuldstapet på vægge og lofter. De øvrige rum i bygningen er løbende blevet vedligeholdt og fremstår pæne. Der er afsat et beløb under øvrige i det 10 årige vedligeholdelsesbudget til udskiftning af gulvbelægningen samt maling af alle vægge og lofter i festlokalet.

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2016

6.1 Foto



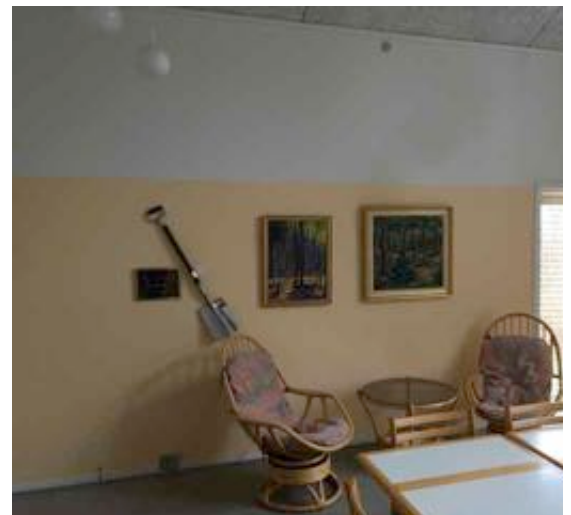
6.2 Foto



6.3 Foto



6.4 Foto



Sjælland:
 Arnagerfælledvej 56
 2300 København S

Jylland:
 Lærkevej 12A
 8240 Risskov

Bygningsdelskort

07 kloak

Dato / registrering 11-03-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Kloakledningerne ligger i jorden og kan derfor ikke besigtiges. Der er ikke tegn på skader som følge af synkende belægning mv. Der er afsat et beløb til en tv inspektion af kloakinstallationerne. Det er erfaringsmæssigt en god ide at foretage en tv inspektion hvert 5-10 år. Da udgifterne til evt. skader på kloakledninger og brønde er store og ofte kan reduceres ved løbende vedligeholdelse.

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	7 år
Vedligeholdelsesinterval	- år
Første vedligehold	- år

7. 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, hvilke anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.
Gulve i badeværelse	Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses især i badeområder. Fuger på ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulv afløb kontrolleres - både omkring risten og i kanterne under selve risten. Gulv afløb 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 gulv afløbet fjernes, og vandlåsen løftes op og renses. Vandlåsen og risten genmonteres efterfølgende.
Toiletter	For at faldstammeanlægget 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 bleer, 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 om måneden, 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 ofte skrues af med hånden, er dette ikke tilfælde anvendes passende 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.
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. Det er vigtigt at udlufte boligen effektivt med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad.)

8. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udfærdiget af Vopa, medmindre andet er aftalt skriftligt. Den, der bestiller en vedligeholdelsesplan. Er efterfølgende omtalt som "kunden"

Generelt:

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med renovering. 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 årig periode. Planen omfatter følgende:

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, med mindre andet er aftalt skriftligt.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer – fra fundament til skorsten. 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.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses ved gennemgangen, uden at der skal laves indgreb i konstruktionerne eller demontere genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar ved Vedligeholdelsesplanen

Kunden har kun ret til at anvende vedligeholdelsesplanen til eget brug.

Vopas overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringspriser og skøn, og er således alene vejledende. Vopa kan derfor ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

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

Vopas vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres fordelt over den 10 årige 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. Vopas rådgivere kan være behjælpelige i forbindelse hermed og kan kontaktes for yderligere information. Vi anbefaler at foretage en årlig gennemgang for løbende at vurdere udviklingen og evt. skader.