

Oversigt vedrørende vedligeholdelsesplan 2018-2038

Emne	Beskrivelse	Udført år	Forventet levetid i år (Note 1)	Eftersyn	Vedligeholdelse/ opretning	Større udgifter efter 2038 (2017 priser)
Tag						
Tagbeklædning	Monier Dantegl vingetagsten, model Gammel Dansk, natur rød. (15 års garanti på tagsten)	2013	60-100	Hvert år	Algebehandling hvert 2. år	Udskiftes > 2073 kr. 2.000.000
Undertag	Diffusionstæt banevarer		40	Hvert 5 år	Efter behov	
Tagrender	Zink tagrender og nedløbsrør		60	Hvert år	Renses hvert år	
Stern/vindskeder	Nordisk gran med metalinddækning		60	Hvert 2. år	Males hvert 8. år	
Udhængsbrædder					Males hvert 16. år	
Inddækning i gavle	Zink		60	Hvert 2. år	Efter behov	
Elastisk fuge ved gavlinddækning			15	Hvert 5 år	Efter behov	
Rem	Limtræs drager	1983	60-100	Hvert 2. år	Males hvert 16. år	
Murværk						
Sokler		1983	100	Hvert 2. år	Eftergås hvert 4. år	
Sålbænke og mørtelfuger			100	Hvert 2. år		
Fuger ved rem og mellem husene			15	Hvert 2. år	Efter behov	
Vinduer og udvendige døre						
Vindue og udvendige døre	Malet træ (Cetonia) Terrassepartier udskiftet i 2004. Øvrige udskiftet i 2008	2004/ 2008	60			Udskiftes >2064 Kr. 800.000
Maling				Hvert år	Hvert 8. år	
Bundstykke (dørtrin)				Hvert år	Hvert år	
Termoruder/glasbånd			20-40	Hvert år	Efter behov	
Tætningslister				Hvert år	Efter behov	
Beslag/låse/ udluftningsventiler				Hvert år	Hvert år	
Fuger omkring vinduer/døre			15	Hvert år	Efter behov	

Varme anlæg						
Varmeunits	Gemina Termix 24/24 VVX2	2003	15-30	Hvert år	Udbedres efter behov	Udskiftes ca. 2025 kr. 400.000
Radiatorer/termostater	Pladejerns radiatorer	1983	30-40	Andelshaver må oplyse om evt. utætheder.	Udskiftes efter behov	
Rørinstallationer	Jernrør i gulvvarme	1983	70	Registrer evt. vandtab i system	Der er tegnet forsikring for skjulte rør (Note 2)	
El installationer						
HPFI relæer	Udskiftet i forbindelse med varmerenovering	2003	50	Hvert år	Udskiftes efter behov	
Carporte						
Tag	Paptag - Icopal	2010	30	Hvert år	Eftergås hvert 4. år	Tag udskiftes > 2040 Kr. 700.000
Beklædning/træværk/stern	Profilbrædder/malet		60	Hver 2. år	Males hvert 8. år	
Stikledninger						
Fjernvarme	Varmerørene vedligeholdes af Viborg Fjernvarme til og med hovedventiler i udvendige stikindføringskabe.	2003				Ingen vedligeholdelsesudgifter for foreningen
El	El-nettet tilhører Energi Viborg	1983				
Vand	Plastrør. Vedligeholdelsen påhviler andelsboligforeningen	1983	40-80		Der er tegnet stikledningsforsikring (note 2)	Udskiftes >2023
Kloak/overfladevand	PVC kloakrør. Vedligeholdelsen af hovedledninger påhviler Energi Viborg Vand	1983	40-80		Der er tegnet stikledningsforsikring (note 2)	Udskiftes > 2023
Fælles arealer						
SF beton sten	Vedligeholdelsen påhviler Grundejerforeningen Søbakken Øst					Der opkræves kontingent via boligforeningen
Grønne fælles områder						

Kommentarer:

Vi tilstræber at vores boligers vedligeholdelsesstand er høj. Vi tilstræber ligeledes, at huslejen ikke stiger pga. uforudsete vedligeholdelsesudgifter. Samtidig hylder vi princippet om at de andelshavere, der 'slider' på boligerne skal betale for opretningen af sliddet. Lige nu afdrager vi på et kreditforeningslån, der bl.a. finansierede renoveringen af tage og carporte.

Planen dækker de næste 20 år. Af større udgifter i denne periode må påregnes udskiftningen af varmeunits (ca. kr. 400.000).

Ved planens udløb er vores nuværende kreditforeningslån næsten færdigafdraget og der vil være 'luft' til at optage lån til større renoveringsarbejder (Note 3)

Ved udarbejdelse af planen er taget udgangspunkt i tidligere plan fra Sct. Jørgen og en tilstands- og vedligeholdelsesrapport udarbejdet af DEAS i 2016. Planen er konfereret med Jesper Bjerregård, Hald Ege VVS og tømrer Morten Jørgensen.

Det er tanken, at de to håndværkere foretager et årligt eftersyn inden for deres respektive fagområder.

Der er usikkerhed omkring udgifterne til reparation/renovering af skjulte vandvær, varmerør og stikledninger. Forsikringen nedskriver dækningen, så vi foruden selvriskoen, selv skal betale en større del. (Note 2) Det er også usikkert, hvornår vand og kloaksystemet skal totalrenoveres.

Derfor anbefales, at vi opretholder en 'buffer' på vedligeholdelseskontoen på ca. kr. 500.000 til dækning ved skader på skjulte rør, stikledninger, selvrisiko og uforudsete vedligeholdelsesarbejder. Dette svarer til ca. kr. 28.000 pr. hus.

Vi hensætter pt. Samlet kr. 117.600 pr. år til vedligeholdelse. Ifølge planen skal hensættes kr. 93.000.

Planen tænkes reguleret efter udviklingen i **Byggeomkostningsindeks for Boliger**. (Danmarks Statistik)

Note 1

Levetider for bygningsdelene er estimeret ud fra **SBi-Rapport 2012 : 5 – "Levetider for bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen"**. Rapporten er udarbejdet som et led i revision af huseftersynsordningen i Danmark. Den er baseret på offentlig tilgængelig viden samt forfatterens erfaring på tidspunktet for dens udarbejdelse. I rapporten er vurderet levetider for velholdte bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikringer for boliger.

Note 2

Codans afskrivningsregler ved forsikringsdækning af skader på skjulte rør og stikledninger.

Den samlede erstatning for skaden betales med følgende procentsatser:

Indtil rørene er 50 år gamle dvs. indtil år 2033: Skjulte rør 70 % og stikledninger 50 %.

Herefter: Skjulte rør 50 % og stikledninger 30 %

Dog undtaget erstatning for fejlfinding og følgeudgifter hermed, som erstattes med 100 %

Den opgjorte erstatning reduceres herefter med policens selvrisiko. (p.t. kr.5.381)

Note 3

Realkreditlånet (gæld 2017: kr. 4.000.000) er færdig afdraget i 2043. Vi har (2017) et indestående i banken på ca. kr. 740.000 til vedligehold mv.
