

10-årig Drift & vedligeholdelsesplan 2026-2035

AB Skovgaarden



Sag AB Skovgaarden – Prins Christians Gade 10 & Skovbrynet 2, 8900 Randers
Sagsnr. 2026000402
Dato 08.04.2026
Rev.
Kunde AB Skovgaarden, v/ Formand Martin Møller
Udarbejdet af Carsten S. Bennetzen

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	2
Kontaktoplysninger	2
Afgrænsning	3
Bebyggelsesoplysninger	4
Kort beskrivelse af bebyggelsen og funktion.....	6
Sammenfattende konklusion.....	7
Vurdering af bebyggelsens tilstand.....	8
Drift og vedligeholdsplan.....	9
Vejledning OBH Ajour	10
Bilag	11

INDLEDNING

Formålet med besigtigelse af bebyggelsen med tilhørende rapportering er, at besigtigelsen skal danne grundlag for udarbejdelse af en 10-årig drifts- og vedligeholdsplan af bebyggelsen AB Skovgaarden.

Besigtigelsen er foretaget den 24. marts 2026

Besigtigelsen er gennemført af:

Bygningskonstruktør Carsten S. Bennetzen, OBH. Rådgivende. Ingeniører A/S

Besigtigelsens formål

På foranledning af AB Skovgaarden, er der gennemført en byggeteknisk gennemgang af nedennævnte bebyggelse, herunder tilhørende udenomsarealer.

Hensigten med tilstandsvurderingen er, at give andelsforeningen, en kvalificeret vurdering af tilstande på bygningsdele i klimaskærmen, fællesarealer og tekniske installationer, vurdering af benyttede byggemetoder samt en 10-årig plan for drift- og vedligeholdelse.

Besigtigelse af i alt 3 stk. boliger samt udearealer og fællesarealer, er en del af den byggetekniske gennemgang.

På basis heraf, er der udfærdiget en rapport i form af en tilstandsvurdering, indeholdende Ajour registrering med foto og kommentarer.

Besigtigelse er generelt gennemført fra terrænniveau, via lovlige adgangsveje eller hjælpemidler.

KONTAKTOPLYSNINGER

Andelsforeningen

- AB Skovgaarden
Prins Christians Gade 10 & Skovbrynet 2
8900 Randers
Formand: Martin Møller
E-mail: post@abskovgaardenranders.dk

Rådgiver.

- OBH Rådg. Ingeniører A/S
Administration
Agerhatten 25,
5220 Odense SØ
Telefon: 70217240
Mobil: 6061 6503
E-mail: csr@obh-gruppen.dk
Kontaktperson: Carsten S. Bennetzen

Grundlaget for udarbejdelsen af drift og vedligeholdelsesplanen har været besigtigelsen af bebyggelsen samt modtaget tegningsmateriale bestående af plantegninger. Ligeledes er BBR meddelelsen via boligejer.dk gennemset.

AFGRÆNSNING

Destruktivt indgreb er ikke indeholdt i nærværende tilstandsvurdering. Gennemgangen beror alene på en overordnet visuel vurdering af de primære bygningsdele og eventuelle særlige produkter.

Ligeledes vil der i denne tilstandsvurdering ikke blive taget stilling til eventuelle energimæssige forhold, da disse tiltag typisk behandles i et energimærke.

Tekniske anlæg og produkter med årlig servicekontrol eller vedligehold, eksempelvis ventilationsanlæg, mv. behandles ikke nærmere i nærværende tilstandsvurdering.

Bebyggelsens funderingsforhold og eventuel forurening på bebyggelsen er ikke undersøgt nærmere.

Kloakering er besigtiget ved visuel besigtigelse af brønddæksler. Brønddæksler er ved besigtigelsen ikke løftet, for inspektion af kloakering/brønde.

For at belyse den præcise tilstand eller eventuelle fejl/mangler på bebyggelsen kloakering anbefales der udført tv-inspektion.

AB Skovgaarden

BEBYGGELSESOPLYSNINGER

BEBYGGELSEN GENERELT

Bebyggelsen er beliggende på Prins Christians Gade 10 & Skovbrynet 2, 8900 Randers



Luftfoto af bebyggelsen – Kilde: BBR-meddelelse

Ejendoms nr.:	5608815
Matrikelnr.:	964aø
Ejerlavnavn:	Randers Bygrunde
Ejerlavskode:	2006151

AB Skovgaarden

Bygninger

Antal boliger:	20 stk.
Bebygget areal:	402 m ²
Samlet bygningsareal:	1.805 m ²
Samlet boligareal:	1.787 m ²
Samlet erhvervsareal:	17 m ²
Samlet kælderareal:	402 m ²
Opførelsesår bygning:	år 1934

Bebyggelsens beliggenhed / anvendelse:

Bebyggelsen er beliggende i Randers kommune og har anvendelse som beboelse.

Bebyggelsen er bestående af følgende:

- Etageejendom opført i 5 etager.

Gennemsete dokumenter

BBR-meddelelse er download fra boligejer.dk d. 07.04.2026

KORT BESKRIVELSE AF BEBYGGELSEN OG FUNKTION

Bebyggelsen er opført som etagebyggeri, i 5 etager.

Bebyggelsen er opført i 1934 og indeholder i alt 20 andelsboliger jf. modtagne oplysninger.

Tilhørende ejendommen er fælles gårdmiljø, udført med flisebelægninger.

I kælderplan, er depotrum til de enkelte boliger, samt teknikrum, som forsyner boligerne med vand og varme.

Ligeledes ses fælles cykelrum.

Fundamenter er udført som betonstøbte linjefundamenter, og sokkel er udført med strukturpuds. (Fundamenternes type er vurderet ud fra tilstedeværende tegningsmateriale, samt opførelsestidspunktet for bebyggelsen.

Terrændækket er i kælderplan udlagt direkte på jord, og udført uden armering.

Ydervægge er opført som blankt murværk, som vurderes at være massive, eller delvist massive (ved hushjørner og vinduesåbninger)

Facade ved høj kælder mod vej, er udført med strukturpuds, og afsluttet med overfladebehandling.

Skillevægge er opført som murede vægge i teglsten, med overfladebehandling, samt lette vægge med forskalling og puds med overfladebehandling.

Tagkonstruktionen er udført med trempelspær, udført med mansardtag med vingetegl, hvor det vurderes at være med undertag af banevare.

Saddeltag er udført med skifereternit af ældre dato, hvor der er påsvejst tagpapdækning. Det kan ikke præciseres om der er påsvejst 1 eller 2 lag tagpapdækning.

Ved brandkarme, mod naboejendomme er der udlagt tagsten på toppen.

Hovedinstallationer er placeret i kælderplan, ved Skovbrynet 2, som forsyner hele ejendommen med vand og varme. Ejendommen forsynes med fjernvarme, og det varme brugsvand produceres via fælles gennemstrømsveksler.

Boligerne opvarmes via radiatoranlæg.

Målerarrangementer for vand og varme er placeret i de enkelte boliger ved de enkelte tapsteder.

Elinstallationer er udført med gruppetavle, placeret i boligernes entre,

Elinstallationer er udført med HPFI/HFI relæ, som kan variere fra bolig til bolig.

Til ejendommen er et flisebelagt gårdmiljø.

SAMMENFATTENDE KONKLUSION

Observationer eller særlige risikoforhold konstateret ved bygningsgennemgangen.

Med henvisning til pkt. Registrering OBH Ajour vil vi anbefale, at fokus omkring genopretning/udskiftning rettes mod følgende punkter:

Primære Bygningsdele

- #1, 5** Der ses partielt mindre revner i murværk samt sokler. Revnedannelser i murværk, øger risikoen for fugtindtrængning, og udvikling af revnerne i forbindelse med frostsprængninger.
- Der ses partielt mindre områder med porøse mørtelfuger, som bør fræses ud og fuges om.
- Revner bør udbedres, således skaden stoppes og der ikke sker skade på bagvedliggende konstruktioner.
- #6** Lyskasse mod Prins Christians Gade, er udført uden afløb. Ligeledes ses lyskassen værende i dårlig stand.
- Det anbefales at der etableres afløb fra lyskassen, samt at den renoveres.
- #9, 11, 12, 14** Puds på murkroner, ses partielt med skader. Ligeledes er der registreret enkelte tagsten som er gledet ned.
- OBS: Der ses et stykke tagsten, som danner risiko for nedstyrtning, og personskade**

Kompletterende Bygningsdele

- #2** Facadepartier ved for og bagtrapper ses værende de oprindelige træpartier med overfladebehandling.
- Overfladebehandlingen er registreret med afskalning.
- Det anbefales at overfladebehandle facadepartierne, eller eventuelt udskifte disse til nye træ/alu
- #7, 10** Elastiske fuger ses partielt udtjente.
- Det anbefales at elastiske fuger udskiftes, og løbende efterses.
- Elastiske fuger ved zink, er udsatte, da zink arbejder ved kulde og varmepåvirkning.

Overflader

- #3** Lofter i kælder med depotrum, ses med løstsiddende puds på lofter. Der kan være en brandmæssig egenskab i lofterne, hvorfor det anbefales at der etableres 2 lag gipspladebeklædning på lofter i hele kælderen.
- #8** På ejendommens gårdside, er overgangen mellem mansardtag, og saddeltag, udført med rygningbånd.
- Rygningsbånd er ikke egnet som inddækningsmateriale, og det anbefales derfor at etablere korrekt overgang, med blyerstatning.
- #13** **OBS:** Inddækning på siden af kvist, mellem tagsten og kvistside, er blæst op. Der er nærliggende risiko for indtrængning af fugt til underliggende konstruktion.
- #15** Ved murkrone mod Skovbrynet, ses overgang mellem puds, og inddækning, udført med tape. Der bør udføres korrekt inddækning, for at sikre tætheden.

Tekniske installationer

- #4** Teknisk isolering på rørinstallation ses delvist med ældre isolering som er skåret op. Der kan være asbest i gammel rørisolering, hvorfor det anbefales at dette kontrolleres, og isolering udskiftes, eller kapsles inde.

VURDERING AF BEBYGGELSENS TILSTAND

Vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand.

- i forhold til hvad man må forvente, af bygningsdele, af den aktuelle type og alder.

Nr. Bygningsdel

		Over middel	Middel	Under middel
01	Fundamenter & sokler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02	Ydervægge (tegl / beton / skiffer)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	Vinduer & vinduesspartier (træ)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	Yderdøre & indgangspartier (træ)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05	Tagværk & tagbeklædninger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
06	Bagmure og indiv. skillevægge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07	Etageadskillelser (betonelement dæk)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08	Vandinstallationer (tekniske anlæg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09	Varmeinstallationers (tekniske anlæg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Elinstallationer (tekniske anlæg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Boligventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bebyggelsens tilstand er over middel
- Kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse

Bebyggelsens tilstand er **middel**
- Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

Bebyggelsens tilstand er under middel
- Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes

DRIFT OG VEDLIGEHOLDSPLAN

Der henvises yderligere til økonomiark i bilag 2

NB: Alle anførte priser er at betragte som overslagspriser, baseret på Molio Prisdata 2026, samt erfaringstal fra tilsvarende opgaver. Alle anførte priser er ekskl. moms og teknikerassistance. Herudover skal tillægges ydelser til byggepladsomkostninger (etablering, drift og afregning),

(Byggepladsomkostninger udgør ca. 5-7 % af entreprisesummen, men bør vægtes pr. sag og ift. entreprisernes omfang).


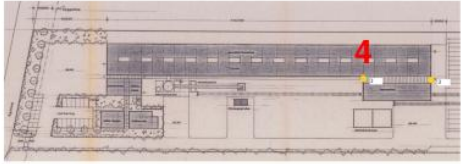



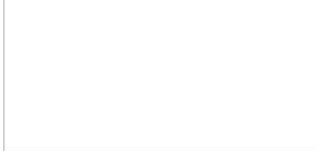
Det kan anbefales, at der for større entreprisarbejder påregnes ca. 10% tillæg til uforudseelige udgifter. Det kan endvidere anbefales, at der i forbindelse med den årlige budgetlægning eller forinden der træffes endelig beslutning om iværksættelse af de anbefalede udbedrings- eller renoveringsarbejder, at der indhentes håndværkertilbud på de respektive arbejder, på baggrund af en retvisende projektbeskrivelse.

Det skal anbefales, at der i varierende omfang benyttes teknisk rådgivning i forbindelse med ovennævnte entreprisarbejder, der prismæssigt udgør ca. kr. 100.000 ekskl. moms og derover.

VEJLEDNING OBH AJOUR

Der henvises yderligere til samlet ajour registrering i bilag 1

Vejledning til aflæsning af registrerede forhold.

Projekt navn Pkt. 8.0 - Tilsyn af 12.01.2019		OBH-GRUPPEN RÅDGIVENDE INGENIØRER		OBH OBH-Gruppen A/S Agerhatten 25 7021 7240	
1	#3	Type: Tilsyn	Projektmappe:		
3	Tilførsel fra: 12-01-17 -Til: 12-01-17		Kategori/Liste: 02 Byggeledelse / 09 FACADE / Glas/alu facader		
Beskrivelse Elastiske Løtningsfuger ses med begyndende nedbrydning. Rest levetid vurderes til ca. 1-2 år. Note 2018: Forholdet ses forværret ved seneste gennemgang. Seneste kommentar			Modtager MODTAGET 01-02-17, 20:54:59 Bygningsejer/Administrato... Klient -		Ansvarlig OPRETET 12-01-17, 09:33:47 OBH Rådg. Ingeniører A/S Torben Sams
Fotos 1: 12-01-17, 09:34:29 			Tegning: Situationsplan.pdf 		
Fotos 2: 12-01-17, 09:36:25 	Fotos 3: 12-01-17, 09:36:43 	Fotos 4: 12-01-17, 09:44:43 	Fotos 5: 		

Ajour

Side 1 af 4

1. #14 ID nummer på registreret forhold. (Se endvidere første kolonne i skema under pkt. 7.0)
2. Kategori/Liste med betegnelse for bygningsdel, (10) Sfb nr., emne, område, placering, mv.
3. Beskrivelse af- eller bemærkning til registreret forhold.
4. Område eller orientering om, hvor forholdet er registreret (se tegning).

AB Skovgaarden

BILAG

- Bilag 1: Registrering OBH Ajour
- Bilag 2: Drift- og vedligeholdsplan

Odense, den 08. april 2026

Carsten Schönemann Bennetzen

Nærværende D&V plan er fremsendt til følgende:

Formand: Martin Møller post@skovgaarden.dk