

Velkommen til en bog
der vil hjælpe dig med
at lukke vinduet, så
pengene ikke ryger
den vej

Du kan vælge
at gøre det rigtigt

eller gøre
det forkert!

Er du med
endnu?



Indrømmet

Vedligeholdelse af gamle ejendomme er ikke særlig sexet. Og det bliver det heller ikke, selv efter, at du har læst denne bog.

Så er det sagt.



Til gengæld tør jeg godt love, at du (og alle dine naboer) kan spare masser af penge, hvis du afsætter de næste 20 minutter på at blive dus med de største fælder, fejl og faldgruber i jeres kommende byggeprojekter.




Min påstand er, at du ligner alle de andre kunder, som vi har rådgivet de seneste 15 år. I vil gerne have mest for jeres penge. I vil gerne undgå at bruge dem unødvendigt på udygtige håndværkere eller på reparationer, der blev dyrere end planlagt.. fordi de kom pludseligt og uventet. Og så vil I gerne slippe nemmest om ved det.

Har jeg ret?!

Perfekt. Så lad os komme i gang...





Husk; Din ejendom fortæller dig ikke hvornår den har brug for en kærlig hånd.. før det er for sent.



Mit navn er Søren Schødt. Jeg er iværksætter.

Født i 1974 i Slagelse og siden barndomsårene skyld i utallige initiativer og forretningsområder, der sammen har gjort, at jeg løbende har kunnet dyrke min passion for at iværksætte. Som jeg plejer at sige:

”Jeg går efter mulighederne og elsker at inspirere andre til at skabe”

PASSIONEN FOR AT SKABE

Det startede vel egentlig dengang som 5-årig, hvor jeg tog en beslutning om at ville være tømrer. Det var under ombygningen af forældrenes hus, at passionen for faget og mulighederne for at skabe nogle bygningsværker blev til. Passionen blev og er stadig fastholdt, og den første milepæl blev nået, da jeg i en alder af 18 år blev færdig som tømrer.

I læretiden nåede jeg at blive ejer af en erhvervsgrund, et mobil-diskotek og en række tømrerprojekter, som tilsammen lagde grundstenen til **SCHØDT A/S**.

Firmaet SCHØDT A/S blev etableret dagen efter min eksamen til bygningskonstruktør. Der blev lejet et skrivebord i et tegnestue-fællesskab og indkøbt en computer. Derfra har der været mange både spændende og sjove byggeopgaver. Som årene er gået, har SCHØDT A/S genopfundet sig selv flere gange. Det har spændt lige fra udviklingsprojekter til handicappede, boligudvikling og forretningsudvikling af arkitektvirksomheder.





“ *Tingene må kunne gøres lidt bedre. Lidt smartere.* ”

Min store lidenskab har altid været at bryde vanetænkningen og sætte spørgsmålstegn ved det bestående. Ikke for at være på tværs, men for at finde nye veje. Nye muligheder.

Siden 2008 har mit fokus været at gøre en forskel for ejendoms-
ejere. Ruske lidt op i branchen så at sige. Det er blandt andet sket
ved udvikling af onlineportalen MinEjendom.dk, der har til hensigt,
at gøre det lettere at være ejendomsejer.

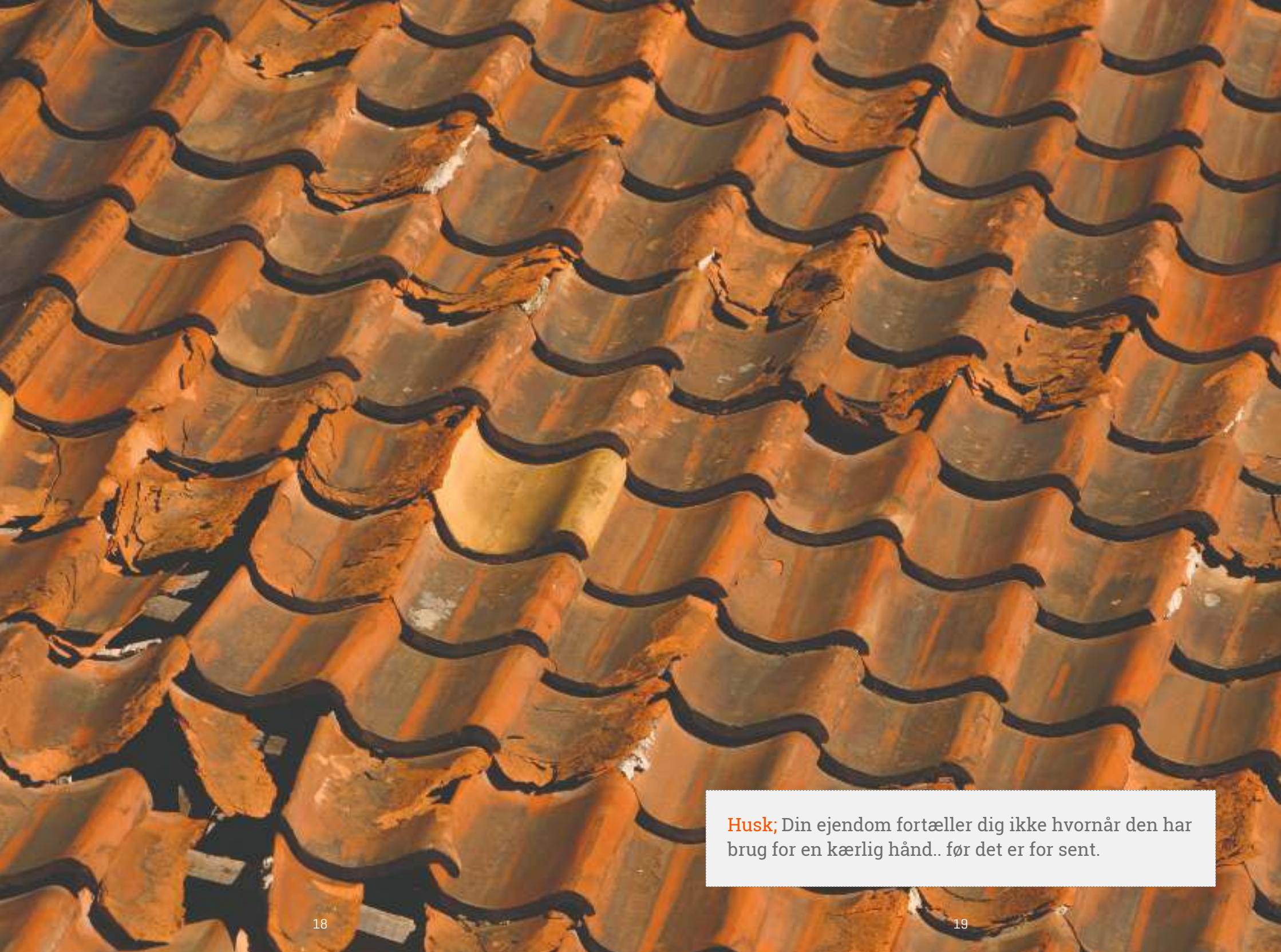
Når du har læst bogen, kan du jo tage et smugkig på:

www.MinEjendom.dk

Nogle elsker, at pakke det ind i al mulig managementpladder om fokus på core business og eksekvering.

Hvorfor ikke bare sige det som det er:

“Tænk dig om og gør det ordentligt!”



Husk; Din ejendom fortæller dig ikke hvornår den har brug for en kærlig hånd.. før det er for sent.

HVAD HANDLER DET OM?

Har du tag over hovedet, vil jeg mene, du er bogens målgruppe. Har du sat dine sparepenge i ejendommen, du bor i, er du helt sikkert målgruppen. Har du prøvet at bygge om og er blevet snydt, er det rent vanvid ikke at læse bogen.. det handler om byggeri og det at drive en ejendom.

Vi kan godt blive enige om, at vedligeholdelse aldrig har været og aldrig bliver et særlig sexet emne. Men når pengene fosser ud, så stiger interessen. Bare vent og se.

Det er lidt ligesom med køb af nyt fjernsyn, det interesserer os ikke sænderligt i perioderne mellem vi skal købe et nyt.



Men når vi så får behov for et nyt, søger vi alle råd, informationer m.v. Det giver god mening, sådan er det nemlig også med vedligehold.

Men vedligeholdet kan det dog være smart at interessere sig for løbende. Om ikke andet så for at få råd til det nye fjernsyn du drømmer om.

Hvis ikke man vedligeholder sin ejendom, sker der nemlig større skader, der i stedet kræver reovering. De hedder følgeskader og skaleres desværre ikke i takt med vedligeholdet. De bliver ofte værre.



Dit tag er gammelt og skal skiftes. Det er dyrt.

Du venter nogle år, og engang i mellem kommer mureren forbi og tætnet de huller, du opdager. Det kalder vi levetidsforlængende behandling. Lig med du har ikke fået et nyt tag, men du forlænger levetiden til den dag, du skal have et nyt tag.

Hvis du overser et hul i taget (og tro mig, vand skal ikke bruge meget plads og finder altid den letteste vej ind), giver det følgeskader, som kan blive dyre at udbedre. Så lige om lidt står du med et tag, der SKAL skiftes, plus du skal betale for følgeskaderne. Det er trods alt nemmere at skifte, mens man selv kan bestemme og ikke bliver drevet af omstændighederne.

Men hvorfor er det, jeg venter?

I de fleste tilfælde er det på grund af økonomi. Jeg vil gerne udskyde eller måske endda spare udgiften.

Er det en naturlig reaktion? Ja.

Er det sundt? Nej.



Problemet

Problemet opstår i at du eller din forgænger ikke har sparet op til en udgift vi med et rimelig interval ved kommer. Vi lukker øjnene og forholder os til problemet når det kommer. Og når det er kommet, kan det være at omstændighederne gør, at vi ikke har de samme muligheder som hvis jeg havde fuldstændig beslutningsfrihed.

Det er ligesom alle andre forhold i livet.



En investering i sin ejendom på lang sigt er fornuftig. Og er du en af dem, der bor der på kort sigt, er det stadig fornuftigt at handle på lang sigt.

Det kræver blot, at du har fokus på emnet, når du taler med dine forgængere eller efterkommere i ejendommen.



Og det kan lade sig gøre. Altså at spare penge på vedligeholdet. Det hele afhænger af planlægning i årene frem og om at være præcise med, hvad der skal laves hvornår. Den bedste måde at gøre det på er at lave en vedligeholdelsesplan, der over en ti-årig periode guider dig i de løbende initiativer på din ejendom.

Så let er det, det er blot at komme i gang.





Hvis prisen er det vigtigste skal du bare sige det, okay?!


Af en eller anden grund har mange svært ved at tale om penge. Så i stedet for at sige ligeud, hvordan man har det, bliver det til lange søforklaringer, der gør det svært at hjælpe. Har I ikke pengene, eller skal det bare være billigere, så sig det klart og tydeligt.

TIDEN STÅR ALDRIG STILLE

Tiden går, tingene udvikler sig, og tiden står med sikkerhed aldrig stille. I en verden under forandring går det rigtig stærkt. Krig og fred, internettets udvikling og stadigt flere verdensborgere er blot få eksempler på, at udviklingen går stærkt, selvom tiden går med de taktslag, tiden nu har. Nedbrydningen af ejendomme udvikler sig også.

Men det tankevækkende er, at det ikke udvikler sig med samme hastighed som så meget andet. Når vi ser på et tag med 50 års levetid, kan det være svært at afgøre, om det er efter 49 år eller 69 år, det skal skiftes. Det har den konsekvens, at vi som mennesker flytter fokus til noget, der kræver opmærksomhed, hvilket er helt naturligt.





Virkeligheden er bare, at behovet for vedligehold ikke går i stå, men det bliver til store skader, som jeg vil mene koster 25% mere at udføre, end vedligeholdelse ville have gjort. Penge som er spildt.

Vi kan bare ikke lukke øjnene og tro, alt løser sig. Det gør det ikke.

Der skal aktivt gøres noget, og du kan lige så godt selv tage styring, mens tid er.

Og apropos tid..

Så mangler vi altid mere af den, og det er de færreste, der vil bruge tiden på vedligeholdet, derfor ligger der en stor effekt i, at gøre det nemt.

Med MinEjendom.dk har vi fx sparet 40% på vores tidsforbrug, når vi laver vedligeholdelsesplaner.

Og hvis vi tænker os, at det både kan gøres nemt, og der samtidig kan være penge at spare, så begynder det at blive interessant.

Hvis noget skal være nemt, skal det spare dig for noget tid. Det kan gøres med teknologi, og teknologiske løsninger ses i mange brancher for at gøre aktiviteter smartere, for herved at opnå en tidsmæssig besparelse.

Det kan du også gøre med din ejendom.

Tænk bare om du kunne få alle informationer om din ejendom samlet i telefonen, og når noget skulle gøres, fik du en påmindelse og et automatisk tilbud på opgaven, eller måske fik det udført, så problemet var løst?

Det er faktisk allerede muligt. SCHØDT arbejder hver dag på at gøre det lettere at være ejendomsejer, og det arbejde foresætter vi med.



Tankevækkende regnestykke #1

Den store forskel på et tegltag i middel kvalitet, der holder 50 år, og et tag i bedste kvalitet, der holder op til 100 år, er bare 5 kroner om dagen!

Tankevækkende regnestykke #2

En komplet vedligeholdelsesplan for de næste 10 år koster mindre end en ny kælderdør. Besparelserne på vedligeholdet kan hurtigt tjene planen hjem.

“

Hvis ikke hånd-
værkerne giver dig
stress, så gør dine
naboer sikkert.
Med rette?!

Ombygning og vedligeholdelse er
bøvlet. Kort og godt. Det sviner,
larmer og bryder forstyrrende ind i
vores dagligdag. Altså med mindre
projektet er perfekt planlagt og sty-
res med fast hånd. Så kan det faktisk
foregå nemt og smertefrit.

DET STORE PROBLEM

Jeg mødte engang en andelsboligforening, som var nødt til at renovere deres ejendom. Ejendommen var faktisk i så dårlig stand, at murværket faldt ned over fortøvet til fare for fodgængerne. Kun fordi der ikke var blevet vedligeholdt i tide. Ejendommen skulle have den helt store renovering, en ny "regnfrakke", således at vandet kunne holdes ude.

**Renovering var ikke problemet i sig selv;
men det var økonomien.**





Ejendommen var med små lejligheder og beboet af primært unge studerende. Lad os kalde dem de uheldige studerende.

For hvor deres forgængere, de tidligere beboere, havde klaret frisag ved at lade stå til, så sad de uheldige studerende nu tilbage med konsekvenserne af en dårlig vedligeholdt ejendom og en regning hver på over 100.000 kr. I øvrigt uden mulighed for at vælge, om der skulle renoveres eller ej, for det skulle ejendommen.

Dilemmaet, som de unge studerende stod i, er ikke unikt. Det ses i mange andels- og ejerboligforeninger, og når vedligeholdet bliver et problem, ender det ofte med en økonomisk debat, fremfor hvad der er godt på langt sigt.

En gentagen oplevelse er, at fremlægges der to forslag til renovering, vælges den billigste næsten hver gang. Hvad nu hvis vi kunne få den dyreste renoveringsmodel til den laveste pris, ville det så være interessant? Ja, er svaret nok uden yderligere dokumentation.

Men hvordan gør vi det, det er da ikke muligt? Jo, det er det med planlagt vedligehold, herved vil jeg mene de første 25% er sparet. Men når skaden er sket, er det for sent. Alt for sent.


“

*Er du ved at falde ud over et bjerg,
kan jeg ikke redde dig, når du
hænger i luften; men giver jeg dig
et reb om livet, inden du går ud til
bjergkanten, giver det mig
bedre muligheder.*



Helt på samme måde er det med
vedligeholdet og efterfølgende
renovering.

Lad mig hjælpe dig i tide, så gavner
det på lang sigt.



Læren fra historien med de unge studerende er, at vi er nødt til at forholde os til vores ejendomes sundhedstilstand. Vi må tage ansvar og initiativ, og skal vi købe en ny bolig, kan vi allerede der dykke ned i ejendommens tilstand, og er den dårligt vedligeholdt, ja, så kan forgængerne jo få lov at betale, inden du kommer til.



Det er pinefuldt at
se på sine egne
problemer og vide,
at man selv
- og ingen anden -
har skabt dem.

Sofokles

HVEM ER ANSVARLIG?

“Intet snefnug i en lavine føler sig ansvarlig”

.. har Stanislaw Jerzy Lec udtalt. Det dilemma kender mange boligforeninger, som er organiseret med en bestyrelse og generalforsamling. Er der flere, der har ansvaret, ja, så er det ofte svært at få ansvaret placeret, når det kræves.

Vi skal altid huske på, at vi ikke kun er ansvarlige for det vi gør, ansvaret består også i det, vi ikke gør.

Det gælder især for det at drive en ejendom. Er der noget, vi ikke gør, kan det på sigt have store konsekvenser også økonomisk.



Hvad er det så, jeg skal gøre for at være ansvarlig?

Det starter med at forholde til sin ejendom. Hvad er standen i dag, og hvordan udvikler standen sig fremover?

Det overblik kan man købe sig til hos en rådgiver, og man kan også selv begynde at læse op på emnet og herved få overblik over sin ejendoms udvikling. Metoden er egentlig ikke så vigtig, det vigtigste er, at du gør noget. Lader du stå til, er du uansvarlig i din ejendomsdrift, længere er den ikke.



Det kan lyde kedeligt, men hvad med at gøre det interessant?

*pssst MinEjendom.dk hjælper
fint med den del*



Find den letteste måde at få at samlet data om
din ejendom på

Find de rigtig gode håndværkere, der faktisk kommer, når man
ringer. Hvem opnår den bedste kvalitet til den bedste pris? - og
kunne vi få gadens flotteste ejendom?

Konkurrencerne i ejendommen er mange, sæt dem bare i gang -
det gavner jer på lang sigt.

“

Du kan ikke slippe
for morgendagens
ansvar ved at
undvige det i dag.

Abraham Lincoln



Husk; Din ejendom fortæller dig ikke hvornår den har brug for en kærlig hånd.. før det er for sent.

BLIV RIG

Hvem vil ikke gerne være rig?

Indrømmet, nogen vil argumentere for, at de ikke vil, men det handler nok mere om, at de ikke vil gøre det, som ofte kræves for at blive rig. Fair nok, det er en prioritering.

Ligger der guld på gaden, samler vi det op og beholder det, hvis vi må. Det guld kan ligge i din ejendom, vidste du det? Jeg forstår bare ikke, hvorfor der er så mange, der ikke *samler det op*.


Din ejendom kan være en guldgrube

.. Omvendt kan det også være en stor uhensigtsmæssig udgift - det sjove er bare, at du selv kan gøre forskellen.

Det starter med et fokus og en opmærksomhed på at drive sin ejendom. Start med at spørge dig selv: Tager jeg det nødvendige ansvar? Sætter jeg de aktiviteter i gang, som jeg ved er nødvendige, og tænker jeg langsigtet nok?

Kan du svare 'JA' til de spørgsmål, så er du i gang.

- show me!



Mange boligforeninger har den holdning, at pengene ligger bedst i beboernes egne lommer

Det gør de ikke, hvis der tages udgangspunkt i ejendommens langsigtede sundhedstilstand. For det betyder, at vedligeholdelsesaktiviteter bliver udskudt og igangsat for sent, hvilket resulterer i større renoveringsprojekter, hvor lommerne skal være dybere, end hvis der løbende blev sparet op. De uheldige vil stå tilbage med økonomiske tømmermænd, når renoveringsprojekterne kræves, hvor imod alle andre klarede frisag denne gang.

Er skaden sket, og din ejendom skal renoveres, kan der være store summer på spil. En ejendom med få opgange skal af med millioner, hvis hele klimaskærmen, dvs. facader, vinduer og taget, skal renoveres. Det kan tage pusten fra de fleste, helt forståeligt. Det vigtigste er dog at have fokus på, hvad du skal betale pr. måned. Mange renoveringsprojekter er blevet stoppet af, at personerne i ejendommen ikke vil betale, med det stopper jo ikke vandet i at løbe ind gennem taget.

Vi kan pakke årsagerne til modvilje mod renovering ind i alt muligt andet end det, det drejer sig om: Vi skal til at betale penge, måske mange penge.

Lad os være tydelige: Hvis du ønsker det billigst muligt, så skal du bare sige det. Det er hverken uansvarligt, usmageligt eller andet.

Men det er det, hvis du ikke siger det højt.

Det er meget lettere at opfylde dine ønsker, hvis du udtrykker dem tydeligt fra starten.

Problemet er bare, at mange pakker ønsket om at spare penge ind i alt mulig andet end klar tale, og så bliver det svært. For alle parter.

Hvis du vil spare penge, skal du gøre op med dig selv om vejen til det. Hvis din ejendom skal renoveres, tror du så mest på et veldefineret tilbudsgrundlag, som giver den bedste pris, eller er det bedre at ringe til så mange tilbudsgivere som muligt? Valget er dit, og måske er prisen endda ikke engang det vigtigste for dig, når alt kommer til alt.

Tag stilling og vær tydelig, det er en god start.

Der kan dog være en økonomisk gevinst ved at investere i sin ejendom, altså investere i sin fremtid.

“

*Vedligeholdelse - eller mangel på samme - kan betyde, at du kan gå fra rig til fattig henover natten.
Skræmmende.*



HEMMELIGHEDEN OM BYGGEBRANCHEN

Byggebranchen er ikke den mest innovative branche sammenlignet med andre. Det er vist efterhånden en offentlig hemmelighed. Men er der nogen, der vil ændre på det?

Ja, der er mange ildsjæle, der arbejder på den nye fremtid, og med den rette indstilling kan branchen ændres over tid.

Hemmeligheden er, at der i byggebranchen er meget spild, men er det i alles interesse at ændre det? Hvis du er sælger af materialer til byggebranchen, er det kun rart at sælge nogle flere produkter, det kan man vel ikke fortænke dem i.

*Samtidigt er der nogle, som tjener på andres fejl.
Er der så incitament til at undgå fejl?*

Det er ikke af ond vilje, men blot dårlige vaner, vi skal have gjort op med, og du skal hjælpe os!

Som kunde kan du gøre en stor forskel. Vær tydelig i, hvad du tillægger værdi, spørg til processen, og spørg dine leverandører om de vil hjælpe med at formindske spild. Hvis det kommer fra dig som kunde, sker der noget.

Hotel og transportbranchen har de seneste år oplevet nye forretningsmodeller, der ændrer ved det bestående. Jeg er overbevist om, at vi i nær fremtid vil se det samme ske for byggebranchen. Og i stedet for at se på, kan du lige så godt være med til at skabe fremtiden.

Vil du med?



MÅLSÆTNINGEN

Det gode projekt og samarbejde starter med en målsætning. Helst én, som er præcis, målbar og realistisk. En målsætning alle parter i projektet kan forholde sig til, er villige til at gå efter og oprigtigt kan se giver god mening, både for dig selv og de andre i projektet.

Ofte har alle en målsætning, når de samarbejder i byggebranchen, det er bare ikke den samme. Nogle vil bygge flot, andre vil tjene mange penge, mens nogle ser det som faglig udfordring.

Er du bygherre, det vil sige, står du for at skulle bygge, så er det dig der bør udstikke målsætningen. Hvad er det du vil?

Og her tænkes ikke på hvor højt eller bredt dit hus er, men mere, hvad er ikke bare vigtigt for dig, men virkelig **vigtigt!**

Er det at få projektet hurtigt gennemført, er det at få det så billigt som muligt, eller at få den bedste kvalitet? Tingene hænger sammen. Men man kan ikke både få det hurtigste byggeri, billigst og med de dyreste materialer, beklager.





Når du har nedskrevet din målsætning, bliver det så meget lettere for samarbejdspartnerne at hjælpe dig med at få den opfyldt - og så forpligter det dem også. De kan ikke længere bare sige ja-ja og så have deres egen agenda. Du må kræve, at de hver især fortæller, hvordan netop de kan hjælpe DIG mod dit mål.

Tit og ofte kommer der nogle gode dialoger, og du vil hurtigt finde ud af, om du er på rette vej. Sværere er det ikke.



“

Det er faktisk lettere at blive skilt fra sin partner end at komme ud af en kontrakt med en entreprenør



NOGEN MÅ GØRE NOGET

Med en fortid som håndværker siden 15 års alderen har jeg mødt mange mennesker i byggebranchen. Alle med hver deres historie. Et gennemgående træk gennem tiderne har været, at byggebranchen har haft et overtal af sure gamle mænd.

Det skal vi gøre op med, da det på ingen måde fremmer innovationen. Og du kan hjælpe. At bryde vanetænkningen er en udfordrende og farefuld færd, for der er masser af kræfter, der vil modarbejde. Men som bekendt: hvor der er vilje, er der vej – lad os komme videre.

Hvem er det så, der skal gøre noget?

Byggebranchen består af mange aktører, og enhver kan gøre noget, også selvom man ikke er en stor koncern.

Ja nærmest tværtimod. Jo mindre, jo mere agil.

At bryde vanetækningen kræver både mod, handlekræft og søvnløse nætter, hvem tager den stafet?

Du kan sagtens være med i forandringerne ved at stille krav, lade dig inspirere fra andre brancher, stille de logiske spørgsmål, kort sagt udfordre.

Alle håndværkere kan lade sig evaluere. Hvis nogen synes godt om det udførte arbejde, plejer det at være en god reference.

Jeg har med udviklingen af MinEjendom.dk tænkt, at dette skulle være et bidrag til forandringerne. MinEjendom.dk kan i princippet gøre mig arbejdsløs, fordi alt bliver automatiseret. Men heldigvis er min holdning, at dem der køber mine timer helst skal kunne se værdien, og kan det automatiseres, er jeg frisk på det.

Over tid skal det nok lykkes, vent bare.

Det gælder ikke om at være stor, men i stedet om at være hurtig.



”Der findes stadig mennesker, der tror at kompleksiteten i at renovere et hus kan sidestilles med det at købe en liter mælk”

DET SIGES...



Kenneth Sørensen

AB Sundevedsgade 31-33

“Da jeg kom til som bestyrelsesformand i vores forening, var vores økonomi ekstremt presset. Samtidig manglede der overblik og fremtidsplaner for både vedligehold og økonomi generelt. Den væsentligste ubekendte post var behovet for fremtidig vedligehold. Derfor besluttede vi at få lavet en 10-års vedligeholdelsesplan, så vi kunne overskue tingene. Det kan vi nu. Nu er der styr på omkostningerne, og alle beboere ved præcist, hvad fremtiden bringer.”

Finn Borup Sørensen

EF Clarasvænge

“Jeg har efterhånden en del års erfaring med drift og vedligehold i forskellige foreninger - og kan ærligt sige, at Søren system er pengene værd. Det giver overblik og mulighed for at få de bedste priser på opgaverne. Det er jeg ret godt tilfreds med.”

Kåre Breinholt

Erhvervsdirektør, Arbejdernes Landsbank

“Finansiering af byggeprojekter er i virkeligheden ikke særlig komplekst. Det handler blot om at bygge på fakta. Altså at projekterne er korrekt beskrevet, at de er planlagt realistisk i god tid - og at investeringen står mål med værdiforøgelsen. Alt dette løser en vedligeholdelsesplan.”

Lars Erik Madsen

CEMAS BYG

“I vores virksomhed lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt. Levere det aftalte til tiden - til den aftalte pris. Derfor sætter vi stor pris på vedligeholdelsesplaner. De sætter ord, tid og tal på tingene - og gør det dermed nemt for os at imponere.”



Husk; Din ejendom fortæller dig ikke hvornår den har brug for en kærlig hånd.. før det er for sent.

EN GOD HISTORIE!

Alle kender en historie om en håndværker, der ikke kom, ryddede op, eller helt katastrofalt lavede et dårligt stykke arbejde. Det gør du sikkert også?

Som byggerådgiver har jeg mange gange bygget om i folks hjem, kontor eller arbejdsplads. Den bedste reference er dog, når der er noget på spil;
Når man bygger for sig selv.

For nogle år siden byggede jeg en del boliger, som vi solgte til forventningsfulde købere.

En disciplin som mange andre aktører også udøvede og kom grundigt galt afsted med, blandt andet på grund af dårligt håndværk. Vores boliger byggede vi alle med det samme firma, som vi havde en god og tillidsfuld aftale og relation med. Det kan jeg varmt anbefale.

Shopping er fint. Partnerskab er bedre.

Der, hvor jeg efterfølgende har kunnet se, at vi har en god historie, er ikke at boligerne blev afleveret med succes. Nej, den gode historie er, at vi ved eftersynene efter både et og fem år ikke har haft store bygningsmæssige skader. Noget man i andre brancher vil sige er en selvfølgelighed, har desværre været udtagelsen i byggebranchen.

RS; Mange af dem, vi solgte boligerne til, bor der i øvrigt stadig.



SÅ LÆNGE...

Er du en af dem, som allerede har gennemført en renovering, sidder du måske med et tilbageblik om, at "havde jeg dog bare vidst at ...". Vi bliver hele tiden klogere, og som det siges:

"Så længe der er krig, kan der undervises."

Det er svært at organisere et godt byggeri, for der er mange faggrupper involveret og meget at holde styr på. Ja, der findes endda rådgivere, hvis fornemste opgave er at holde styr på andre rådgivere. Hvis man skal gennemføre et godt byggeprojekt, er tillid nøglen.

Hvis ikke der er tillid, kan man skrive kontrakter, der er så lange, at alle kommende uenigheder er beskrevet til mindste detalje. I det skjulte en forventning om, at vi bliver nok uenige!

Hvis nu der er tillid parterne imellem, kan et håndslag gøre det samme som en lang kontrakt.

**Et håndslag og vi har en aftale,
det har jeg altid beundret jyderne
for at kunne.**



Byggeriet er en sjov størrelse. Der er mange aktører, og det virker nogle gange som om, at nogle prøver at snyde hinanden. Set i det perspektiv ville det være så voldsomt befriende, hvis der bare var én, der lænede sig tilbage og tjente meget mere end alle andre. Så ville det give svar på, hvorfor nogle prøver at snyde - om man ville det eller ej. Set i det store perspektiv er der bare ikke nogen, der tjener meget mere end andre i byggebranchen. Byggebranchen er generelt dårlig til at tjene penge - det må alle have en interesse i at ændre på.



I byggeriet er form-
len meget enkel;
Har du et problem,
kan det løses med
penge!

EN VILD FORUDSIGELSE



Der er ikke nogen, der kan ændre byggebranchen alene, men vi kan da i det mindste gøre et ydmygt forsøg sammen. Tænke nyt og innovativt. Turde gå nye veje.

Jeg har et mål om at gøre mig selv arbejdsløs

Ikke i den forstand, at jeg ikke har noget at tage mig til, det misunder jeg ikke nogen. Men at den rådgivning, jeg i dag lever af, kan leveres på en meget lettere måde til gavn for kunderne.

En stor del af tidsforbruget i byggeriet anvendes på konflikter. Jo større konflikter, jo mere arbejde. Og skal vi sikre os at ingen snyder hinanden før, under og efter en byggesag, ja så er der nok at gøre for rådgivere, advokater, revisorer og en masse andre.

Det kan vi gøre bedre

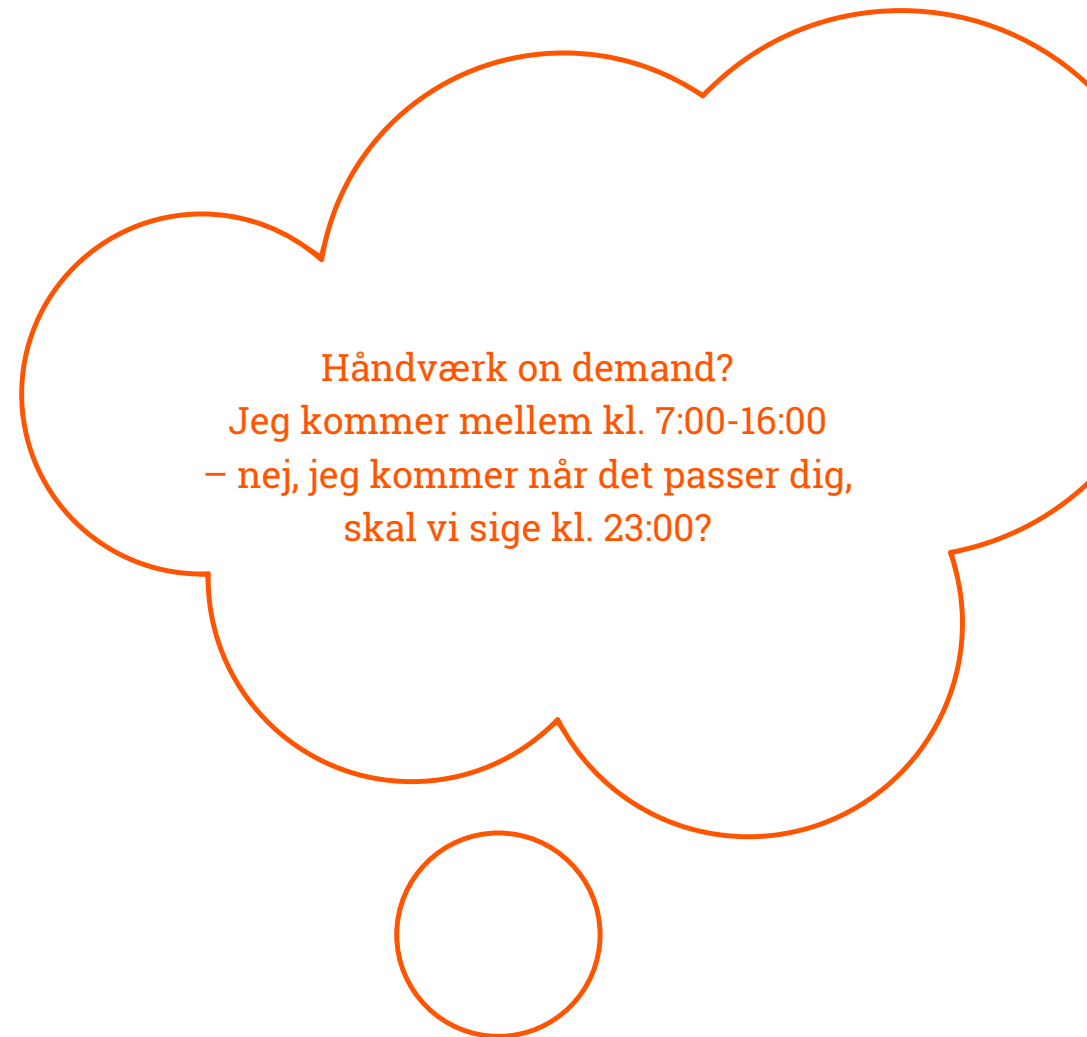


Når vi ser på digitale rebeller som fx Netflix, Uber eller Air BNB der splitter hele brancher, kommer der nok også noget lignende for byggebranchen.

Spørgsmålet er bare hvad?

Her får du et par bud fra min fantasi:

Nye huse bygges på fabrik. Nu siger vi bygges, vi mener selvfølgelig printes i 3D. Håndværkerne er ikke faguddannede, men multifunktionelle [og bliver ikke beskidte mere]
Indtast dit navn og adresse samt ønske, og der autogenereres et byggeprojekt med tre håndværkertilbud på din opgave.



Engros til private?

Hele gaden er gået sammen om at få nyt tag, skal du have et med?

Ingen vinder på byggebranchens status quo. Google og Apple så det inden for deres fag, det ER muligt at skabe vilde forandringer til gavn og værdiskabelse for os alle.

Vil du være med? Det vil jeg...



DET KAN VI HJÆLPE DIG MED

SCHØDT har genopfundet sig selv mange gange siden starten i 1999, det er en naturlig konsekvens af at ville bryde vanetænkningen. Efter 15 år som virksomhed, kalder vi os stadig iværksættervirksomhed - det ligger måske i ønsket om evig ungdom. Det indrømmer vi gerne.





Hos SCHØDT vil vi rigtig gerne hjælpe vores kunder. Vi tror på, at det som skaber værdi for vores kunder, er kernen i alt. Okay, vi prøver også at gøre det til en forretning, ellers kunne vi jo ligeså godt betragte det som en hobby. Så længe vi holder os for øje, at det skal skabe værdi for kunden, kan vi godt stå på mål for vores indsats.

Hvorfor så alt det med at gøre mig selv arbejdsløs?

Simpelthen fordi det tvinger os til at bryde vanetænkningen, tænke i alternativer og hele tiden søge løsninger, der gør vores arbejde mere effektivt uden nødvendigvis at skulle løbe endnu stærkere.

Lidt populært sagt er tiden inde til at sætte strøm til processerne, anvende IT, gøre det hele lidt mere automatiseret og smart, så den tid vi bruger på arbejdet handler om reelt nærvær med kunderne.

Derfor har vi udviklet det digitale værktøj **MinEjendom.dk**, der har som mål at gøre det lettere at være ejendomsejer.

Med denne nye app får du alle facts, projekter, tal, ja, kort sagt hele din ejendom med i lommen - og får dermed et helt nyt overblik og råderum.

Det er smart!





Hvem stoler du mest på: Din insisterende nabo, den lokale håndværker eller Google?

Der kan være god mening i at lade sig inspirere af forskellige kilder. Som oftest giver det dog et bedre resultat at være lidt kræsen, når det kommer til at vælge rådgiver til din vedligeholdelsesplan. Med en sådan fra SCHØDT får I overblik, direkte adgang til de bedste håndværkere samt prisniveauer på de fleste kendte anlægsopgaver. Enkelt, troværdigt og overskueligt. Brug tre minutter på www.vedligeholdelsesplan.dk og du har bestilt et uforpligtende tilbud på en vedligeholdelsesplan, så er du i gang.

Vi er her for at gøre en forskel og skabe værdi for dig. Længere er den ikke.



FAQ

Hvad er en vedligeholdelsesplan?

En plan udført på baggrund af en grundig gennemgang af din ejendom. Alle aktiviteter summeres op i et budget, typisk de næste 10 år frem.

Er den det samme som en Tilstandsvurdering?

En tilstandsvurdering vurderer ejendommens tilstand, hvor vedligeholdelsesplanen beskriver de fremadrettede vedligeholdelsesaktiviteter. Hos SCHØDT har vi gjort det let, vores vedligeholdelsesplaner indeholder også tilstandsvurderingen i én og samme plan.

Er vedligeholdelsesplanen lovpligtig?

Ja, for boligudlejningsejendomme med syv lejligheder eller derover omfattet af boligreguleringsloven.

Hvad koster den?

En seriøs vedligeholdelsesplan koster fra kr. 12.000 + moms og opefter alt efter ejendommens størrelse.

Hvad kan man spare?

Vedligeholdelsesplanen skal ses som en investering. Jo bedre plan, jo større chance for efterfølgende at opnå fornuftige besparelser.

Hvor lang tid tager det at lave sådan en?

2-4 uger.

Hvor længe gælder den?

SCHØDT anbefaler, at vedligeholdelsesplanen opdateres hvert 5. år, men at ejendommen efterses hvert år – den del kan du godt selv udføre.

Hvad kan man bruge den til?

Planlægge og prioritere sit fremtidige vedligehold og reovering, således de bedste priser og løsninger opnås.

Hvordan kommer vi i gang?

Bestil et gratis og uforpligtende tilbud på www.vedligeholdelsesplan.dk – det tager kun 3 minutter.

Hvem kan arbejde med den undervejs?

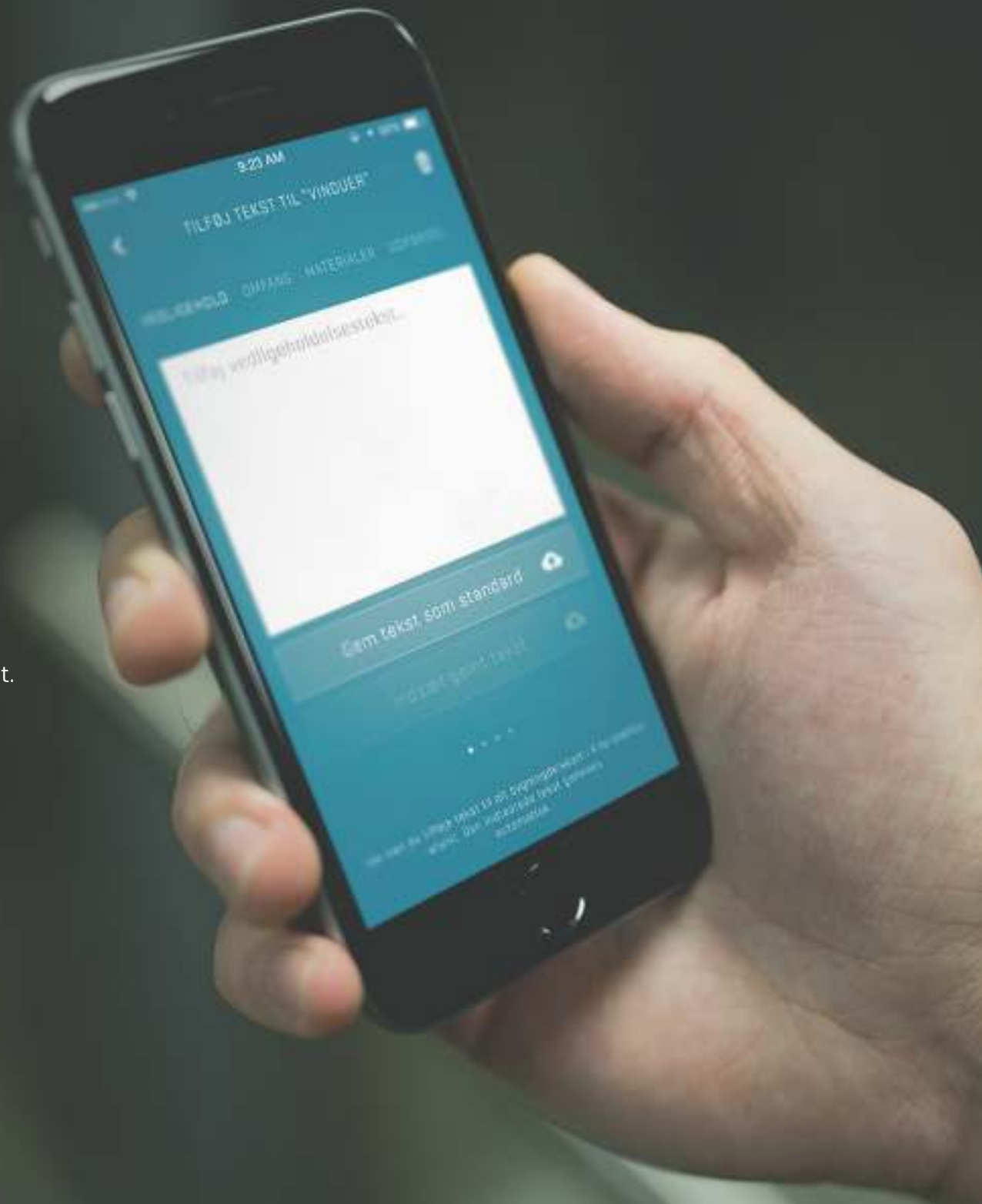
Det kan du selv gøre – planens opbygning gør, at "ikke fagfolk" kan arbejde med planen og kun anvende rådgivere, når det ønskes.

Kan man se et eksempel på en plan?

Se på www.vedligeholdelsesplan.dk

Hvor stor skal ejendommen være for, at det betaler sig?

I princippet kan vedligeholdelsesplanen anvendes på parcelhuset.



Hvad er MinEjendom.dk?

Et online system udviklet af SCHØDT til at styre din ejendoms vedligehold, og naturligvis kan vi lave vedligeholdelsesplaner i systemet.

Hvordan bruger jeg det?

Opret en profil på www.MinEjendom.dk og du er i gang.

Hvad med alle de gamle papirer og fotos?

Dem lægger du ind i www.MinEjendom.dk – sæt en aften af til det.

Hvad kan I ellers hjælpe med?

SCHØDT tilbyder byggerådgivning, så når du synes at next step i vedligeholdelsesplanen bliver for uoverskueligt, ringer du bare.

Kan man få støtte?

Ikke til vedligeholdelsesplanen, men der findes løbende støtteordninger i form af energitilskud og byfornyelse.

PÅ GENSYN!

En klog mand har engang sagt:

“På ethvert problem er der en løsning, som er simpel, ligetil og helt forkert!”

Det er desværre sandt. Bare kig dig omkring.

Vil du være sikker på, at jeres ejendom bevarer værdien, ja måske ligefrem stiger i værdi?

Så få lavet en vedligeholdelsesplan, der sætter ord og tal på de rigtige løsninger.

Vi er klar, når I er det...



Book et foredrag

Har du lyst til give dine kollegaer, naboer eller medlemmer den perfekte start på jeres kommende byggeprojekter?

Så book et medrivende foredrag med Søren Schødt på:

info@schodt.dk



Tak til →

De uheldige studerende, de gamle sure mænd, nybyggerne, ildsjælene, de helt umulige naboer og ikke mindst dig, fordi du gad bruge 20 minutter af dit liv på at læse min bog. Tak!



Husk; Din ejendom fortæller dig ikke.. and you know the rest..