

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.



Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

EMNE

SIDE

Indholdsfortegnelse

2

Forord

3

Bygningsbasis

(16) 1 Sokkelpuds

4

(21) 1 Skalmur

5

Kompletterende bygningsdele

(31) 1 Vinduer og udvendige døre

6

(39) 1 Udvendigt træværk/trykimprægneret træ

7

Overflader

(47) 1 Tagoverflader

8

(47) 2 Taginddækninger

9

(47) 3 Tagrender og nedløb

10

VVS-anlæg

(50) 1 Afløbsinstallationer

11

(53) 1 Brugsvandsinstallationer

12

(56) Varmeanlæg

13

Inventar

(74) 1 Sanitet

14

Øvrigt

(99) 1 Tagrum

15

(99) 2 Vådrumsfuger

16

Driftsbudget

Dagbogsjournal

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

FORORD

Driftplanen er udarbejdet af AJ Consult A/S. v/Tommy Rasmussen.

I andelsforeningens vedtægter er det fastlagt, hvorledes vedligeholdelsespligten fordeler sig mellem andelsforening og den enkelte andelshaver.

Begrænsninger i planen:

Indvendig vedligeholdelse, bortset fra tekniske installationer og vedligeholdelse af fælleshus, er ikke indeholdt i planen, men disse aktiviteter kan indarbejdes, hvis det på et senere tidspunkt bliver ønskeligt.

Endvidere er pasning og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder græsslåning, pasning af træer og buske samt snerydning, ikke indeholdt i planen, men forudsættes videreført som nu, med løbende aftaler med gartner.

Udgiften til vedligeholdelse, udskiftninger og reparationer af tekniske installationer indenfor den enkelte andelsbolig, er i planen forudsat afholdt direkte af den enkelte andelshaver.

Eftersynsintervaller af autoriseret VVS-installatør, tilpasses skadesomfanget, men det jævnlige (årlige) eftersyn er angivet i Planen.

Administration af planen:

Det er forudsat, at der løbende udpeges en person i bebyggelsen der har ansvaret for følgende:

- At planens anvisninger følges,
- At dagsbogsjournaler ajourføres,
- At vedligeholdelsesarbejdernes udføres i den angivende og i byggeriets kvalitetsniveau
- At planen løbende revideres, hvis der viser sig uforudsete skader eller optræk hertil. (udføres af en person med fornødent teknisk indsigt).

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	4
Sfb-kode:	(16)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Sokkelpuds		
Entreprenør:	Murer	Rev. dato:	

Specifikation:			
Pudset leca sokkel til underkant skalmur			
Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	60år Levetid for sålbænke kan ikke fastslås		
Eftersynsinterval:	3 år	Næste eftersyn:	2013
Vedligeholdelsesinterval:	6 år	Næste vedligehold:	2013

Nuværende vedligeholdstilstand:
Ingen synlige sætninger, smårevner/ begyndende algevækst og enkelte steder afskalninger.
Eftersyn: Registrering foretages visuelt, revner registreres. Ved revner over 2mm gøres anmærkninger, for registrering af forsatte bevægelser i revnerne.

Opretning:
Revner i sokkel udkradses ved hugning med mejsel. Der foretages efterfølgende udkast og oppudsning. Mos og algevækst fjernes ved afrensning og afvaskning med algefjerner.

Vedligeholdelse:
Løstsiddende pudspartier afhugges og ompudses. Mørtel til puds skal være C-mørtel, blanding 1:3 Sand skal være bakkematerialer. Cement skal være grå.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E			E			E			E			E			E			E	
V						V						V						V	

Ved gennemgang 2013 er konstateret revner og afskalninger.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

--

Bygningsdelskort		Side:	5
Sfb-kode:	(21)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Skalmur		
Entreprenør:	Murer	Rev. dato:	

Specifikation:			
Muret skalmur i røde blødstøgne tegl. Sålbenke muret som rulleskifte. NB se bemærkning nedenfor			
Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	60år Levetid for sålbænke kan ikke fastslås		
Eftersynsinterval:	2 år	Næste eftersyn:	2013
Vedligeholdelsesinterval:	4 år	Næste vedligehold:	2013

Nuværende vedligeholdstilstand:
Fuger forvitret og nogen steder faldet ud. Murværk under sålbænke nogen steder misfarvet p.g.a. konstruktionsfejl. (sålbenk mangler udhæng, der anbefales min. 30 mm udhæng) Gavl ved 81c revnet ved overgang i rejsehøjde.
Eftersyn:
Visuel bedømmelse. Revner i fuger og murværk, samt udfaldne fuger registreres. Registrering for forsat bevægelse.
Opretning:
Ved revner , udkradsning af fuger og fugning med mørtel KC50/50/750
Vedligeholdelse:
Misfarvet murværk afrenses ved afvaskning/børstning og rengøring med algefjerner. Arbejdet udføres i h.t. murerhåndbog, udgivet af Kalk- & Teglinformation. Henvisning: Murerhåndbogen

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E		E		E		E		E		E		E		E		E		E	
V				V				V				V				V			

Bemærkninger: Sålbenke

Stor risiko for fugtophobning p.g.a. for lille udhæng over facade. Der anbefales 30 mm udhæng. Evt. udskiftning bør overvejes ved vinduesudskiftning.

Ved gennemgang 2013 er registreret revner, forvittringer og fugeudfald.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	6
Sfb-kode:	(31)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Vinduer og facadedøre		
Entreprenør:	Maler / tømrer	Rev. dato:	

Specifikation:

Trævinduer med termoruder, udadgående rammer. Overflade grøn dækkende træbeskyttelse.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	40år Levetid for termoruder 10-20 år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	5 år	Næste vedligehold:	2014

Nuværende vedligeholdstilstand:

Vinduer: Enkelte afskalninger , begyndende revnedannelser.

Facadedøre: er fornyet, ingen bemærkninger

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Afskalninger registreres, kontrol af vådt/ mørnet træ, på træpartier foretages ved indstik med stålspejls. Evt. fugtmålinger bør være mindre end 20%. Fuger eftergås for vedhæftning. Alle gående partier funktion testes. Vinduer efterses for indvendige fugtskader, specielt i vådrum.

Opretning:

Løse fuger udskiftes med ny elastisk fuge. Punkterede ruder udskiftes. Alle bevægelige beslagdele kontrolleres og smøres en gang årligt med syrefri olie. (Ekskl. Friktionsbremse og glideklodser) Se evt. producentens vejledning for vedligehold.

Vedligeholdelse:

Alt træværk behandles udvendig og på bundrammers underside, bundkarmfals og falsanslag med vandbaseret elastisk malervare på acryl/alkyd-basis. inden behandling, foretages afvaskning, slibning, og harpiks fjernes forsigtigt med sprit eller terpentin. Alle bevægelige beslagdele kontrolleres og smøres en gang årligt med syrefri olie(ekskl. friktionsbremse) I øvrigt i h.t. producentens anvisning.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
V					V					V					V				

Bemærkninger: Farve døre: udvendig Grøn Ral 6015. Indvendig Hvid Ral 9010.

Ved gennemgang 2013 vurderes restlevetid for vinduer til 5-10 år ved nuværende vedligeholdelsesstandard. Facadedøre er skiftet. Restlevetid døre 50 år

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	7
Sfb-kode:	(39)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Udv. træværk / trykimp. træ, udhuse plankeværk, udhængslister og vindskeder		
Entreprenør:	Maler / tømrer	Rev. dato:	

Specifikation:

Udhuse, udhængslister og vindskeder, trykimp. K33.
Øvrigt træ inkl. Spærender behandlet med træbeskyttelse

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	50år		
Eftersynsinterval:	2 år	Næste eftersyn:	2013
Vedligeholdelsesinterval:	6 år	Næste vedligehold:	2013

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Kontrol af vådt / rådnet træværk, foretages ved indstik med stålspejs.

Opretning:

Udskiftning af råddent materiale, behandling med træbeskyttelse.

Vedligeholdelse:

Træværk behandles med træbeskyttelse efter behov i farve som eksisterende.

Eftersyns kontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	E		E V			E			E V			E			E V			E	

Bemærkninger:

Ved gennemgang 2013 vurderes restlevetiden for vindskeder 5-10 år.
Udhæng og underbrædder 20-30 år

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	8
Sfb-kode:	(47)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Tagoverflader		
Entreprenør:	Murer / tømrer	Rev. dato:	

Specifikation:

B&C- cementtagsten, glat dobbelt-S, Moccabrun

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	50år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2013
Vedligeholdelsesinterval:	5 år	Næste vedligehold:	2013

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. En del mos og alger på tagsten og rygning.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Kontrol af tagsten der vipper eller har løftet sig i storm

Opretning:

Behandling med algefjerner ved sprøjtning.

Vedligeholdelse:

Behandling med algefjerner efter behov, derudover ingen vedligehold.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
				V					V					V					V

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013 konstateres en del mos og alger. Behandling med algefjerner kan med fordel udføres når undertag skal repareres og rygning alligevel skal af.
Restlevetiden er vurderet til 10-15 år

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	9
Sfb-kode:	(47)2	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Taginddækninger		
Entreprenør:	Blikkenslager/ tømrer	Rev. dato:	

Specifikation:

Zinkindskud i mur og blyinddækning udover tagsten.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	30år		
Eftersynsinterval:	3 år	Næste eftersyn:	2013
Vedligeholdelsesinterval:	6 år	Næste vedligehold:	2016

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Ingen tæring. Ingen bemærkninger

Eftersyn:

Visuel bedømmelse.

Opretning:

Ved svigt udskiftes defekte og tærede dele.

Vedligeholdelse:

Ingen egentlig vedligehold.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		E V			E			E V			E			E V			E		

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013 vurderes restlevetiden til 10-15 år

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	10
Sfb-kode:	(47)3	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Tagrender og nedløb		
Entreprenør:	Tømrer	Rev. dato:	

Specifikation:

Tagrender Plastmo nr. 11 Nedløb Ø75 , Farve: Brun

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	30år		
Eftersynsinterval:	2 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	6 år	Næste vedligehold:	2016

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Ingen bemærkninger, render er gennemgået i 2011

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Endestykker og tudstykker efterses for utætheder, nedløb efterses ved tilslutning til tagbrønd.

Opretning:

Limsamlinger fornyes ved svigt, Plastmo vejledning følges.

Vedligeholdelse:

Tagrender renses årligt for nedfaldne blade eller efter behov.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E		E V		E		E		E V		E		E		E V		E		E	

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013 vurderes restlevetiden til 10-15 år

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	11
Sfb-kode:	(50)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Afløbsinstallationer		
Entreprenør:	VVS- og kloakmester	Rev. dato:	

Specifikation:

Afløb i jord udført i pvc.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	50år		
Eftersynsinterval:	3 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	6 år	Næste vedligehold:	2014

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Ingen bemærkninger, render er gennemgået i 2011

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Samlinger under køkkenvaske efterses for utætheder, brønde i terræn efterses for aflejringer. Sandfangsbrønde efterses for bladsamling og sand.

Opretning:

Utætheder ved samlinger udbedres straks med egnet middel. Forsatte utætheder indikerer defekte tætningsringe.

Vedligeholdelse:

Sandfangsbrønde renses for blade og sand. Vandlåse i gulvbrønde renses.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E			E			E			E			E			E			E	
V						V						V						V	

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013 , ingen bemærkninger.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	12
Sfb-kode:	(53)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Brugsvandsinstallationer		
Entreprenør:	VVS- installatør	Rev. dato:	

Specifikation:

Fordelingsledninger af kobberør, fremført i indstøbte kanaler i gulv.
Koblingsledninger af kobberør.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	30år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	10 år	Næste vedligehold:	2017

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Ingen bemærkninger.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Udblomstringer på synlige rør og uforklarlige store vandforbrug indikerer utætheder. Med alle haner lukket, iagttages vandmåler for utilsigtet forbrug.

Opretning:

Alle arbejder på brugsvandsinstallationen er autorisation krævende.

Vedligeholdelse:

Sikkerhedsventil og afspærringshaner kontrolleres årligt, perlatorer udskiftes efter behov. Ved mistanke om fejl på installationen tilkaldes vvs- installatør.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E	E	E	E V	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E V	E	E	E	E	E	E

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013, ingen bemærkninger.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	13
Sfb-kode:	(56)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Varmeanlæg		
Entreprenør:	VVS- installatør	Rev. dato:	

Specifikation:

Fjernvarmeanlæg med VVB Metro 6440-110 L. Varmemåler Kamstrup med Litiumbatterier.
Radiatore Thor Combi 2000, med Danfoss termostatventiler, direkte virkende.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	50år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	5 år	Næste vedligehold:	2014

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Ingen bemærkninger.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Udblomstringer på synlige rør og uforklarlige store varmemeforbrug indikerer utætheder.

Opretning:

Alle arbejder på fjernvarmeinstallationen er autorisationskrævende.

Vedligeholdelse:

Termostatventiler og afspærringshaner kontrolleres årligt. Ved mistanke om fejl på installationen tilkaldes vvs- installatør. Varmemålere serviceres af leverandør.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
V					V					V					V				

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013, ingen bemærkninger.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	14
Sfb-kode:	(74)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	sanitet		
Entreprenør:	VVS- installatør	Rev. dato:	

Specifikation:

Fabrikat Gustavberg, Farve Hvid porcelæn
Ved udskiftning kræves ikke bestemt fabrikat.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	30år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	5 år	Næste vedligehold:	2014

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Ingen bemærkninger.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Kummer tilses for revner, tilkalkning i toiletkummer og uforklarlige store vandforbrug indikerer utætheder. Med alle haner lukket, iagttages vandmåler for utilsigtet forbrug.

Opretning:

Porcelænkummer afkalkes. Producentens vejledning skal følges.

Vedligeholdelse:

Almindelig rengøring. Udskiftning af defekte pakninger mm.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
V					V					V					V				

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013, ingen bemærkninger.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	15
Sfb-kode:	(99)1	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Undertag		
Entreprenør:	Tømrer	Rev. dato:	

Specifikation:

Undertag bestående af Monarfol banevarer parallelt med spær. Tagrumsudluftning ved spærfod og kip.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	30år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	10 år	Næste vedligehold:	2023

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Der er konstateret svigt ved rygninger og tag gennemføringer, hvor undertaget er nedfaldet og revnet. Dette har medført store gener med fygesne på lofter ved bestemte vindretninger.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Undertaget efterses for revner og andre huller.

Opretning:

Rygninger demonteres og genbruges, undertaget fastgøres på kipplanke og sikres mod nedfald. Defekt undertag repareres i h.t. producentens vejledning. Det er vigtigt at tagrummets ventilation bibeholdes ved reparation af rygninger.

Vedligeholdelse:

Ingen normal vedligehold.

Eftersynskontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal:

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
									V										V

Bemærkninger:

Ved gennemgangen 2013 vurderes undertagets restlevetid til 10-15 år.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Bygningsdelskort		Side:	16
Sfb-kode:	(99)2	Dato:	20.05.13
Bygningsdel:	Vådsumsfuger		
Entreprenør:	Murer / fugespecialist	Rev. dato:	

Specifikation:

Vådsumsfuger udført i hjørner og overgang mellem væg og gul.

Antal:	29 boliger	Indbygningsår:	1989
Levetid generelt:	5år		
Eftersynsinterval:	1 år	Næste eftersyn:	2014
Vedligeholdelsesinterval:	5 år	Næste vedligehold:	2014

Nuværende vedligeholdstilstand:

God vedligeholdstilstand. Elastiske fuger skiftes generelt ved udflytning.

Eftersyn:

Visuel bedømmelse. Fuger kontrolleres for vedhæftning til begge flader, og for mug eller jordslåede overflader.

Opretning:

Defekte fuger udskæres, fugeflader affedtes og ny vådrumssilicone udføres, i samme farve som tilstødende fuger.

Vedligeholdelse:

Almindelig rengøring, aftørring efter bad forlænger generelt fugens levetid.

Eftersyns kontrol (E) / Vedligehold (V) Årstal :

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
V					V					V					V				

Bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Dagbogsjournal				
Bygn. Dels nr.	Hvad er udført Af hvem	Dato:	Bilag nr.	Pris Inkl. moms

Driftsplan for Andelsboligforeningen Sundtoften 2.

Dagbogsjournal				
Bygn. Dels nr.	Hvad er udført Af hvem	Dato:	Bilag nr.	Pris Inkl. moms