

Andelsboligforeningen Egeskoven

20 andelsboliger i Hald Ege

Drift og vedligeholdelsesplan



Byggefirmaet Regnbueparken I/S
2003

Indholdsfortegnelse

• Indledning	3
• Bygningsdelskort	
Sfb nr.: 21 Sokler	4
Sfb nr.: 31 Vinduer og døre	5
Sfb nr.: 31 Fuger	6
Sfb nr.: 31 Sålbenk	7
Sfb nr.: 41 Træ beklædning	8
Sfb nr.: 42 Vægge med fliser	9
Sfb nr.: 44 Belægninger i terræn	10
Sfb nr.: 47 Tagbelægning	11
Sfb nr.: 50 Afløb i terræn	12
Sfb nr.: 52 Tagrender og nedløb	13
Sfb nr.: 52 Hvidevare	14
Sfb nr.: 52 Sanitet	15
Sfb nr.: 53 Varme og vand	16
Sfb nr.: 53 Vand	17
Sfb nr.: 73 Inventar	18
Sfb nr.: 80 Veje	19
• Bilag	
• Vedligeholdelsesansvisninger	

Indledning.

Denne drift og vedligeholdelsesplan omhandler de væsentlige bygningsdele som andelshaveren og andelsboligforeningen er pligtig til at vedligeholde jf. foreningens vedtægter § 9 *Vedligeholdelse*.

Pris og vedligeholdelses intervaller er overslag og erfaringstal.

En nøjagtig pris fås først ved en egentlig prisindhentning, som vil variere afhængig af udbud og efterspørgelse på det pågældende tidspunkt.

Formål.

Formålet med planen er at opretholde byggeriets brugsmæssige og byggetekniske kvalitet, samt at give den enkelte andelshaver og foreningsbestyrelse et overblik over kommende drift og vedligeholdelsesopgaver, samt udgifterne til disse.

Fordeling af pligter

Andelsboligforeningens vedtægter beskriver fordelingen af hvem, der skal vedligeholde hvad. Fordeling kan til en hver tid ændres ved en generalforsamlingsbeslutning.

Denne drift og vedligeholdelses plan er udarbejdet ud fra de vedtægter, der er gældende ved stiftelsen.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt.

De bygningsdele, den enkelte andelshaver har vedligeholdelsespligten på, er ikke prissat, da det er op til den enkelte, at afgøre om denne ønsker at anvende håndværkere eller selv udføre arbejdet.

På bygningsdelskortene for disse arbejder er der påført interval for vedligeholdelsen, som bestyrelsen efterfølgende kan henvise til, hvis den enkelte andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Foreningens vedligeholdelsespligt.

Foreningen har ligesom de enkelte andelshavere en vedligeholdelsespligt for de i vedtægterne anførte bygningsdele. Bestyrelsen skal planlægge, igangsætte og kontrollere disse arbejder.

Til betaling af disse arbejder henlægges der årligt et beløb på driftbudgettet.

Disse henlæggelser bør årligt tilpasses de vedligeholdelsespligter generalforsamlingen pålægger foreningen.

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 21

Sokler

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : **Sokkelpuds**

Dimension :	Indbygnings år :	2003
Antal :	Levetid :	
A´ kr. :	Eftersyns interval :	5
	Vedl. interval :	5
Total : 2000,-	Start af vedl. :	2013

Eftersyn :

Ved eftersyn konstateres det om der er løs puds eller revner.

Opretning/udskiftning :

Vedligeholdelse :

Svind revner op til en millimeter kan komme forekomme, men er ikke nødvendig at udbedre.

Større revner eller løs puds hugges rent, og der påføres nyt puds C 100/400

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

X

X

X

X

Vedligehold

2t

2t

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 31

Fuger

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Udv. gummifuger ved vinduer og døre.

15 år

Dimension : lbm.

Indbygnings år : 2003

Antal : ca. 600 lbm.

Levetid :

A' kr. : 25 kr./lbm.

Eftersyns interval : 5 år

Vedl. interval : 15 år

Total :15.000,-

Start af vedl. : 2018

Eftersyn :

Kontroller om fugen slipper eller evt. bliver hård og revner.

På syd og vest facader er fugen mest udsat pga. solen.

Opretning/udskiftning :

Når fugen skal skiftes, udskæres denne og ny bagstop og fuge ilægges.

Der er mange anvendelige elastiske fugeprodukter.

Når fugen skal skiftes bør undersøges hvad der er på markedet, f.eks. hos fugebrancens oplysningsråd.

Vedligeholdelse :

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

X

X

X

X

Vedligehold

Udskiftning/opretning

15+

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 42

Vægge med fliser (fuger)

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Indv. fliser og fuger (mørtel og gummi)

Omfang : bad & køkken Indbygnings år : 2003

Antal : 20 boliger Levetid (gummifuger) : 10 år

Levetid (mørtelfuger) : 30 år

A' kr. : Eftersyns interval : 2 år

Vedl. interval :

Total : Vedligeholdes af Start af vedl. : 2013

Andelshaver.

Eftersyn :

Gummifuger efterses jævnligt for fugeslip.

Fugens levetid afhænger meget af påvirkningerne (hvor meget der bades og hvilke rengøringsmidler der anvendes)

Opretning/udskiftning :

Så længe gummifugen er elastisk og tæt, behøver den ikke udskiftes.

Når gummifugen skal udskiftes, udskæres denne og revne primes.

Ved udtagning af fugen må der ikke skæres så dybt at vådrums membranen beskadiges.

Vedligeholdelse :

Flisefugerne efterses samtidig som gummifugerne.

Hvis der er en revne eller løs fuge, udskradses denne og der repareres med flisefuge i samme farve som omkringliggende.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn X X X X X X X X X X X

Vedligehold

Udskiftning/opretning X X

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 44

Belægninger i terræn

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Herregårdesten med slået kant

Dimension : 14 x 21cm.

Indbygnings år : 2003

Antal :

Levetid : 40 år

A' kr. :

Eftersyns interval : Løbende

Total : 5.000,-

Vedl. interval : 10 år

Start af vedl. : 10 år

Eftersyn :

Stier og terrasser kontrolleres for sætninger. Især i starten kan hård frost påvirke belægningen.

Opretning/udskiftning :

Vedligeholdelse :

Hvis der opstår sætninger i belægningen omlægges disse. De omlagte fliser og det omkringliggende areal vibreres herefter.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

Vedligehold

5t

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 47

Tagebelægning

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Tagpap med listetækning

Dimension :	Indbygnings år	: 2003
Antal :	Levetid	: 30-40 år
A' kr. :	Eftersyns interval	: 5 år
	Vedl. interval	: 10 år
Total : 5.000,-	Start af vedl.	: 2013

Eftersyn :

Ved eftersyn kontrolleres vedhæftningen, især ved afgrænsninger, skotrender og trekantlister.

Ligeledes efterses tagefladerne for dampbobler.

Taget bør løbende efterses for alger. Som på facaderne er det også her nord og østvendte tagsider, der er mest udsat.

Opretning/udskiftning :

Ved opretning / udskiftning er det kun selve tagpap belægningen (klimaskærmen), der skiftes.

Den underliggende del af tagkonstruktionen genanvendes uden ændringer.

Vedligeholdelse :

Levetiden er afhængig af den løbende vedligeholdelse af taget.

Hvis manglende vedhæftning reparerer omgående, og taget renholdes for alger, forlænges levetiden væsentlig.

Da byggeriet er beliggende i en skov, kan det evt. blive nødv. at sprøjte taget med algefjerner på et tidspunkt, og regnvand vil efterfølgende skylle de døde partikler væk. Hvis der anvendes algefjerner skal det være et produkt som tagpapsproducenten kan godkende.

Hvis der ved eftersyn konstateres revner, manglende vedhæftning eller dampbobler, skal det udbedres omgående.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn X X X X

Vedligehold 5t 5t

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 50

Afløb i terræn

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Brønde og kloakledninger i terræn

Dimension :	Indbygnings år	: 2003
Antal :	Levetid	: 50 år.
A' kr. :	Eftersyns interval	: 5 år
	Vedl. interval	:
Total :	Start af vedl.	: 10 år

Eftersyn :

Sandfangsbrønde (regnvand) kontrolleres ved at inspicere brønden. Det sand ol., der via tagrenden kommer i brønden, samles i bunden. Ved eftersyn kontrolleres mængden af sand i bunden.

Da der ikke er overflade brønde i terræn, vil det være begrænset, hvor meget sand der samles i brønden.

Spulebrøndene (spildevand) og kloakrørene bør ikke give anledning til løbende vedligehold.

En forudsætning herfor er naturligvis, at der ikke kommer vatpinde, bleer, hygiejnebind eller ligende i toiletterne. Det er ligeledes uhensigtsmæssigt at hælde fedt i køkken afløbet.

Opretning/udskiftning :

Udskiftning vil kun ske ved brud eller ligende.

Vedligeholdelse :

Der bør IKKE anvendes ættsende afløbsrens. Ved stoppede kloaker renses disse mekanisk eller med slamsuger.

Når der er behov for det, bør sandfangsbrøndene suges rene.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

X

X

X

Vedligehold

2t

Udskiftning/opretning

Sfb Nr.: 52

Tagrender og nedløb

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Tagrender og nedløb i Zink

Dimension	:	Indbygnings år	:	2003
Antal	:	Levetid	:	40 år
A' kr.	:	Eftersyns interval	:	1 år
		Vedl. interval	:	10 år
Total	:	Start af vedl.	:	2004

Total : Renholdes af
andelshaver

Eftersyn :

Af hensyn til den øvrige del af huset er det vigtigt at regnvandet når frem til kloakken.

Tagrenderne skal derfor renses efter behov, og da bebyggelsen ligger i en skov, er det minimum hvert år efter løvfald.

Selve renderne og nedløbende efterses for revner og utætte lodninger.

Opretning/udskiftning :

Udskiftning vil ske sammen med udskiftning af tag belægning.

Vedligeholdelse :

Hvis der er utætheder i render eller nedløb tættes / loddet disse.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

X

Vedligehold

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 52

Hvidevarer

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Hvidevare i boligen

Dimension : Indbygnings år : 2003

Antal : Levetid :

A' kr. : Eftersyns interval :

Vedl. interval :

Total : Vedligeholdes Start af vedl. :

af andelshaver

Eftersyn :

Der henvises til de aktuelle bruger- og vedligeholdesvejledninger.

Opretning/udskiftning :

Vedligeholdelse :

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

Vedligehold

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 52

Sanitet

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Toiletter og håndvaske

Dimension : Indbygnings år : 2003

Antal : Levetid :

A' kr. : Eftersyns interval :

Vedl. interval :

Total : Vedligeholdes af Start af vedl. :

andelshaver

Eftersyn :

Vær opmærksom på hvor vandet løber i toiletter.

Er vandet i bunden af afløbsskålen uroligt, er det tegn på, at ventilen i toilettet er utæt. Dette kan forårsage unødigt stort vandforbrug.

Opretning/udskiftning :

Vedligeholdelse :

Vedligeholdes iht. leverandørens anvisning.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

Vedligehold

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 53

Varme og Vandinstallation

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Vekslerarrangement m.m.

Dimension :	Indbygnings år	: 2003
Antal : 20 boliger	Levetid	: 20 år
A´ kr. : 15.000,-	Eftersyns interval	: 1 - 5 år
	Vedl. interval	: 10 år
Total udsk. : 300.000,-	Start af vedl.	:2013
Årlig vedl. : Fortages af Andelshaver.		

Eftersyn :

Hvert år inden fyringssæsonen kontrolleres, at snavssamleren er ren, og sikkerhedsventilen er tæt. Forindstillingen på anlæggets thermostatventil bør ikke ændres.

Anlægget efterses årligt for utætheder ved rørsamlinger.

Ved månedlig aflæsning sikres at anlægget ikke får uhensigtsmæssig drift og forbrug.

Opretning/udskiftning :

Udskiftes i samråd med varmelieferandøren.

Vedligeholdelse :

Læs anlægget drift og vedligeholdelse vejledning.

Thermostaterne til radiatorer og gulvvarme bør " motioneres " inden fyringssæsonen.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

X X X X X X X X X X X X X X X X X X X X

Vedligehold

Udskiftning/opretning

300+

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 53

Vand

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Vandinstallation i boligen .

Dimension : Indbygnings år : 2003

Antal : Levetid :

A´ kr. : Eftersyns interval :

Vedl. interval :

Total : Vedligeholdes af Start af vedl. :

andelshaver

Eftersyn :

Filtre i vandhaner renses efter behov.

Samlinger i rør efterses for utætheder.

Se i øvrigt armatur leverandørens anvisninger.

Opretning/udskiftning :

Alle vandinstallationer i boligen vedligeholdes af andelshaveren, kun de fælles forsyningsledninger vedligeholdes af foreningen (rør fra stophane til boligen). Levetiden for disse vurderet til ca. 25 år

Vedligeholdelse :

Iht. armatur leverandørs vedligeholdelses anvisningerne

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

Vedligehold

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 73

Inventar

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel : Køkkener m.m.

Dimension : :

Antal : 20

A' kr. : :

Total : **Vedligeholdes af
andelshaver**

Indbygnings år : 2003

Levetid : :

Eftersyns interval : :

Vedl. interval : :

Start af vedl. : :

Eftersyn :

Opretning/udskiftning :

Vedligeholdelse :

Se HTH's vedligeholdelsesanvisning

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

Vedligehold

Udskiftning/opretning

Bygningsdelskort

Side

Dato 6.12.03

Sfb Nr.: 80

Veje m.m.

Rev.:

Specifikation:

Bygningsdel :

Dimension :

Antal :

A' kr. :

Total :

Indbygnings år : 2003

Levetid :

Eftersyns interval :

Vedl. interval :

Start af vedl. :

Eftersyn :

Opretning/udskiftning :

Vedligeholdelse :

Omfanget af Andelsboligforeningens vedligeholdelse af veje og fællesarealer i området kendes først når grundejerforeningen er stiftet og vedtægterne godkendt.

Budget pr år

04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

Eftersyn

Vedligehold

Udskiftning/opretning