Andelsboligforeningen Solparken

VEDLIGEHOLDELSESPLAN

2011-2025

Julsøvej 102-146

8240 Risskov

Indholdsfortegnelse

Generelt	2
1.12 Fundament, sokkelpuds	3
2.21 Murværk	4
2.21 Eternit	5
2.21 Eternit, skure	6
3.31 Yderdøre	7
3.31 Vinduer	8
3.31 Sålbænk	9
3.31 Karnapper	10
3.37 Stern, vindskede, stikspær	11
3.37 Tagrende, nedløb	12
4.40 Betonbelægningssten	13
4.40 Betonfliser	14
4.47 Tagpap med listedækning	15
8.86 Stillads	16
Driftsbudget	17

Generelt

Andelsboligforeningen Solparken
Adresse: Julsøvej 98-142
Postnr./by: 8240 Risskov

Bygningsdata
Andelsboligforeningen Solparken er opført i 2004 og har et bebygget areal på ca. 1067 m² og et bruttoetageareal på 2134 m², som er fordelt på 3 bygninger i 2 plan med i alt 23 boliger. Hver bolig har tilhørende havearealer samt redskabsskur.

Omfang
Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i et bygningseftersyn med efterfølgende bygningsdelskort som omfatter alle udvendige flader og konstruktioner samt de udvendige friarealer.
De af vedligeholdelsesplanens omfattende bygningsdele er klassificeret efter SfB-systemet hvor bygningsdelene nummereres efter SfB- bygningsdelstabellen.

Alle de angivne priser er beregnet efter det seneste offentliggjorte indeks der er for 3. kvartal 2010 pr. den 15. august 2010.
Overslagsberegningerne er håndværkerudgifter foretaget efter mine erfaringer med støtte fra V&S Byggedata og skal betragtes som vejledende.

Nærværende vedligeholdelsesplan gælder frem til 2025.

Bygningsdelskort (1.) Bygningsbasis (12) Fundamenter

Emne: Fundament, sokkelpuds
Entreprise: MU
Revideret:

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af de udvendige fundamenter, med fokus på sætningsskader samt revnedannelser på sokkelpuds.

Der er registreret svindrevner på sokkelpudsen ved gavlene mod nord.

Opretning

Vedligehold

Pudsede sokler skal løbende vedligeholdes, da der vil opstå revner og afskalninger af sokkelpuds.

Sokkelpuds skal være intakt, da pudslaget fungerer som fugttætning for underliggende betonfundament.

Revner og løse eller hule partier udhugges til fast betonflade og pudses med en mørtel C100/400.

Sokkelpuds bør være ført minimum 100 mm under færdigt terræn.

Terræn ved sokler bør have tydeligt fald væk fra bygningen.

Specification

Stk./m²/lbm.	42 m²
Pris pr. m²/lbm.	274,46 kr.
Pris for vedligehold pr. år	1.537,02 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	11.527,66 kr.
Vedligeholdelsesinterval	6 år
Første vedligehold	2019
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	50-100 år

[haws] arkitekter, Norsmindevej 200, 8340 Malling , www.haws.dk

Bygningsdelskort (2.)Primære bygningsdele (21) Ydervægge

Emne Ydervægge, murværk
Entreprise MU
Revideret

Registrering og eftersyn

Udvendigt murværk: Gule blødstrøgne teglsten i to forskellige nuancer, opmuret som blank mur med skrabefuge.

Der er foretaget en visuel registrering af det udvendige murværk, med fokus på sætningsskader samt revnedannelser.

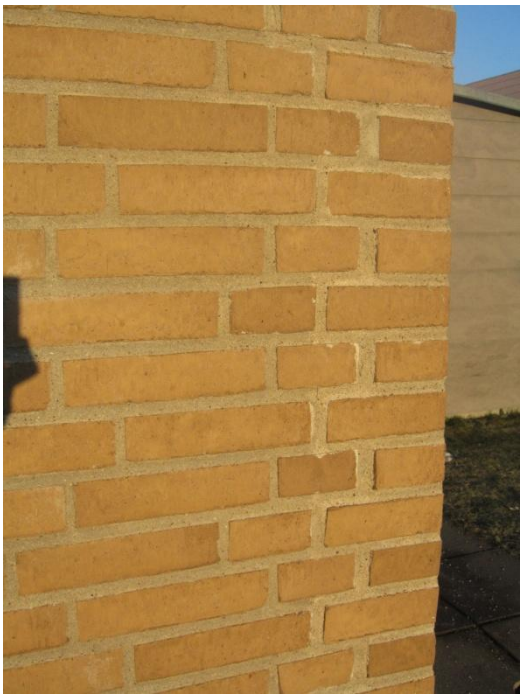
Der er registreret revnedannelser omkring murerhjørnerne.

Opretning

Vedligehold

Man skal forvente et kontinuerligt vedligehold af fuger samt enkelte sten som vil få frostskader.

Revnedannelser i murværkets fuger udkradses og skrabefuges som eksisterende murværk. Fortsætter revnedannelserne bør der overvejes at indlægge rustfri stålarmering i fugerne for at styrke murværket.



Specifikation

Stk./m²/lbm.	1107 m²
Pris pr. m²/lbm.	66,97 kr.
Pris for vedligehold pr. år	9.884,77 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	74.135,79 kr.
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Første vedligehold	2016
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	60-120 år

[haws] arkitekter, Norsmindevej 200, 8340 Malling , www.haws.dk

Bygningsdelskort (2.) Primære bygningsdele (21) Ydervægge

Emne Ydervægge, Eternit
Entreprise TØ
Revideret

Registrering og eftersyn

Eternit Plan plader monteret på let konstruktion på den øvre del af facaderne.

Der er foretaget en visuel registrering af eternitpladerne.

Der er registreret 1 stk. defekt eternitplade.

Opretning

Vedligehold

Vedligeholdelse kan begrænses til at holde facaden fri af plantevækst, afbørstning af smuds og friholdelse af ventilationsåbninger. Begroninger med mos, alger og lignende kan afvaskes med gængse midler mod grønne belægninger. Efter 3-4 dage kan belægningerne vaskes af med rigelige vandmængder.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	275 m²
Pris pr. m²/lbm.	64,28 kr.
Pris for vedligehold pr. år	1.178,39 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	17.675,90 kr.
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Første vedligehold	2018
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	20-50 år

Bygningsdelskort (2.) Primære bygningsdele (21) Ydervægge

Emne Ydervægge, Eternit, skure
Entreprise TØ
Revideret

Registrering og eftersyn

Facader på skure, Eternit Plan plader på klink monteret på let konstruktion.

Der er foretaget en visuel registrering af eternitpladerne.

Opretning

Vedligehold

Vedligeholdelse kan begrænses til at holde facaden fri af plantevækst, afbørstning af smuds og friholdelse af ventilationsåbninger. Begroninger med mos, alger og lignende kan afvaskes med gængse midler mod grønne belægninger. Efter 3-4 dage kan belægningerne vaskes af med rigelige vandmængder.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	343 m²
Pris pr. m²/lbm.	34,62 kr.
Pris for vedligehold pr. år	791,72 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	11.875,90 kr.
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Første vedligehold	2018
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	20-50 år

Bygningsdelskort (3.) Komplettering (31) Ydervægge

Emne Yderdøre
Entreprise MA
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af yderdørene på de tre hovedhuse samt de tilhørende skure.

Opretning

Vedligehold

Trædøre kræver vedligeholdelse. Men ikke meget, blot arbejdet bliver gjort i tide. Hold regelmæssigt øje med, om der er ved at opstå revnedannelser i den udvendige overfladebehandling. Det gælder især syd- og vestvendte facader, karnap-partier o. lign, hvor solens UV-stråler er hårde ved træværk af alle slags. Også huse uden udhæng er udsatte.
Opstår der først en revne i malingen kommer fugten ind, og nedbrydningen af træet er begyndt. Vinduerne skal derfor gås efter en gang om året med en pensel for at foretage udbedringer af overfladen de steder, hvor det er tiltrængt. Træ-fugtigheden bør ligge mellem 15 og 18 procent og lufttemperaturen omkring 15 grader. Undgå at male tidligt på dagen. Vent til natduggen er væk, og afslut tidsnok til, at malingen kan være "håndtør", inden duggen falder igen. Til efterbehandlingen anbefales det at anvende en dækkende maling enten vand- eller oliebaseret i den relevante farve. Fra fabrikken er anvendt vandbaseret maling i glans 20. I øvrigt er det en god ide at vaske karm og ramme af nogle gange om året, når du alligevel rengør ruderne. Det fjerner snavs og anden forurening, der på sigt nedbryder overfladen. Brug vand tilsat et mildt rengøringsmiddel.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	46 stk.
Pris pr. stk.	375,65 kr.
Pris for vedligehold pr. år	3.456,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	17.280,00 kr.
Første vedligehold	2012
Eftersynsinterval	3 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Etableret år	2004
Levetid	30-50 år

Bygningsdelskort (3.) Komplettering (31) Ydervægge

Emne Vinduer
Entreprise MA
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af vinduerne på de tre hovedhuse.
Trævinduer, Rationel Domus

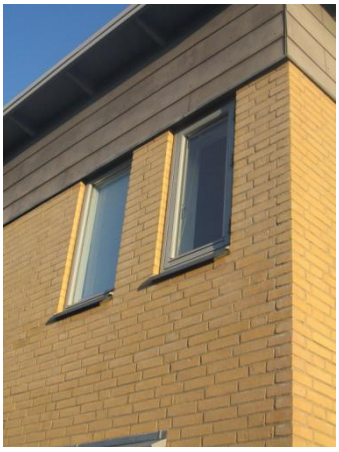
Opretning

Vedligehold

Trævinduer kræver vedligeholdelse. Men ikke meget, blot arbejdet bliver gjort i tide. Hold regelmæssigt øje med, om der er ved at opstå revnedannelser i den udvendige overfladebehandling. Det gælder især syd- og vestvendte facader, karnap-partier o. lign, hvor solens UV-stråler er hårde ved træværk af alle slags. Også huse uden udhæng er udsatte.
Opstår der først en revne i malingen kommer fugten ind, og nedbrydningen af træet er begyndt. Vinduerne skal derfor gås efter en gang om året med en pensel for at foretage udbedringer af overfladen de steder, hvor det er tiltrængt. Træ-fugtigheden bør ligge mellem 15 og 18 procent og lufttemperaturen omkring 15 grader. Undgå at male tidligt på dagen. Vent til natduggen er væk, og afslut tidsnok til, at malingen kan være "håndtør", inden duggen falder igen. Til efterbehandlingen anbefales det at anvende en dækkende maling enten vand- eller oliebaseret i den relevante farve. Fra fabrikken er anvendt vandbaseret maling i glans 20. I øvrigt er det en god ide at vaske karm og ramme af nogle gange om året, når du alligevel rengør ruderne. Det fjerner snavs og anden forurening, der på sigt nedbryder overfladen. Brug vand tilsat et mildt rengøringsmiddel.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	228 stk.
Pris pr. stk.	240,00 kr.
Pris for vedligehold pr. år	10.944,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	54.720,00 kr.
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2012
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	30-50 år



Bygningsdelskort (3.) Komplettering (31) Ydervægge

Emne Sålbænk
Entreprise MU/Blik
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af sålbænke på de tre hovedhuse, med fokus på korrekt placering og den elastiske fuge i mellem murværk og sålbænk.

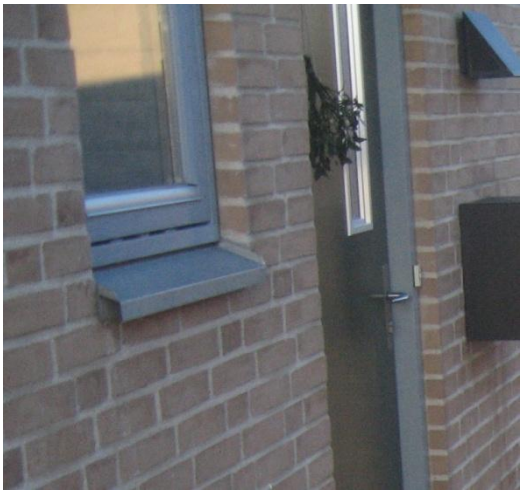
Opretning

Vedligehold

Sålbænke kontrolleres for korrekt placering samt at den elastiske fugemasse i mellem murværk og sålbænk er intakt.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	228 stk.
Pris pr. stk.	31,58 kr.
Pris for vedligehold pr. år	720,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	7.200,00 kr.
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2016
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	30-50 år



[haws] arkitekter, Norsmindevej 200, 8340 Malling , www.haws.dk

Bygningsdelskort (3.) Komplettering (31) Ydervægge

Emne Karnap
Entreprise MA
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af karnapperne på de tre hovedhuse samt tilhørende skure.

Karnapperne fremstår i alu-profiler isat velfac 200 dør- og vinduesprofiler.

Opretning

Vedligehold

Det udvendige aluminium begrænser behovet for vedligeholdelse. Man kan nøjes med at vaske den udvendige del af vinduet et par gange om året. Allerbedst er det, hvis I gør det til en vane også at vaske karm og ramme, når I alligevel pudser vinduer. Har vinduet været udsat for hærværk eller anden fysisk skade, kan I fjerne mindre ridser med et polermiddel. Ved dybe ridser, der går igennem overfladen ind til det rå aluminium, sker der automatisk en oxydering, der lukker "såret" og forhindrer korrosion. Den slags skader er vanskelige at reparere med maling, uden at det bliver synligt. Så mit råd er: Lev med ridsen. Den påvirker ikke vinduets lange levetid.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	23 stk.
Pris pr. stk.	1500,00 kr.
Pris for vedligehold pr. år	4.600,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	34.500,00 kr.
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2016
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	30-50 år

Bygningsdelskort (3.) Komplettering (37) Tage

Emne Stern/vindskede/stikspær
Entreprise MA - TØ
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af stern, vindskeder samt stikspær på hovedhusene.

Der er synlige afskalninger på vindskeder. Det anbefales, at der foretages et eftersyn til foråret.

Opretning

Det anbefales at stern, vindskeder samt udhæng fra tagkonstruktion overfladebehandles. Endvidere bør det undersøges, om der mellem vindskede/stern og afdækningskapsel kan etableres en 10mm luftspalte.
Forventet pris: 44.375,00 kr.

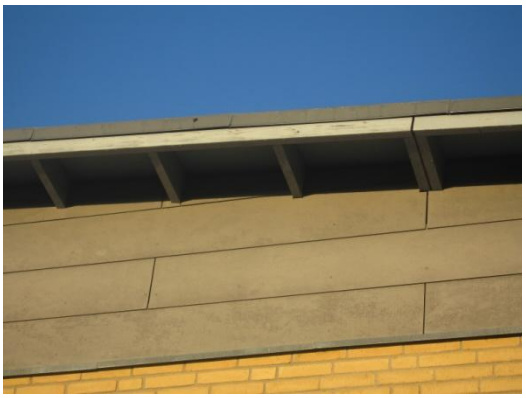
Vedligehold

Vindskeder, sternbrædder og åbne udhæng er konstruktionsdele, der er ekstremt udsatte for vejrliget og er derfor afhængig af et kontinuerligt vedligehold.

Arbejdet kræver lift eller stillads.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	300 lbm.
Pris pr. stk.	147,92 kr.
Pris for vedligehold pr. år	8.875,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	44.375,00 kr.
Vedligeholdsinterval	5 år
Første vedligehold	2011
Eftersynsinterval	2 år
Etableret	2004
Levetid	20-40 år



[haws] arkitekter, Norsmindevej 200, 8340 Malling , www.haws.dk

Bygningsdelskort (3.) Komplettering (37) Tage

Emne Tagrende og nedløb
Entreprise MA
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af tagrender og nedløb de tre hovedhuse.

Tagrender og nedløb af zink.

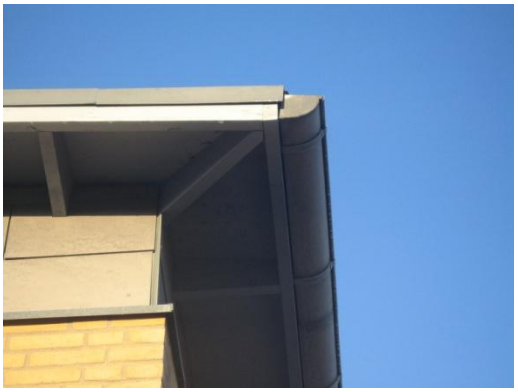
Opretning

Vedligehold

Tagrender og nedløb kontrolleres for utætheder jævnligt.
Evt. utætheder udbedres straks.
Nedløbenes nederste 2,5 meter skal kontrolleres for slagskader o. lign.
Der gøres opmærksom på at alle tagrender skal renses minimum 1 gang årligt efter løvaffald.
Om vinteren skal der holdes øje med skadelige isdannelser som skal fjernes.
Arbejdet kræver lift eller stillads.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	155 lbm.
Pris pr. lbm.	57,41 kr.
Pris for vedligehold pr. år	1.780,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	8.900,00 kr.
Vedligeholdsinterval	5 år
Første vedligehold	2014
Eftersynsinterval	1 år
Levetid	15-30 år



Bygningsdelskort (4.) Overflader (40) Belægninger, terræn

Emne Betonbelægningssten
Entreprise Anlæg
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af udvendige belægninger ved p-pladser og køreveje.

P-pladser og køreveje er maskinbelagt med SF-Coloc betonfliser. Der er registreret en del lunker på belægningen ved parkeringsarealet samt sætninger omkring afløbsbrøndene.

Opretning

Det anbefales at sætningerne omkring afløbsbrøndene oprettes inden for 2-3 år. Pris for opretningen af belægningen omkring afløbene anslås til 1870,00 kr. – 2500,00 kr. pr. stk.

Vedligehold

Betonfliser kræver ikke meget vedligehold, men sætninger og lunker der forhindre afvanding af belægningsarealet skal genoprettes.

Der henvises til dansk_beton belægningsgruppen – Vedligeholdelse af betonbelægninger.

Specification

Stk./m²/lbm.	630 m²
Pris pr. stk.	106,64 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	67.189,00 kr.
Pris for vedligehold pr. år	8.398,63 kr.
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Første vedligehold	2019
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	20-40 år

Bygningsdelskort (4.) Overflader (40) Belægninger, terræn

Emne	Betonfliser
Entreprise	Anlæg
Revideret	

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af udvendige betonfliser ved gangstierne.

Gangstierne fremstår generelt i en god stand med kun få lunker. Udbedring og genopretning af belægningsarealerne er ikke aktuelt.

Opretning

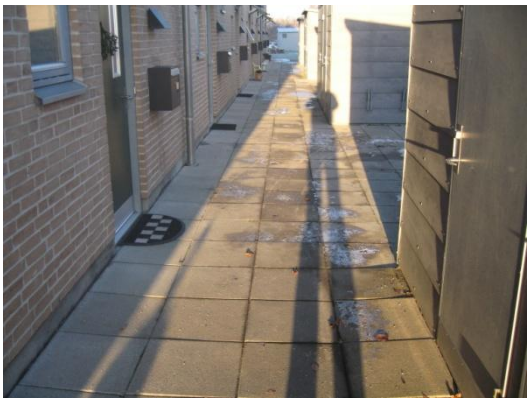
Vedligehold

Betonfliser kræver ikke meget vedligehold, men sætninger og lunker der forhindre afvanding af belægningsarealet skal genoprettes.

Der henvises til dansk_beton belægningsgruppen – Vedligeholdelse af betonbelægninger.

Specifikation

Stk./m²/lbm.	220 m²
Pris pr. m²	387,80 kr.
Pris for vedligehold pr. år	5.687,78 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	85.316,70 kr.
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Første vedligehold	2019
Eftersynsinterval	3 år
Etableret år	2004
Levetid	20-40 år



Bygningsdelskort (4.) Overflader (47) Tage

Emne Tagpap med listedækning
Entreprise TØ
Revideret

Registrering og eftersyn

Der er foretaget en visuel registrering af tagpapdækningen på de tre blokke samt skurene. Det anbefales at der foretages et nyt eftersyn til foråret 2011.

Opretning

Vedligehold

Moderne tagpaptage skal normalt ikke vedligeholdes ved andet end et årligt eftersyn. Hvis et tagpaptag er blevet nedslidt, kan det anbefales at foretage en forebyggende vedligeholdelse med tagasfalt. Ved overstrygningen opnås nemlig et nyt slidlag.

Følgende punkter tjekkes og udbedres om nødvendigt: 1. Om afløbsforholdene er i orden. 2. Om indækninger er i orden. 3. Om taghætter er intakte. 4. om der er sprængninger i tagbelægningen forårsaget af bevægelser i underlaget eller af issprængninger. 5. om eventuelt andet arbejde på taget har forårsaget skader. 6. Fuger efterses for vedhæftning og/eller krakelering og udskiftes om nødvendigt.

Specification

Stk./m²/lbm.	1204 m²
Pris pr. m²	107,25 kr.
Pris for vedligehold pr. år	17.217,20 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	129.129,00 kr.
Vedligeholdsinterval	7 år
Første vedligehold	2014
Eftersynsinterval	1 år
Etableret år	2004
Levetid	10-40 år

Bygningsdelskort (8.) Øvrige bygningsdele (86) Byggeplads

Emne Stillads, lift
Entreprise TØ-MU-MA-BLIK
Revideret

Registrering og eftersyn

Opretning

Vedligehold

Følgende arbejder kræver stillads:
2.21 Murværk
2.21 Eternit
3.31 Vinduer
3.31 Sålbænk
3.37 Stern,vindskede, stikspær
3.37 Tagrende, nedløb
4.47 Tagpap

Specification

Stk./m²/lbm.	1527 m²
Pris pr. m²	81,57 kr.
Pris for vedligehold pr. år	16.606,00 kr.
Pris pr. vedligeholdelsesinterval	124.550,13 kr.
Vedligeholdsinterval	5 år
Første vedligehold	2016