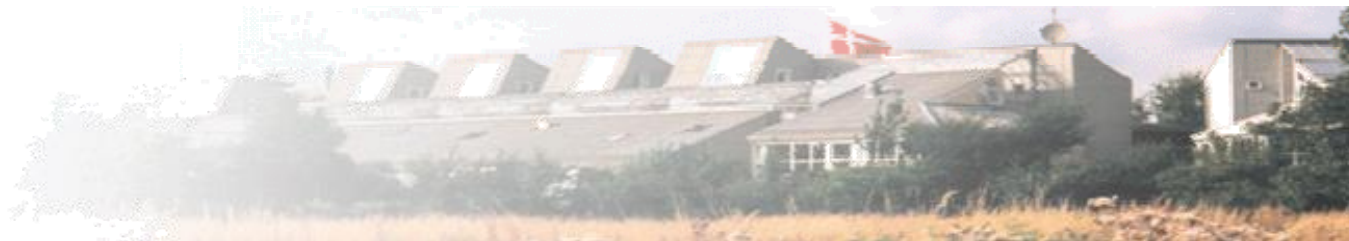


Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Drift og Vedligeholds plan febr. 2022

udarbejdet af Arkikon.



Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Indholdsfortegnelse

(12)1	4
Kælderydervæg	4
(12)3 – (21)3.....	5
Sokkel og tyng ydervæg (lang gade)	5
Driftsjournal Sokkel og eternit- / tagpapbeklædning på ydervægge:	7
(21)3	8
Sokkel og eternit- / tagpapbeklædning på ydervægge	8
Driftsjournal Sokkel og eternit- / tagpapbeklædning på ydervægge:	10
(21)3	11
Tagpaptag, zinkvindskeder og inddækninger	11
Driftsjournal Tagpap, vindskeder og inddækninger:	12
(27)1	13
Limtræsremme i gaden	13
Driftsjournal Tagpap, vindskeder og inddækninger:	14
(31)2 - (31)4.....	15
Vinduer og udvendige døre i boliger og fælleshus	15
Driftsjournal: Vinduer og udvendige døre i boliger og fælleshus	17
(31)4	18
Skråvinduer i boliger incl Velux-vinduer	18
Driftsjournal: Skråvinduer i boliger incl. Velux-vinduer	19
Driftsjournal: Termoruder i lodrette vinduer og døre	19
(31)4	20
Glastag - glasfacader	20
Driftsjournal: Glastag-glasfacader	21
(33)1	22
Gulv i fælleshus	22
Driftsjournal: Gulv i fælleshus	23
(47)1	24
Inddækninger	24
Driftsjournal: Inddækninger	25
(52)3	26
Kloakker og fedtudskiller.....	26
Driftsjournal: Kloakker og fedtudskiller.....	27
(52)4	28
Tagrender og tagnedløb	28
Driftsjournal: Tagrender og tagnedløb	30
(53)2	31
Brugsvandsinstallationer – ikke opdateret i h.t. aftale.....	31
Driftsjournal: Brugsvandsinstallationer	32
Driftsjournal: Fjernvarme.....	32
(XX)Y	33
Solvarmeanlæg – ikke opdateret i h.t. aftale	33
Driftsjournal: Solvarme.....	34

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(57)1	35
Ventilation – ikke opdateret i h.t. aftale	35
Driftsjournal: Ventilation	36
(63)1	37
Fælles el-installation – ikke opdateret i h.t. aftale	37
Driftsjournal: Fælles el-installation m.v.	38
(63)1	39
Fællesantenneanlæg – ikke opdateret i h.t. aftale	39
Driftsjournal: Fællesantenneanlæg	40
(73)1	41
Køkkenhvidevarer – ikke opdateret i h.t. aftale	41
Driftsjournal: Køkkenhvidevarer	42
(74)1	44
Fælles Sanitet – ikke opdateret i h.t. aftale	44
Driftsjournal: Fælles sanitet	45
(75)1	46
Vaskeriudstyr – ikke opdateret i h.t. aftale	46
Driftsjournal: Vaskeriudstyr	47
Driftsjournal: Ungdomsværelser diverse	49
(XX).....	50
Udeskure - træværk og eternitdøre og tørrestativ	50
Driftsjournal: Udeskure –træværk, eternitdøre og tørreplads	52
(89)2	53
Terræn og parkeringsplads	53
Driftsjournal: Terræn og parkeringsplads	54

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(12)1

Kælderydervæg

Specifications: Insitu støbt betonydervæg med opfugtning i afgrænset hjørne.
Kælder udført med mekanisk ventilation

Dimension :	Indbygningsår	:1987/88
Antal :	Levetid	:100 år
Total :	Eftersynsinterval	:
	Vedl.hold.interval	:
	Første vedligehold	:

Udbedningsområde Afskrabning af løst og fugtbelastet maling og maler-
behandling med diffusionsåben maling.

Eftersyn: Besigtigelse af malerbehandling.

Opretning: Udover forsat vedligeholdelse og reparation af
malerbehandling anbefales ikke yderligere tiltag, idet
sikker udbedring vil kræve en omfattende opgravning
med udvendig dræning og tætning.

Vedligeholdelse: Løbende malerreparation.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	2			2				2			2			2			2

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(12)1 - (21)3

Sokkel og tung ydermur (langs indiv. gade)

Specifications:

Pudset sokkelfundament.
Murværk i gade og ved lilletrv.
Indbyggede altaner ved bolig 38 – 44 og 12 - 20

Dimension	:	Indbygningsår	:1987/88
Antal	:	Levetid	: sokkel 60 år
			: murværk 80 år
Total	:	Eftersynsinterval	: 1 år
		Vedl.hold.interval	: 2 år
		Første vedligehold	: 2022

Udbedringsområde

Indbyggede altaner ved bolig 38 – 44 og 12 – 20 fremstår alle med revnede murværksfuge omkring vederlag på grund af manglende elastiske fuger for optagelse af bevægelser.

Gavl øverste trekant ved nr. 22 fremstår opfugtet og med revnede mørtelfuger.

Opfugtet og algebelagt indiv. murværk ved postkasseanlæg.

Eftersyn:

Sokkel - Løst puds registreres. Revner i sokkel og murværk måles og registreres. Ved variationer i fugebredde over 2 mm, gøres anmærkninger, for registrering af fortsatte bevægelser i revner. Fugtskader registreres.

Opretning:

Mørtelfuger betonaltaner udkradses i ca. 25 mm dybde og fuges med elastisk fuge på bagstop.

Utæthed lokaliseres og mørtelfuger ved gavl nr. 22 udkradses og omfuges. (løsning tilpasses tidligere tiltag).

Utæthed ved postkasseanlæg lokaliseres og udbedres. (løsning tilpasses tidligere tiltag)

Eventuelle løst puds afhugges og ompudses, revner i sokkel og murværk over 2 mm, udkradses og efterfuges, ved behugning med mejsel.

Vedligeholdelse:

Løbende udbedring af løse og revnede fuger i murværk samt revner i sokkelpuds med baggrund i eftersyn.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	20					10					10					10	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Sokkel og tung ydermur (langs indiv. gade)

01.05.95.

Eftersat. Få tynde revner

Juli 95

Altanens murværk vandskuret i nr. 12 og i nr. 38.

Diverse sømhuller og murværk efterpudset i hele gaden.

Sivefugt ved væg over postkasserne. Der dannes alger.

Maj 95

Eftersyn. Gavli i gaden ved nr. 22: Muren har sat sig i øverste venstre hjørne ½ meter ned.

August 97

Gavl i gaden ved nr. 22. Det gamle murværk fjernet og muren genopbygget og vandskuret. Samtidig er H-profilen fastgjort nedefra i limtræsdrageren. Inddækning bestilt til denne gavli + de to på lilletorv.

Marts 98

Inddækninger monteret mellem mur og limtræsdragere på gavlene på storetorv og lilletorv

December 98

Synet. Små revner i soklen mod syd.

Betonen under indgangsdøren er skallet af og skal repareres.

Muren ved nr. 32 ud mod ruden mod fælleshuset: OBS! for fugt. Zinkafdækning skal etableres.

Muren ved nr. 28 mod lilletorv: Er stadig våd. OBS for hvor vandet kommer ind. ER LØST.

Der skal laves en zinkafdækning ved indgangspartiet, så regnvand ikke kan løbe ned over tavler og postkasser. (Opgave for fagmand).(ER LØST -se inddækninger)

marts 2003 murerarb lilletorv (SC)

15.09.00 Repareret fuger ved yderdør, SC

02.10.00 Repareret diverse vandskuring i gaden. VG

Januar 2000 Murværk på gavli ved nr. 22 har igen sat sig. Denne gang forsøges at stoppe gentagelse ved at montere H-profil søjle til at støtte glastaget. (Se afsnit om limtræsrem i gaden)

Murværk på gavli nr. 22 nedtages og genopbygges efter udskiftning af rådden limtræsdrager.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(21)3

Sokkel og eternit- / tagpapbeklædning på ydervægge.

Specifikation:	Sokkel mod syd –	Lecablokke med udvendig pladebatts og afsluttet med plan eternitplade udvendig.
	Sokkel mod nord, øst og vest	Lecablokke med udvendig puds.
	Eternitbeklædning B6 grå eternit	Fastgjort udenpå pladebatts med franske skruer. Stueplan med tung bagvæg og 1 sal med let bagvæg.
	Tagpapbeklædning 1. sal nord -	2 lags papdækning udlagt på krydsfiner på let bagvæg.
	Dimension :	Indbygningsår : sokkel + eternit 1987/88 : pap 2003
	Antal :	Levetid : sokkel 50 år : eternit 40 år : pap 40 år
	Total :	Eftersynsinterval : 1 år Vedl.hold.interval : 1 år Første vedligehold : 2023

Udbedringsområde: Langs nordfacader samt ved østgavl bolig 32 kunne registreres jordtilfyldning op på let eternit beklædning som er imod alle anbefalinger og god byggeskik, hvilket der bør ændres på.
Opfyldning kan medføre opfugtning af bagvedliggende pladebatts og bagvæg.

Enkelte B6 eternitplader blev konstateret revnet og bør udskiftet snarest

Eftersyn: Sokkel - efterses hver år for revnet eternitplade og sokkelpuds.

Eternit undersøges hvert år for plader med brud, porøsitet og revner. Tagskruer eftergås og udbedres.

Opretning Langs nordfacade samt ved bolig 32 udføres sænkes terræn til 150 mm under Ok sokkel, eller til Ok sokkel og indbygning af aqua-rende.

Eternit sokkel – Eventuel revnet eller beskadiget sokkelplade (eternit) udskiftes.

Pudset sokkel – Eventuel løst puds afhugges og ompudses. Eventuel revner i sokkel og murværk måles og registreres. Ved variationer i fugebredde over 2 mm, gøres anmærkninger, for registrering af fortsatte bevægelser i revner.
Fugtskader registreres.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Eventuel brækkede / revnede eller hullede B6 eternitplader udskiftes.

Vedligeholdelse: Algevækst kan evt. fjernes af kosmetiske årsager - men ikke med højtryksrensere, idet det øger pladernes porøsitet. 2'eren foreslår skylning med "Rodalon" eller anden mos-/algefjerner.

Henvisning: Dansk Eternit.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	5			10			20			20			20			20	

Vedrørende terrænopfyldning op af lette facader hvor opretning med terrænsænkning vil være det optimale men meget omfattende.

Alternativt kan der som anført indbygges aqua-rende langs hele facaden som dog ikke er så god en løsning, og som vil medføre forøget vedligeholdelse idet renden skal renses for blade og nedfald min. 1 gang hvert år, samt kræve at beplantning langs facade fjernes og forsat holdes fri af rende.

Som grundlag for beslutning anbefales og indhente tilbud på begge forslag, idet ingen af disse forslag er indarbejdet i vedligeholdelsesopgørelse.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Sokkel og eternit- tagpapbeklædning på ydervægge.

September 94

Lodrette revner på sydsiden, bl.a. over terrassen i nr. 28.
Huller (bl.a. under vinduet i nr. 40) lappet med tokomponentkit

BE METAL PLASTIC: Elastisk polyester-spartelmasse til rep. Af metal og glasfiber. Blandes med BPO-hærder.
Vorup Tømmerhandel.

December 94

Konstateret lodrette revner på sydsiden, bl.a. over terrassen i nr. 28.

Maj 95

Behov for at efterspænde skruer ved gavlen i nr. 20.
Eftersyn maj 97. OK.

August 96

Sivevand ved slagregn i nr. 42. -reno

April 97

Løbevand ved slagregn i nr. 22 + reno

Marts 97

Eftersyn. Hul i eternit ved gæsteværelset.
Eternit på sydgavlen smuldrer

December 98

Syn.

Taget på fælleshuset og akvariet er i dårlig stand. Der er generelt ret dybe afskalninger.

Små revner i pladen helt oppe ved kanten af glastaget over indgangen.

Taget på de små boliger mod syd er generelt præget af afskalninger og revner.

Vi anslår, at op mod 25% af tagpladerne er i meget dårlig stand.

Tagpappen over terrassedøren i nr. 28 buler op. (Er senere synet af tømmer, der ikke mener at der er fare for vandindtrængen. Mener ikke der skulle gøres noget ved det.)

September 1999 Taget mod syd renses for mos. MK, JH, BD

06.12.99 Vandindgennemtrængning nr. 22 og 28. Hul lukket.

27.12.00 Udskiftning af 6 tagplader nr. 22

17.12.00 Udskiftning af tagplade ved terrassen nr. 18. Samt udgdomsværelset MK, SC

12.01.00 Udskiftning af tagplade nr. 26 samt skur.

04.04.00 Udskiftning af 15 tagplader nr. 28

Forår 2000 Udskiftning af 100 tagplader (ALBYG)

09.09.00 Udskiftet 6 tagplader ved nr. 24

09.09.00 Afmontering og kontrol af konstruktion under 3 plader ved nr. 28. MK

Sept. 2000 Udskiftning af 25 formlader (ALBYG)

10.09.00 Løs tagplade fastgjort ved nr. 12. MK, SC

Udskiftning af plade ved gæsteværelset

25.09.00 Udskiftning af tagplade over nr. 40

Albyg bestilt til at vurdere/afhjælpe vandskade ved nr. 28

01.10.00 Udskiftning af 1 tagplade ved nr. 12 og 2 ved nr. 16. MK

03.10.00 Udskiftning af tagplade ved nr. 44. TB

08.10.00 Mos fjernet på taget mod Nord. MK

Tag over nr. 18 undersøgt, MK

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(21)3

Tagpaptag og zinkvindsker og -inddækninger

Specifikation: Renoveret tagflader med lags papdækning på træunderlag med udskiftning af vindskeder og inddækninger.

Dimension	:	Indbygningsår	:	2003
Antal	:	Levetid	:	40 år
		Eftersynsinterval	:	1 år
Total	:	Vedl.hold.interval	:	1 år
		Første vedligehold	:	2023

Udbedringsområde: Tagflade mod syd (primært nederste del) fremstår med flere buler, hvor det enkelte steder kunne konstateres slib ved kanter med risiko for indtrængning af vand (bla. ved bolig 32).

Eftersyn: Papoverflader undersøges hvert år for mekaniske beskadigelser, porøsitet og revner samt for bladophobning omkring ovenlys og i skotrender. Overlæg eftergås for slib og udbedres således løst pap fastsvejses.

Zinkinddækninger og kappe undersøges for intakte lodninger og samlinger

Opretning: Alle slib og hulle udbedres ved til- / påsvejsning

Vedligeholdelse: Algevækst kan evt. fjernes af kosmetiske årsager - men ikke med højtryksrensere, idet det ødelægger overfladen på tagpap.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	5					5					10					10	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Tagpaptag og zinklister

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(27)1

Limtræsremme i gaden

Specifikation: Limtræsdragere af gran, høvlet, massivt træ. Behandlet med grundingsmiddel mod skimmel 2 gange dækkende træbeskyttelse.

Dimension	:	Indbygningsår	:	1987/88
Antal	:	Levetid	:	50 år
		Eftersynsinterval	:	1 år
Total	:	Vedl.hold.interval	:	5 år
		Første vedligehold	:	2023

Udbedringsområde: Limtræsremme særlig over ungdomsboliger med kraftig afskalning samt bolig 12 – 20 trænger til behandling

Eftersyn: Malerbehandling af limtræsdrager kontrolleres for afskalling. Kontrol for algeangreb og råd.

Opretning: Malerbehandling i h.t. nedenstående.

Vedligeholdelse: Alle lintræsremme slibes ned. Behandles med algedræbende middel, hvis der konstateres algeangreb.
DAI: Males med Flygger 98, Heldækkende træbeskyttelse, Base A
2'erens forslag: Males med 2 (?) gange Pinotex Superdæk (vandbaseret) eller Pinotex Extra (terpentinbasis).
5 liter Pinotex superdæk 450 kr. (til ca. 35 m2)
10 liter algedræber 130 kr.

Budget pr. År:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	10					15					15					15	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: *Limtræsremme i gaden*

Maj 95
Eftersyn. Maling påbegyndt

Marts 96
Maling afsluttet

April 97
Eftersyn. OK

30.04.00 Maling af limtræsdragere mod nord

15.09.00 Rådden limtræsdrager ved storetorv skal udskiftes.

24.09.00 Maling af limtræsdragere mod syd. Lars

Stålsøjle monteret på storetorv, SC, MK

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(31)2 – (31)4

Vinduer og udvendige døre i boliger og fælleshus

Specifikation:

Partier i fælleshus – træ / alu-partier (god stand).

Døre fra boliger mod syd – træ / alu-partier (nyere og god stand).

Dør og vinduesparti bolig 20 mod syd – træ partier (rimelig stand)

Vinduespartier bolig 20 gavl mod vest – 3 stk. gl. træ partier (dårlig stand) og 1 stk. træ / alu-parti (nyere og god stand).

Vinduespartier mod nord – 17 stk. træ / alu-partier (nyere og god stand) og 24 træ partier (generel rimelig stand).

Dørpartier mod nord – 6 stk. træ / alu-partier (nyere og god stand) og 4 stk. træ partier (generel rimelig stand).

Dørpartier til tagterrasser i store boliger har ikke været besigtiget og er ikke medtaget idet dette kræver adgang til alle boliger.

Dimension	:	Indbygningsår	:
Antal	:	Levetid	:
Total	:	Eftersynsinterval	: 2 år
		Vedl.hold.interval	: 2 år
		Første vedligehold	: 2022

Udbedringsområde:

Dør og vinduesparti bolig 20 mod syd – Trænger kraftig til malerbehandling

Vinduespartier bolig 20 gavl mod vest – 1 stk. rådskadet til udskiftning 2 stk. trænger kraftig til malerbehandling.

Vinduespartier mod nord – 24 træ partier trænger generel til malerbehandling.

Dørpartier mod nord – 4 træ partier trænger generel kraftig til malerbehandling.

Eftersyn:

Foretages ved visuel bedømmelse. Afskalninger registreres. Hvor der er tegn på rådangreb efterprøves træets holdbarhed ved indstikning med kniv – bundlister er særligt udsatte. Kontrollér slid på hængsler og juster om nødvendigt. Hængsler smøres med almindelig smøreolie og låsetøj efterses og justeres om nødvendigt.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Opretning: Som anført under udbedringsområde.

Vedligeholdelse: Udvendig overflade afrenses og stryges med maling type: Flügger vinduesmaling, hvid B2 (54.976, 308121). Malerbehandling skal foretages hvert 3. år. Spartelmasser: Flügger acryl-plastkit, hvid 76 309. Afvaskning med algefjerner og affedtningsmiddel Flügger Fluren 37 eller tilsvarende. Døre skal smøres og justeres. Bundlister males hvert år og udskiftes om nødvendigt. Henvisning: Arbejdsbeskrivelse 33-01

Bemærk: Arbejdets udførelse påhviler den enkelte Andelshaver for så vidt angår vinduer i boliger

Budget pr. År:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	8				80			80			80			80			

Opretning af malerbehandling på vinduer som alle trænger er ikke indarbejdet i vedligeholdelsesopgørelse idet arbejdet henhørte under den enkelte lejer.

Udgifter i vedligeholdelsesopgørelse omfatter udskiftning af 1 stk. vinduer i dårlig stand i 2023, og på sigt udskiftning af øvrige træpartier.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Vinduer og udvendige (træ-) døre i boliger og fælleshus

Februar 95

Indskærpelse (skr.) at det påhviler den enkelte husstand at holde vinduerne malede og smurt.

Maj 95

Eftersyn

Juli 96

Halvdelen af vinduerne på fælleshuset malet.

Maj 97

Eftersyn. Følgende skal males:

nr. 42: døre og vinduer

nr. 36: vinduer.

Værkstedsdør samt vinduer på fælleshus

nr. 32, 30, 28, 22 altandør

nr.20: værelsesvindue

nr. 18: vinduer og dør

nr. 16: terrassedør

August 97

Eftersyn. Alle bundlister i terrassedøre mod syd skal skiftes.

Bundlister i vinduet ved gæsteværelset samt bundlister på værkstedsdøren malet.

Okt 97

Terrassedøre i små lejligheder mod syd:

-bundliste skiftet til alu-lister

-sidelister skiftet med nye trælister, der er malet

Alu-dørhold opsat ved hovedindgangen. Gumme-dørstop opsat.

Maj 98

Låsetøj udskiftet med nyt i hoveddøren.

December 1998

Den trekantede rude i akvariet er punkteret.

Vandnæser og glaslister skal skiftes overalt på fælleshuset og ruderne ved akvariet.

Alle terrassedøre er angrebet af råd forneden og er begyndt at slå sig. Udskiftning af alle døre må påregnes inden for et par år. Senere er indhentet tilbud fra tømrer, som mener at det er nok at skifte det nederste stykke af alle døre.

De nuværende brædder over afløbsrenden udskiftes til metalriste. Og der skal laves en vandnæse over alle døre. Vinduer m.v. blev rensset for mos og blade.

Efterår 1999 og forår 2000 Maling af vinduer på fælleshus

Efterår 1999 og forår 2000

Monteret alulister på vinduerne i fæhus, gæste- og ungdomsværelser

08.12.99 Rep. Af terrassedør nr. 28. MK

Ny dørpumpe ved indgangsdør.

12.12.00 Nye riste terrassedøre mod syd. SC

16.09.00 Reparation af yderdør i Fælleshus. SC, TB, MK

29.09.00 Justeret yderdør storetorv. MK

Rep. Af aluliste på yderdør, SC, MK

maj 2002

udskiftning af alle terrassedøre mod syd (Kornerup i forbindelse med tag byggesagen)

september 2002

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(31)4

Skråvinduer i boliger incl. Velux-vinduer,

Specifikation: Partier i store boliger – træpartier er alle af meget dårlig stand.

Partier i små boliger - træpartier med udvendige alu-afdækningslister med utætte silikonefugede samlinger og enkelte manglende alu-afdækningslister.
Trænger generel til udskift.

Velux-vinduer i småboliger incl. inddækninger fremstår i rimelig stand, med min 10 års levetid.

Dimension	:	Indb år skråvinduer	:1987/88
		Veluxvinduer	: 2003
Antal	:	Levetid	: 40 år
		Eftersynsinterval	: 2 år
Total	:	Vedl.hold.interval	: 2 år
		Første vedligehold	: 2022

Udbedringsområde: Partier i store boliger er planlagt til udskiftning snarest.

Partier i små boliger trænger til udskiftning indenfor en 5 årsperiode

Eftersyn: Visuel bedømmelse af vinduernes almene tilstand herunder inddækninger og således eventuelle blade og mos fjernes omkring vinduesinddækninger.

Opretning: Som anført under udbedringsområde.

Vedligeholdelse:

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	370					240											

Vedrørende udskiftning af 9 stk. partier i store boliger vil en stor del af prisen omfatte tilgængelighed og montage som er medtaget.

Opretning af malerbehandling på vinduer som alle trænger er ikke indarbejdet i vedligeholdelsesopgørelse idet arbejdet henhørte under den enkelte lejer.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Skråvinduer i boliger incl. Velux-vinduer

Februar 95

Skriftlig vejledning i vedligeholdelse til alle husstande.

Maj 97

Eftersyn

Nr 30: Liste skal justeres

Driftjournal

Bygningsdel: Termoruder i lodrette vinduer og døre

Februar 93

1 stk 2-lags termo type 50 skiftet i nr. 24

2 stk skiftet i nr. 20

1 stk i nr. 26

1 stk nord 38 efterår 2002

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(31)7 - (47)2

Glastag - glasfacader

Specifikation:

Standard drivhussystem i aluminium. Alu-sprosser og glaslister pr 60 cm. 5mm hærdet glas ilag i kit.

Oplukkelig vinduesbånd foroven. Bærende system: 2 stk 2-80 profiler på IPE 120 pr. 300 cm.

Glasfacader, samt 4 glassdøre med fælles låse og dørpumper.

Dimension :	Indbygningsår	:1987/88
Antal :	Levetid	: 40 - 50 år
	Eftersynsinterval	: 1 år
Total :	Vedl.hold.interval	: 1 år
	Første vedligehold	: 2022

Udbedringsområde: Utæthed i tag i gade ved gavl mod vest.

Eftersyn:

Glastaget synes løbende for vandindtrængen, især på murværk på sydsiden, hvor det kan forårsage vandskader på murværk og limtræsremme.

Opretning:

Efterkitning af utætte ruder ved gavl mod vest

Vedligeholdelse:

Årlig servicering af oplukkelige tagvinduer.

Forskubbet glas bringes straks på plads. Indvendig tagrende på sydsiden samt drænhuller renses hvert forår. Smør dørhængsler og -paler. Justér hængende døre med skiver.

Vedrørende større vedligeholdelse og levetid forventes alu-profiler yderligere min. 25 år. Men at det indenfor 10 – 15 vil kunne komme utætheder ved glas, som ved utæthed i mindre omfang løses med udvendig fugning, og ved udbredt utæthed løses ved aftagning og omkitning af glas.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)		4		4		4		4		4		25		4		25	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Glastag-glasfacader

April 93

Motor på automatisk vinduesåbning eftersat. Lamper re.

Maj 95

Eftersyn

Marts 96

Ombygning og renovering af teknik i forbindelse med oplukkelige vinduesbånd.
Smøring og vedligeholdelse

Feb 96

Ny lås i dør til vinkælder

April 96

Røgmelder i syd udskiftet

Juni 96

Ny lås i yderdør ved værksted

Juli 96

Udskiftning af dørpumpe på yderdøren Store Torv
Stofre Torvs dørpumpe monteret på yderddøren Lille torv
Reparation af lås i værkstedsdør ud til gaden

Maj 97

Oplukkelig vinduesbånd vedligeholdt, opretning og smøring af tandstænger. Motorik justeret.

Marts 98

Nyt start/stop-system etableret på sydlige vinduesbånd.

Marts 98

Røgmelder rensat

December 98

Det oplukkelige vindue i glastaget ved nr. 12 kan ikke lukke helt.

Januar 2000 Justering af vinduesbånd nr. 12.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(33)1

Gulv i fælleshus

Specifikation: Gulv af linoleum i fælleshus fremstår med kosmetiske skader.

Dimension	:	Indbygningsår	:1987/88
Antal	:	Levetid	: 20 år
Total	:	Eftersynsinterval	: 1 år
		Vedl.hold.interval	: 1 år
		Første vedligehold	: 1931

Udbedningsområde: Ingen aktuelle udbedningsområder.

Eftersyn: Svejsede samlinger og plastik fuger mellem væg og gulv efterses.
Gulvet efterses for revner og opbulning.

Opretning: Ingen aktuel opretning.

Vedligeholdelse: Gulve afvaskes med Blanco polyvask (Justesen Gulvmontering). Svejsninger repareres og fuger udskiftes. Nødvendig reparation udføres af fagmand.
Gulvet overfladebehandles med Blitz Platic Polish efter afrensning med specialmiddel. Trælister langs gulv behandles med olie.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)				1			1			1			1			1	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: ***Gulv i fælleshus***

Maj 95
Eftersyn

Januar 2000 Afrenset og behandlet med voks. SC

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(47)1

Inddækninger

Specifikation: Inddækninger af bly og zink. Findes ved vinduer, døre og ved diverse overgange

Dimension	:	Indbygningsår	:
Antal	:	Levetid	: 20 år
		Eftersynsinterval	: 2 år
Total	:	Vedl.hold.interval	: 5 år
		Første vedligehold	: 2023

Udbedringsområde: Ingen specifikke udbedringsområder

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Vær opmærksom på utætheder ved lodninger.

Opretning: Ingen aktuel opretning

Vedligeholdelse: Utætheder/revner repareres.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)										1		1		1		1	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel:

Inddækninger

12.02.00	Afmontering af tagplader og reparation af inddækning ved antennen
09.09.00	Efterset inddækning ved tagvindue i nr. 24. MK
10.09.00	Alulister ved nr. 12. MK, SC
10.09.00	Monteret galv. I profil ved nr. 22. SC, TB
10.09.00	Inddækning ved gavl, nr. 32. SC
Juni 2000	Inddækningen ved indgangsdøren efterset og udbedret.
april 2003 mappe)	etableret zinkinddækning i gaden langs bund akvarie (vvs: Drejer Hovedgård se adresse liste i

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(52)3

Kloak og fedtudskiller.

Specifikation: Kloakker: Dæksel på parkeringsplads, ved sandkasse.
Fedtudskiller: Det store dæksel bag fælleshus.

Dimension	:	Indbygningsår	:1987/88
Antal	:	Levetid	: 50 år
		Eftersynsinterval	: 1 år
Total	:	Vedl.hold.interval	: 1 år
		Første vedligehold	: 2023

Henvisning: Kloakplan

Udbedringsområde: Ingen specifikke udbedringsområder.

Eftersyn: Fedtudskilleren og rensebrønde i terræn efterses hvert efterår.

Opretning: Ingen aktuel opretning.

Vedligeholdelse: Brønde og riste renses. Fedtudskilleren tømmes for indhold.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)		1		1		1		1		1		1		1		1	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Kloak og fedtudskiller

December 94

Fedtbrønd rensset med slamsuger

Maj 95

Fedtbrønd kontrolleret af JC Jensen -ikke behov for rensning

Juni 96

Fedtbrønd rensset

April 97

Fedtbrønd rensset og rør spulet

1998 og 1999

Fedtbrønd rensset (jvf. Abonnement)

Maj 2000

Fedtbrønd rensset

15.08.2000 Rensset diverse sandfang. SC, TB

07.09.2000 Rensset tagrender mod nord. SC, MK

maj 2002 fedtbrønd rensset

Maj 2003 fedtbrønd rensset

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(52)4

Tagrender og tagnedløb

Specifikation: Tagrender udført i zink i specielt kvartcirkulært tilsnit. Nedløb fra diverse tagrender er udført i zink – render og nedløb i god kvalitet
Indvendige nedløbsrør i gade fra tagterrasser er udført i plast-nedløb ok kvalitet.
Afløbsrender på sydfacade i betonkummer og foret med bly med loddede samlinger – blyindlæg meget dårlig og udtjent.

Dimension :	Indbygningsår :
Antal :	Levetid :
Total :	Eftersynsinterval : 2 år
	Vedl.hold.interval : 1 år
	Første vedligehold : 2022

Udbedringsområde: Blyindlæg i vandrende udskiftes således betonrende fastholdes og der udføres ny smøremembran som FLEXIGUM Paste – *Således der tages kontakt til SCANBOND A/S v/Asbjørg Madsen – 28 45 00 97*

Herunder besigtiges og fastlægges endelig proces for udførelse samt orientering om arbejdet.

Eftersyn: Foretages visuelt. Partier med gule pletter undersøges særskilt, idet nedbrydning er specielt fremskredet her. Bagside af tagnedløb skal undersøges særskilt.

Opretning: Se udbedringsområde.

Vedligeholdelse: Tagrender skal 1 gang årligt, ultimo november renses for blade mv. levetid vil kunne forlænges ved smøring af zinkrender med Eurofan beskyttelse fra Hageman. Konstaterede utætheder skal straks udbedres. Afløbsrender på sydfacaden repareres med cement og fugemasse Bostik Polyuretan 2638, grå. Årlig udgift ca. 25kr.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)				3			3			3			3			3	

Vedrørende udbedring af vandrende med ny smørermembran, skal der tages kontakt til *SCANBOND A/S* for nærmere besigtigelse og endelig fastlægges af proces og udførelse, herunder indhentning af tilbud idet dette ikke er indarbejdet i vedligeholdelsesopgørelse

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Tagrender og tagnedløb

Eftersat og rensat:

Januar 94

Januar 95

April 96

Maj 97

Oktober 97

Sept. 98

Okt. 99

Okt 2000

Juni 2000 Afløbsrende mod syd beklædt med bly. Etableret nedløbsrender over store vinduer i små boliger. Zinkinddækninger mellem terrassedøre og eternit.

oktober 2002

reparation af blyrende ved jord

marts 2003 i forbindelse med skift af ruder opdaget revner i tagrender, udbedret Lars Blom Ødum Maskinfabrik

September 2003 Konstateret utætheder ved nr.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(53)2

Brugsvandsinstallationer - Ikke opdateret i h.t. aftale.

Specifikation: PVC trykrør i jord ført ind i kælder. Galvaniserede stålrør synlige i gaden, isoleret med plastkappe.

Dimension	:	Indbygningsår	:1987/88
Antal	:	Levetid	: 25 år
		Eftersynsinterval	: 2-3 år
Total	:	Vedl.hold.interval	: 5 år
		Første vedligehold	: 1995

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Udblomstringer på rør indikerer tæring.

Opretning:

Vedligeholdelse: Tæring og utætheder udbedres efter behov. Isolering vedligeholdes efter behov ved skader forårsaget af de kraftige temperatursvingninger.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)																	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Brugsvandinstallationer

April 96

Ombygning og nye haner i gadeb. Forskrninger + armaturer

Juli 96

Ombygning af nye haner ved Miele-vaskmaskinen & brugsvandsinstallation. Forskrninger og armaturer

Maj 97

Eftersyn.

Brugsvandinstallation ved kipgryde skal justeres (ny hane

Oktober 97

Nyt brusearmatur på ungdomsværelserne + rep. Af rørskade i væg.

feb 2003

blandingsbatteri skiftet ungdomsværelser (lars frsom)

Driftjournal:

Bygningsdel: Fjernvarme

Fjernvarmestikkene til de enkelte lejligheder er tæret af rust, især ved nr. 14.
Der skal sættes nye udluftere på varme rørene.

Sept. 1999 Nye udluftere på systemet
Nye termostater i fæhus/SC

17.12.99 Renset filter i varmesystemet. SC

Dec. 2000 Renset filter i varmesystemet. SC

august 2002 fjernvarme eftersyn ved danfoss

nov 2002 Skiftet regulator fjernvarmeanlæg (danfoss) se bilag.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(XX)Y

Solvarmeanlæg – Ikke opdateret i h.t. aftale.

Specifikation:

Dimension	: m ²	Indbygningsår	: 2002
Antal	: stk	Levetid	: XX år
		Eftersynsinterval	: x-y år
Total	:	Vedl.hold.interval	: 1 år
		Første vedligehold	: 2003

Eftersyn:

Trykket på anlægget skal være ca. 1 bar. Hvis det er lavere, så er det tegn på fejlfunktion – manglende væske i systemet.

Der skal altid være tændt for cirkulationspumpen, og der skal altid være vandtryk på KV tilgang.

Årlig udslamning med specialslange der monteres med stiknipler i lynkoblinger nederst på tanken.

Årlig kontrol af anoder i tankene – udskiftes ved tæring.

Opretning:

Hvis anlægget har kogt, skal der påfyldes ny kølervæske ca. 38 l samt udskiftes udluftningsventil i toppen af anlægget (100 Kr).

Vedligeholdelse:

Tæring og utætheder udbedres efter behov. Isolering vedligeholdes efter behov ved skader forårsaget af de kraftige temperatursvingninger.

Budget pr. år: 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

Eftersynskontrol: x x x x x x x x x x x x x x x x x

Vedligehold/opret:
(1000 kr. incl. moms)

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal:

Bygningsdel:

Solvarme

- Juli 2003 Anlægget kogte og trykket var under 1 bar, temp. Under 30° Smeden i Asferg har påfyldt vand. HUSK at der skal påfyldes frostvæske inden vinter.
Udluftningsventilen i toppen er årsagen til problemet, skal skiftes.
- Oktober 2003 7/10 Smeden i Asferg har udskiftet kølervæsken og udluftningsventilen, som følge af sommerens overkogning. 38 l (500kr) + ventil (100kr) + 3 timer (1000kr). Dækkes ikke af garantien, da overkogning kun forekommer ved strømafbrydelse af cirkulationspumpe eller manglende KV tryk. Det ligger uden for hvad smeden (Jørgen) kan tage ansvaret for!
Lars og SC oplevede dog 6/10 og 7/10 mens smeden (Per) var til stede, at pumpen gik i gang selv om udetemp. var 2 °C og solen i den østlige horisont ? Tyder på fejl i styringen!
Hvis pumpen kan STARTE utilsigtet, kan den muligvis også STOPPE utilsigtet, hvilket medfører overkogning i solskin?

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(57)1

Ventilation – Ikke opdateret I h.t. aftale.

Specifikation: Udsugningsanlæg med genindvindings unit med filterkvalitet G80. Udsugningsanlæg med fedtfilter fra køkken i fælleshus. Afkast fra tørretumbler. Naturligt afkast fra vaskekælder og teknikrum. Udsugningskanaler af galvaniseret materiale.

Dimension	:	Indbygningsår	:1987/88
Antal	:	Levetid	: 50 år
		Eftersynsinterval	: 1 år
Total	:	Vedl.hold.interval	: 3 mdr.
		Første vedligehold	:

Eftersyn: Afkast fra tørretumbler kontrolleres for tilstopning.
Afkast fra vaskekælder og teknikrum kontrolleres for tilstopning.

Opretning:

Vedligeholdelse: Udsugningsanlæggets filter skiftes kvartårligt. Tilstoppede afkast renses, fedtfilter afvaskes hver måned.
Indblæsning i gaden startes i frostperioder.

Budget pr. år: 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

Eftersynskontrol: x x x x x x x x x x x x x x x x x

Vedligehold/opret:
(1000 kr. incl. moms)

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Ventilation

Filter skiftes hver 2. Måned. MK

December 94
Opsætning af ventilation på ungdomsværelsernes toilet
VORTICE M10/4T

Juli 95
Rist ved tørretumblerafkastet fastmonteret med murværk. Hver anden ribbe afmonteret.

September 95
Filter i varmeveksleren skiftet/s -2. måned
Kondensator skiftet

Februar 96
Indsugningsfilter skiftet

Februar 97
Udskiftning af ur på ventilationssystemet i gaden

September 97
Hovedmotors top og bundleje skiftet og motoren renoveret

Januar 98
Serviceeftersyn på udsugningsanlægget. Rapport og tilbud på renovering samt på årligt eftersyn følger.

Februar 98
Årligt eftersyn på anlæg bestilt hos Klimodan

Marts 98
Rensning og indjustering af alle ventiler. Anlægget kan kun yde 90% af det påkrævede. Natsenkning bør kun ske af støjmæssige årsager.
Hele anlægget gennemgået og justeret af KLIMODAN.

marts 2003
Ventilationsanlæg eftersat af klimodan –ok-se bilag i ventilationsmappe

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(63)1

Fælles el-installation – Ikke opdateret i h.t. aftale.

Specifikation: Lys i fællesrum, glasgade og udvendige armaturer

Dimension :	Indbygningsår	:1987/88
Antal :	Levetid	: 50 år
	Eftersynsinterval	: 1 år
Total :	Vedl.hold.interval	: 1 år
	Første vedligehold	: 1995

Eftersyn: Visuel eftersyn for evt. brud på plexi-glas.

Opretning:

Vedligeholdelse:

Budget pr. år: 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

Eftersyns kontrol: x x x x x x x x x x x x x x x x x

Vedligehold/opret:
(1000 kr. incl. moms)

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Fælles el-installation m.v.

Se vedlagte instruktion

Juni 95

Etablering af sensorlamper i de to cykelskure. Stik fra udvendig armatur.
Samt af sensor på to armaturer i vaskekælderen.

Februar 96

Etablering af lys under overskabe i køkken og ved ungdomsværelse

April 96

Udvendige armaturer ombygget fra alm. pærer til PL rør.
Etablering af lys under overskabe ved stålbord i køkken

Januar 97

Instal 380v ombygget i køkken pga flytning af opvaskemaskine og hakker.

Februar 97

Etablering af sensorlampe i redskabsskur. Stik fra naboskur.
Etablering af 220v stikdåse påmur under ventilationsstyring. Stik fra ventilationsstyring.

Marts 98

Tappeautomat etableret på lys i vaskekælderen
Ombygning af hovedtavle. Isat HPFI-relæ for ungdomsværelser.
Ny opdeling i grupper
->fag opdelt.
Efterspænding af hovedskinner og kabelforbindelser
2 bolte blå af varme pga løs forbindelse. Risiko for nedsmeltning af tavle.
Anbefales at tavle efterspændes hvert 5. år.
0-klemme ved nr. 32 skal skiftes på tavle

December 98

Alle kabelbakker og ledninger skal skiftes. (Pris: 20.000 kr.)

April 2000 Udsiftning af HFI relæ til HPFI, SC

April 2000 Elinstallationen i gaden nyrenoveret totalt med nye kabler og kabelbakker m.v.

07.09.00 Udsiftning af røgmeldere & ABOL. SC

08.10.00 Udsiftning af rør, timer kælderskakt

15.12.00 Udsiftning af timer vaskekælder, SC

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(63)1

Fællesantenneanlæg – Ikke opdateret i h.t. aftale.

Specifikation: F3-system. Antennemast på gavlbeslag ved rum nr 212.
Forsyner også etape 2 (Ådalen 86)

Dimension :	Indbygningsår	:1987/88
Antal :	Levetid	: 25 år
	Eftersynsinterval	: 5 år
Total :	Vedl.hold.interval	: 5 år
	Første vedligehold	: 1995

Eftersyn: Visuel bedømmelse af antennemast

Opretning:

Vedligeholdelse: Antennemast efterspændes

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)																	

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Fællesantenneanlæg

Januar 92

Fejl på antenneanlæg i nr. 24 fundet og rettet

Maj 95

Fejl på antenneanlæg i nr. 26 fundet og rettet

Juni 97

Parabolanlæg etableret af Bosch.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(73)1

Køkkenhvidevarer – Ikke opdateret I h.t. aftale

Specifikation: Komfur, ovn, opvaskemaskine, køleskab, fryser, kartoffelskræller, grøntsagssnitter, røremaskine, kaffemaskine, kipgryde, kippande

Dimension	:	Indbygningsår	:1987/88 - noget ældre
Antal	:	Levetid	: 10-15 år
		Eftersynsinterval	: 2 år - visse hver måned
Total	:	Vedl.hold.interval	: 5 år
		Første vedligehold	: 1995

henvisning: leverandørbrochurer

Eftersyn: EI-kabler til kipgryde og kippande efterses hver måned

Opretning:

Vedligeholdelse: Reparationer udføres efter behov
Kaffemaskine afkalkes hver måned

Budget pr. år: 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

Eftersynskontrol: x x x x x x x x x x x x x x x x x

Vedligehold/opret:
(1000 kr. incl. moms)

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal:

Bygningsdel: **Køkkenhvidevarer**

Januar 92

Opvaskemaskine rep. For utæthed

Kipgryde eftersat og rep. Med nye pakninger ved hane

Marts 92

Varmelegeme skiftet i køleskabet på ungdomsværelserne

Maj 92

Opretning af ventilator i Gramkøleskabet

Juli 92

Opvaskemaskine adskilt og eftersat. Lågeafbruyder rep.

Oktober 92

Opvaskemaskine eftersat. Omløbsretning på soulepumpe vendt.

November 92

Ovndørlås udskiftet

Januar 93

Opvaskemaskine eftersat. Sæbepumpe rep.

Februar 93

Kipgryde: elektrode gennemføringer + pakning skiftet

Opvaskemaskinens sæbepumpe skiftet

Ventilator. Kuglelejer skiftet

Februar 94

Reparation af opvaskemaskine. Magnetventil udskiftet.

Maj 94

Rep. Af kipgryde. Kontakter udskiftet

Juni 94

Rep. Ag kipgryde. Elektroder repareret. Pakninger skiftet.

Oktober 94

Kipgryde. Svingtudsarmatur monteret.

December 94

Røremaskine rep af kabel og ny kraftstikprop.

Februar 95

Opretning af ny brugsvandsinstallation i kartoffelkælder.

Februar 96

Dampdyse i ovn skiftet

April 96

Reparation og eftersyn og rensning af opvaskemaskine. Ventil skiftet.

Maj 96

Etablering af termostat på kippande.

Varmelegeme i køleskabet på ungdomsværelset udskiftet.

Juni 96

Reparation af kipgryde. Pakninger på damphane skiftet.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Oktober 96

Reparation af kipgryde. Udskiftning af hovedkontakt.

November 96

Termostatplade skiftet på elkomfur i køkkenet

Januar 97

Reparation af blæsevinger og motor i ovnen

Februar 97

Udskiftning af blæsevinge på ovn

August 97

Opvaskemaskine justeret. Nyt firma leverer sæbe. De efterser maskinen ved hvert sæbeskifte. Brug aldrig sulfo når der skylles af, ødelægger sæbejusteringen

Oktober 97

Opvaskemaskinen: Diverse slanger efterspændt

Januar 98

Serviceeftersynet: Vi glemmer at påfylde salt

Februar 98

Opvaskemaskine rep og justeret: varme, afspænding, afkalkning, dyser
Elektrostatgryde repareret. Ny pakning på reguleringshanen.

Marts 98

Saltanlæg udskiftet til nyt ionanlæg

juni 2002

reparation opvaskemaskine

juli 2002

reparation kippande (SC)

juli 2002

maling kippande og gryde- blå hammerlak- lone og tove

nov 2002

reparation opvaskemaskne

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(74)1

Fælles Sanitet – Ikke opdateret i h.t. aftale.

Specifikation: Håndvask og kloset i fælleshus og ungdomsværelser

Dimension :	Indbygningsår	:1987/88
Antal :	Levetid	: 50 år
	Eftersynsinterval	: 1 år
Total :	Vedl.hold.interval	: 5 år
	Første vedligehold	: 1995

Eftersyn: Kloset og håndvask kontrolleres for revner og løbende vand.

Opretning:

Vedligeholdelse: Almindelig løbende vedligeholdelse foretages med alm. rengøringsmidler

Budget pr. år: 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

Eftersynskontrol: x x x x x x x x x x x x x x x x x

Vedligehold/opret:
(1000 kr. incl. moms)

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel:

Fælles sanitet

April 96	Toilet efterspændt
April 97	Eftersyn. OK
07.09.00.	Udskiftning af 3 armaturer (vand) fælleshus. Det bedste af de gamle brugt ved kipgryde. SC
26.09.00	Check af vandfordamper køleskab. SC

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(75)1

Vaskeriudstyr – Ikke opdateret i h.t. aftale

Specifikation: 2 vaskemaskiner, 1 centrifuge, 1 tørretumbler

Dimension :	Indbygningsår	:1987/88
Antal :	Levetid	: ca 15 år
	Eftersynsinterval	:
Total :	Vedl.hold.interval	:
	Første vedligehold	:

Nyborg vaskemaskine W355H. Nypris 28.000,

Holdbarhed 15 år. Årlig afskrivning fra 2002: 3100 kr

Nyborg vaskemaskine W365H. Nypris 35.000,

Holdbarhed 15 år. Årlig afskrivning fra 2001: 3900 kr

Miele Hydromatic w701 (90). Nypris 8500. Holdbarhed i privat husstand 20 år, her 5-6. Årlig afskrivning fra 94: 2000

Nyborg vaskemaskine 902 electro. Nypris 28000, holdbarhed 15 år. Årlig afskrivning fra 94: 3100.

Nyborg centrifuge HE39. Nypris 19000. Holdbarhed 15 år, Årlig afskrivning fra 94: 2100

Nyborg tørretumbler 210T. Nypris 29000. Holdbarhed 15 år. Årlig afskrivning fra 94: 3200.

Eftersyn:

Opretning:

Vedligeholdelse: Vaskemaskiner afkalkes hver 14. dag med Hexofosfat.

Budget pr. år: 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

Eftersynskontrol: x x x x x x x x x x x x x x x x x

Vedligehold/opret:
(1000 kr. incl. moms)

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Vaskeriudstyr

Juli 92

Varmelegemer udskiftet i Nyborgvaskemaskinen, tromle oprettet
Tørretumbler aftræk renset og rep

Oktober 92

Afløbsventil renset på Nyborgvaskemaskinen

November 92

Centrifuge rep.

December 93

Afløbsventil skiftet på Nyborgvaskemaskinen

Januar 94

Mielevaskm rep

September 94

Lågepakning på Nyborgvaskemaskine skiftet

Oktober 94

Nyborgvaskem rep-

Tromle og svøb rep. Varmelegeme efterset, kanbinet rep. Bolte i fundament efterspændt.

Januar 95

Tørretumbler: tromle og svøb renset.

Termostat og termometer justeret på tørretumbler

April 95

Termostat og termometer justeret på tørretumbler

September 95

Teknik i centrifugelåg rep

December 95

Lås rep i Mielevaskemaskinen

April 96

Afløbspumpe skiftet på Mielemaskinen

Juli 96

Mielemaskinen monteret på ny sokkel.

Nyborgcentrifugen: rep af låge. Teknik og maskine hævet på tre sokler.

Afløbsrør fra Nyborgvaskemaskine og centrifuge og på Mielevaskemaskinen nedfældet i gulvet. Vandlåse ved Nyborgvaskm og centrifuge.

Etablering af afløb til fremtidig vask.

Gulv og sokler beklædt med skridsikre klinker.

September 96

Nyborgvaskem rep. Termostat og termometer rep. Nyt håndtag og dørskilt.

Februar 97

Mielevaskem rep

August 97

Termostat udskiftet på tørretumbler

Oktober 97

Føler udskiftet i Nyborgvaskemaskine

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

December 97

Fjeder udskiftet i Nyborg vaskemaskens bundventil.

Januar 98

Termostat udskiftet i Nyborgvaskemaskinen

Marts 98

Mielevaskemaskinen rep: udskiftning af motorprint og lugebælg. Bælg var utæt, vand løb i print.

17.12.99 Udskiftning af støddæmpere Miele, SC

Januar 2000 Udskiftning af pumpe i Miele maskinen samt diverse remme i tørretumbler. SC

Februar 2000 Centrifuge malet, ny kåbe og el. SC, MK
NB aftrækker lavet til den. Ligger i varmekælderen.

Maj 2000 Etableret vask i vaskekælder, sc;mk

Februar 2000 Udskiftning af varmelegeme tumbler, SC

november 2002 reparation stor Nyborg vaskemaskine W365H (lynnedslag, dækket af forsikring 4.291 kr)

Sept 2003 Stor Nyborg vaskemaskine W365H, afløbssystem tilstoppet, tømmeventil blokeret, vandniveaukalibreringsventil blokeret (70 kr i mønter, søm, clips, sikk.hedsnål, kobberledning, 4 nøgler, 1 BH-bøjle, 2 liter lilla trevler fra kludegulvtæppe) 5 timer brugt på adskillelse, rensning og fejlfinding E10 + E22.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Ungdomsværelser diverse

marts 2003. malet loft badeværelse og træværk veluxvinduer

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

() Udeskure - træværk og eternitdøre og tørrestativ.

Specifikation: Trækonstruktion af 95x95 mm stolper rejst på indstøbte stolper i punktfundamenter, og med B6 bølgeeternit som sidebeklædning
Spær udført af 50,150 mm træ med krydsfiner og 2 lags papdækning
Rammelåger, 44x120 mm, med fyldninger af 8 mm planeternit. Hver ramme monteret med 2 stk. galvaniserede hængsler.

Dimension	:	Indbygningsår	:	funda. og facader 1987/88
				: pap 2003
Antal	:	Levetid	:	sokkel 50 år
				: træskelet og eternit 50 år
				: pap 40 år
Total	:	Eftersynsinterval	:	1 år
		Vedl.hold.interval	:	1 år
		Første vedligehold	:	2023

Udbedringsområde: Malerbehandling af udvendig træværk i ydervægge.

Omkring udeskure registreres jordtilfyldning op på let eternit beklædning som er imod alle anbefalinger og god byggeskik. hvilket der bør ændres på.
Opfyldning kan medføre opfugtning af bagvedliggende træskelet.

Enkelte B6 eternitplader blev konstateret revnet og bør udskiftet snarest

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Malerbehandling kontrolleres for afskalning. Træværk kontrolleres for angreb af råd. Kontrollér slid på hængsler og juster om nødvendigt med mellemlægsskiver.

Opretning: Omkring skure udføres terrænsænkning således eternitplader er friholdt fra terræn.

Eventuel brækkede / revnede eller hullede B6 eternitplader udskiftes.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Vedligeholdelse: Højtryksrensning efter behov for fjernelse af alger og mos. Vær især opmærksom på samlinger.
Males med Dyrups træbeskyttelse BONDEX 3, base 31-841.
Hængsler smøres 1 gang årligt med almindeligt olie.

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)	3			3			3			3			3			3	

Vedrørende terrænopfyldning op af lette facader hvor opretning med terrænsænkning vil være det optimale men meget omfattende.

Alternativt kan der som anført indbygges aqua-rende langs hele facaden som dog ikke er så god en løsning, og som vil medføre forøget vedligeholdelse idet renden skal renses for blade og nedfald min. 1 gang hvert år.

Som grundlag for beslutning anbefales og indhente tilbud på begge forslag, idet ingen af disse forslag er indarbejdet i vedligeholdelsesopgørelse.

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel: Udeskure –træværk, eternitdøre og tørreplads

August 95

Skurdøre rettet op og malet

Maj 97

Eftersyn: alt skal males

Juli 97

Alt udvendigt træværk malet

Sept. 99

Træværk malet, revnede eternitplader udskiftet med douglas-plader.

Den lilla farve: Nuance nr. 4050-R70B. Silkemat/glans 25

Er oprindeligt malet med 100% acryl. Duer ikke. Skift til Flügger heldæk base4 med 65% olie.

Grund først med grundingsolie. Husk bunden af dørene.

Douglas-pladerne:

Mål 92x170,5 x enten 6mm eller 9 mm tykkelse.

Den sidst-udskiftede plade er 9 mm. Her må man også skifte til mindre lister.

Prøve af en sådan liste er i vedligeholdelsesmappen.

Ved fremtidig udskiftning skal pladerne være en anelse (måske 5mm) kortere, så de kan klodses op.

Opklodsningen hindrer, at de står og søber i nedsivende vand.

Douglas-pladerne er malet med

Pinotex Superdec

Nuance:

WO

+ BO-2-1

+P1-22-0

oktober 2002

reparation skurdøre og maling (udegruppen)

oktober 2002 maling af tørrestativ og opsætning af nye snore

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

(89)2

Terræn og parkeringsplads

Specifikation: 20 cm. bundsikringsgrus, 17 cm mekanisk stabilt grus, kv II, 3 cm afdækning med perlesten. 600 m² ved 2'eren, 500 m² ved os.

Dimension	:(600 m ²) + 500 m ²	Indbygningsår	:1987/88
Antal	: Levetid		:
	Eftersynsinterval		:
Total	: Vedl.hold.interval		: 1 år
	Første vedligehold		: 1995

Eftersyn:

Opretning:

Vedligeholdelse: Volden langs parkeringspladsen luges efter behov. Huller fyldes med stabilgrus, stemples. Perlestenene fordeles med rive. Hvert 3. år: Opfyldning med 2 m³ stabilgrus (250 kr), 12 m² perlesten (2000 kr.)

Budget pr. år:	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Eftersynskontrol:	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vedligehold/opret: (1000 kr. incl. moms)			2			2			2			2			2		

Vedligeholdelsesplan – Ådalen 85

Driftjournal

Bygningsdel:

Parkeringsplads

Alle år: 4 m3 ral kørt på