

# **A/B Viemosevej 64 A-D**

**Drift & vedligeholdelseskema**

2006-10-23

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Hovedbygninger:</b>						
<b>Tag:</b> Tagkonstruktionen:	Eftergås for fugt og indtrængende vand.	Hvert år		Hvor nogen del af konstruktion opfugtes findes årsagen til vandindtrængningen og denne rettes. Efterfølgende bør træværk behandles indv. med svampeimprægneringsmiddel som f.eks. Boracol der påsmøres eller indbores i konstruktionen iht. producentens anvisninger.	30 - 50 år	Teknisk rådgiver bør kontaktes i alle tilfælde hvor konstruktioner findes opfugtet.
Tagrender og nedløb:	Utætheder	Hvert år	Efter behov	Eftergås visuelt for utætheder (foretages i kraftigt regnvejr).	15-20 år	Arbejdet kan udføres af vicevært
	Tilstoppede nedløb	Hvert 1-2 år	Efter behov	Eftergås og renses fra lift og repareres/udskiftes som påkrævet.		Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og blikkenslager.
Aftrækshætter, inddækninger ved skorstene mv.:	Utætheder	Hvert 1-2 år.		Ved evt. utætheder udskiftes/repareres de pågældende inddækninger af håndværker. Eftergås visuelt indvendigt på loftsrum for tæthed. Ved utætheder findes årsagen til vandindtrængningen og nødvendige udskiftninger foretages.	30-60 år	Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og blikkenslager.
Tagudhæng ved indgangsparti:	Træværk, zinkinddækning	Hvert 1-2 år.		Eftergås visuelt. Afrensning og malerbehandling om nødvendigt.	20-40 år	Arbejdet kan udføres af vicevært.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
Facade: Sålbænke	Beskadigede/ løse sålbænke	Hvert 1-2 år	Efter behov	Malede sålbænke eftergås for tæthed. Revnede sålbænke udbedres af murer.	20-40 år	Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.
		Hvert 1-2 år	Efter behov	Fuger mellem sålbænke og vinduer eftergås og udskiftes i fornødent omfang (hvis fugen ikke er tæt).	ca. 2 år	Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.
Facaden	Maling	Hvert 1 år	Efter behov	Gennemgås visuelt fra gadeplan/vinduer.	5-7 år	Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og maler.
	Beskadigede sten/fuger	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Gennemgås fra lift. Nødvendige fugereparationer udføres. Evt frostsprængte sten skiftes.	50-100 år	Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.
	Beskadigede sten/fuger	Hvert 5 år	Efter behov	Gennemgås forsigtigt med murhammer fra lift. Nødvendige fugereparationer udføres. Evt frostsprængte sten skiftes.		Større reparationer kræver stillads.
Sokkel	Beskadiget sokkel.	Hvert 1 år		Gennemgås visuelt. Småreparationer udføres i nødvendigt omfang med mørtel.		Små reparationer udføres af murer. Større reparationer bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Vinduer:</b>						
Rengøring			Efter behov, dog min. 2 gange/år.	Udvendige træoverflader og glas kan med fordel rengøres med Autoshampoo		Enkelte vinduer er nye, øvrige er malerbehandlet. Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
			Efter behov, dog min. 2 gange/år.	Indvendige malede overflader aftørres med en fugtig klud opvredet i varmt vand evt. tilsat rengørings eller opvaskemiddel		Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
Tætningslister	Løse/defekte tætningslister. Træk.		Efter behov, dog min. 1 gang/år.	Rengøres med almindelige rengøringsmidler som f.eks. flydende Ajax. Stærke opløsningsmidler som benzin, fortynder og lign. må ikke anvendes. Tætningslister må ikke overmales eller stryges med træbeskyttelse i forbindelse med vedligeholdelsesbehandling af vinduerne.	10-20 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere. Tætningslister der skal skiftes bør udføres af tømrer/snedker.
Hængsler, bevægelige led mv.	Funktion		En gang om året	Smøres med syrefri olie.	30-50 år	Arbejdet kan udføres af vicevært
Termoruder	Matterede duggede ruder	Løbende, dog min 1 gang/år		Hvis ruderne dugger eller bliver matte er det tegn på at de er punkterede. Punkterede ruder bør skiftes bla. fordi isoleringsevnen nedsættes.	10-20 år	Arbejdet bør udføres af tømrer/snedker.
Udvendige fuger	Løse/beskadige fuger	Hvert 2-5 år	Hvert 2-5 år	Eftergås samtidig med facade. Beskadige fuger udkradses og omfuges.		Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver og murer.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Udvendige hoveddøre og kælderdøre:</b>	Funktion/maling	Hvert 1-2 år	Hvert 1-2 år	Vedligeholdelses vejledning som for vinduer. Funktion eftergås. Bundstykker i hoveddøre behandles efter leverandøranvisning (Olie).	30-50 år	Arbejdet kan udføres af vicevært i samråd med maler.
<b>Hovedtrapper inkl. fællesrum:</b>						
Entredøre:	Funktion	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Funktion eftergås.	30-50 år	Arbejdet kan udføres af vicevært.
Hængsler og cylinderlås	Funktion		En gang/år.	Smøres med syrefri olie.		Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere men vicevært bør påtage sig opgaven.
Linoleum			Bør foretages en gang om ugen	Vedligeholdes løbende ved støvsugning med børstemund- stykke, fejning eller tømopning samt efterfølgende vask med lunkent vand tilsat et vaske-/plejemiddel på sæbe el. voksbasis. Der må ikke anvendes rengøringsmidler med pH over 9 i brugsopløsningen	20-40 år	Arbejdet kan udføres af vicevært eller rengøringsfolk.
Vægge, lofter, træværk			Efter behov.	Vedligeholdes ved støvsugning eller med en fugtig klud evt. tilsat en mild sulfoopløsning.		Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere. Større skader/tilsmudsning efterbehandles iht. MBK's (Malerfagligt behandlings katalog) anvisninger.
Gulvklinker			Bør foretages en gang om ugen	Til rengøring anvendes almindelige rengøringsmidler (dog ikke skurepulver)	40-60 år	Arbejdet kan udføres af vicevært eller rengøringsfolk.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Kældertrappe:</b>	Beskadiget, revner	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Gennemgås visuelt. Småreparationer udføres i nødvendigt omfang med mørtel.		Små reparationer udføres af murer. Større reparationer bør udføres i samråd med bygteknisk rådgiver og murer.
Afløb:	Funktion	3 gange årligt	Efter behov	Eftergås og renses.		Arbejdet bør udføres i samråd med bygteknisk rådgiver og autoriseret vvs-installatør.
Rækværk:	Afskalninger, fugt	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Eftergås visuelt. Afrensning og malerbehandling om nødvendigt.	10-15 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
<b>Lyskasse:</b>	Beskadiget, revner	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Gennemgås visuelt. Småreparationer udføres i nødvendigt omfang med mørtel.		Små reparationer udføres af murer. Større reparationer bør udføres i samråd med bygteknisk rådgiver og murer.
Afløb:	Funktion	3 gange årligt	Efter behov	Eftergås og renses.		Arbejdet bør udføres i samråd med bygteknisk rådgiver og autoriseret vvs-installatør.

Bygningssdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Badeværelser:</b> Gulvklinter, vægfliser og spejle:			Efter behov.	Til rengøring anvendes almindelige rengøringsmidler (dog ikke skurepulver)	30-60 år	Rengøring udføres af beboere. Evt. beskadigede fliser/fuger bør udskiftes så hurtigt som muligt. Udskiftningsarbejdet bør kun udføres af fagfolk. Eddikesyre bør ikke anvendes som kalkfjerner idet det opløser kalken i fugerne.
Loft			Efter behov.	Rengøring af loft kan ske ved brug af fugtig klud opvredet i vand tilsat sæbspåner.	30-60 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
Dør og karme:	Snavs/stov		Efter behov.	Rengøres med en fugtig klud opvredet i varmt vand evt. tilsat rengøringsmiddel (f.eks. opvaskemiddel). Skurepulver og stærkere opløsningsmidler må ikke anvendes.  Dør, karme og skab bør aftørres for at undgå at kondensvand sætter sig i underkant af dør og karme.	30-50 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
Elastiske fuger:	Begyndende skimmelsvamp		Hver 2 -3 måned	I lodrette samlinger ved vægge, ved gulvafløb samt ved samlinger mellem gulv/væg vaskes jævnlige. Der må ikke forkomme mug på fugerne.		Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere. Evt. begyndende skimmelsvampe kan fjernes med f.eks. Rodalon
	Løse fuger	1 gang/år		Elastiske fuger og installationer efterses for utætheder.		Arbejdet bør udføres i samråd med byggeteknisk rådgiver.
			Hver 5 - 7 år	Alle elastiske fuger skal udskiftes.	5-7 år	Udskiftningen skal foretages af fagfolk.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
Lejlighed i øvrigt: Dørblade, karme:			Efter behov.	Rengøres med en fugtig klud opvredet i varmt vand evt. tilsat rengøringsmiddel (f.eks. opvaskemiddel). Tør efter med tør klud.	Døre: 30-50 år	Skurepulver og stærkere opløsningsmidler må ikke anvendes. Arbejdet udføres af beboere/lejere.
Hængsler	Funktion		Efter behov.	Behøver fra tid til anden en dråbe syrefri olie		Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
Laminatbordplader (vindueskarme)			Efter behov.	Rengøres ved brug af en fugtig klud opvredet i varmt vand. Pletter der ikke kan fjernes ved brug af vand, kan ofte fjernes ved brug af lige dele klorin og vand. Efter behandling, vaskes pladen af med rent vand.	10-40 år	Ved brug af klorin skal man sørge for grundig udluftning. Klorin må ikke komme i berøring med trækkerter.
Vægfliser (køkken):			Efter behov.	Til rengøring anvendes almindelige rengøringsmidler dog ikke skurepulver.	30-50 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
Vægge, lofter, træværk			Efter behov.	Vedligeholdes med en fugtig klud evt. tilsat en mild sulfoopløsning.		Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Skure:</b>						
Tag Belægning:	Eftergås for utætheder	Hvert 1-2 år		Eftergås visuelt for utætheder (foretages i kraftigt regnvejr).	15-20 år	Arbejdet kan udføres af vicevært
Tagkonstruktionen:	Eftergås for fugt og indtrængende vand.	Hvert 1-2 år		Hvor nogen del af konstruktion opfugtes findes årsagen til vandindtrængningen og denne rettes. Efterfølgende bør træværk behandles indiv. med svampeimprægneringsmiddel som f.eks. Boracol der påsmøres eller indbores i konstruktionen iht. producentens anvisninger.	30 - 50 år	Teknisk rådgiver bør kontaktes i alle tilfælde hvor konstruktioner findes opfugtet.
Tagrender og nedløb:	Utætheder	Hvert år	Efter behov	Eftergås visuelt for utætheder (foretages i kraftigt regnvejr).	15-20 år	Arbejdet kan udføres af vicevært
	Tilstoppede nedløb	Hvert 1-2 år	Efter behov	Eftergås og renses fra lift og reparerer/udskiftes som påkrævet.		Arbejdet bør udføres i samråd med bygteknisk rådgiver og blikkenslager.
Facadebeklædning:	Afskalninger, fugt	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Eftergås visuelt. Afrensning og malerbehandling om nødvendigt.	10-15 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.

Bygningsdel/ emne	Kontrolpunkt	Interval for kontrol	Interval for vedligehold	Vedligeholdelsesvejledning	Forventet levetid	Bemærkninger
<b>Espalierer:</b> Træværk:	Afskalninger, fugt	Hvert 1-2 år.	Efter behov	Eftergås visuelt. Afrensning og malerbehandling om nødvendigt.	10-15 år	Arbejdet kan udføres af de enkelte beboere/lejere.
<b>Terræn:</b> Udendørsbelysning:	Funktion		Efter behov	Funktion eftergås.	30 - 50 år	Arbejdet kan udføres af vicevært i samråd med elektriker.
<b>Kloak/dræn:</b>		Hvert 2-3 år.		Drænpumpe efterses af teknikker.		Udføres af autoriseret kloakmester.
<b>Installationer:</b>		Hvert 5 år  Hvert år.		Brugsvands- og varmeinstallationer efterses af teknikker.  Gasfyr og vandvarmer efterses af teknikker.		Udføres af autoriseret vvs-installator.  Udføres af autoriseret vvs-installator.

Planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

Bygningsdel	budget		regnskab		budget											gns.
	2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
<b>Primære dele</b>																
Ydervægge, tagkonstruktion		-	20	20						20	20				7	
<b>Kompletterende</b>																
Vinduer, døre, brystninger, rækværker			15		5					15					3	
<b>Overflader</b>																
Vægge, gulve, lofter, tag og membraner					5										0	
<b>VVS-anlæg</b>																
Afløb, sanitet, vand, varme, ventilation	30	50.000	2	2	42	42	43	42	3	2	3	2	3	2	16	
<b>EI-anlæg</b>																
Belysning, kommunikation, elevatorer																
<b>Inventar og udstyr</b>																
Skabe og hårdehvidevarer						3									0	
<b>Øvrige bygningsd.</b>																
Udeanlæg, veje, stier, redskaber/maskiner	20	15.000				5	8	15	25						4	
<b>I alt pr. år kkr.</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	<b>63</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	
<b>I alt i hele perioden</b>		<b>kk.</b>	<b>364</b>													
<b>I gennemsnit pr. år</b>		<b>kk.</b>	<b>30</b>													
<b>Henlæggelse pr. år kkr.</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	
<b>Saldo pr. 1. januar kkr.</b>	<b>50</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>46</b>	<b>33</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>108</b>	<b>155</b>	<b>60</b>		



Bygningsdel	Planlagt aktivitet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	gns.
		kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.
27 Tagkonstruktion														
31 Vinduer														
	Maling	15						15						3
32 Døre i indervægge														
34 Trappegelændere														
	Slibe og olier			5										0
35 Nedhængte lofter														
36 Altanrækværker														
Brystninger														
	Sum	15		5				15						3

Bygningsdel	Planlagt aktivitet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	gns.
		kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.
37 Kviste														
41 Facadebeklædn.														
42 Indervægsbeklæd.														
43 Gulvbelægning	Reparation													
44 Trappebelægning	Reparation			5										0
	Sum			5										0

Bygningsdel	Planlagt aktivitet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	gns.
		kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.
45 Loftbeklædning														
46 Altanbeklædning														
47 Tagbelægning	Reparation													
51 Affaldsanlæg														
52 Afløb+sanitet	Stoppet afløb	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
53 Vandinstallation														
	Sum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Bygningsdel	Planlagt aktivitet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	gns.
		kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.
53 fortsat														
56 Varmeinstallation														
	Nye fyr			40	40	40	40							
	Pumper													
	Radiator													
	Termostatventiler													
	Automatik													
	Varmemålere													
	Vekslere													
57 Ventilation														
	Nye blæsere på WC					1		1		1		1		0
58 Vaskeri														
61 El-centraler														
63 Belysningsanlæg														
	Sum			40	40	41	40	1		1		1		0

Bygningsdel	Planlagt aktivitet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	gns.
		kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.	kk.
64 Antenneanlæg														
66 Elevatorer														
71 Udstyr i adg.veje	Poskasser													
	Skilte				3									0
72 Udstyr i kælder	Udskiftning + rep.													
	Inventar													
	Køkken													
	Opvaskemaskine													
	Maling													
	Tæpper i sal og gang													
	Køleskab													
73 Køkkeninventar														
74 Toiletrumsudstyr														
75 Vaskemaskine														
76 Skabsinventar														
77 Komfurer														
78 Køl/fryseskabe														
79 Frysere														
81 Postkasser	Udskiftning af postkasser													
82 Garager/carporte														
	Udhuse/pulterrum							25						2
	Sum				3			25						2

