

Forblad vedr. driftplan for vedligehold

Oversigt for bestyrelsens gennemgang af vedligehold - materialet udleveres ikke til den enkelte beboer

[illegible]

Husenes udvendige status m.m.		april. 18	nov. 2021	2022
Sokkel	tjekket sept- 2017 og juni 2020	Østvendte sokler har revner. De repareres først når skaderne er mere udtalte		
Vindue og døre	tjekket i 2020. Pletmales evt. i 2021 og udskiftning om et par år drøftes.	Hoveddøren i nr. 49 er repareret. April 2018. Pris kr. 2500,-	Hoveddøre udskiftet.Vinduer omfuges i 2022	Fuger omkring vinduer og terrassedøre udskiftet. Sommeren 2022. Vinduerne males i 2023.
Faste udvendige fuger	tjekket i 2020			
Bløde fuger udvendig	tjekket sept. 2017			udskiftet 2022
Tagrender i plast			udskiftning drøftes på møde i 2022	drøftes på møde i 2024
Tagoverflader i cementsten	bør renses. i 2021.	Renset ved sprøjtning i sommeren 2018	Rensning drøftes. Foretages måske i 2023	drøftes på møde i 2024
Udvendig belysning	lamper vasket juli 2016.		Tjekkes i 2022. Evt. stærkere pærer	Plexiglasrørene og pærerne udskiftet. Kr. 1900,- pr. stk.
Asfaltbelægning	Drøftes med Landsbyhaven			drøftet med Landsbyhaven 2022
Sternbrædder	malet i 2014			
Brønde og ledninger i terræn				
Petanquebanen				
Redskabsskure/postkassestandere	Se under folderen "Fakta om Andelsboligforeningen A/B Bakkegården"		Maling hvert 5. år fra 2025. Indkøb sammen med Landsbyhaven.	Aftalen ophævet
Støjhegn mod Svendborgvej	Malet juni 2016 og 2019. forventes skiftet i 2023/24			Udskiftes i 2024
Hæk mod nabo	Hæk mod 314 er plantet i 2014			

Fælleshuset. Status:				
Bløde indv. fuger				
Armaturer for brugsvand				
Sanitet				
Gulv, fliser og tæppe + loft+elpærer	Udskiftning af gulvtæppe marts 2022. 32.000,-. Hele huset malet. Skab etableret på toilettet. Elpærer udskiftet.			
El-installationer				
Køkken				
Hårde hvidevarer	Opvaskemaskine købt 2014. Brugt komfur anskaffet 2015. Køleskab udskiftes maj 2017			
Flisebelægning				
Overdækket terrasse	Terrassen udvendig + stolper malet 2016. Indvendige lægter malet juli 2017. Malet udvendig juli 2019. Rådne stolper og beklædning. Drøftes i 2022 med P.Ellegaard. Tilbud på ny udestue hos Win Door indhentet. Drøftet og vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 23.8.2022. Udestue revet ned i okt. 22			
Varmtvandsbeholder	Udskiftet 2013			
Indgangsoverdækning	Renses i 2023			
Udestue	Opført okt-dec. 2022			

Boligerne indvendig. Status:				
Bløde indvendige fuger				
Varmtvandsbeholder	se arket: Varmtvandsbeholder			
Vandinstallationer				
Varmeanlæg				
Indv. afløbsinstallationer				

Varmtvandsbeholder udskiftet			
Hus nr.	Udskiftet:	Pris	
12	skiftet juni 2016	11.250 incl moms	tjekket maj 2018 af VVS-centret
14	skiftet januar 2021	13.447 incl moms	varmeveksler - VVS-centret
16	skiftet juni 2013	11.250 incl moms	tjekket maj 2018 af VVS-centret
18	skiftet juni 2013	11.250 incl moms	tjekket okt 2018 af VVS-centret
20			
22	skiftet 01-05-2019. Skiftet til varmeveksler i okt. 2022	forsikringssag. Varmerveksler betalt af beboeren. foreningen vedligeholder varmeveksleren	skiftet af VVS-centret
24	skiftet 31.8.2022	14.215,84	varmeveksler VVS-centret
26	skiftet 31.8.2022	14.164,-	varmeveksler VVS-centret
27			
28	skiftet januar 2021	12.169 incl moms	varmeveksler VVS-centret
29	skiftet juni 2013	11.250 incl moms	tjekket maj 2018 af VVS-centret
30			
31	skiftet 18.10.22	14.048,- incl moms	skiftet af VVS-centret
32			
33	skiftet juni 2013	11.250 incl moms	tjekket maj 2018 af VVS-centret
34	skiftes i f.m. salgskiftet 1.1.23		
35	skiftet juni 2013	11.250 incl moms	tjekket aug 2018 af VVS-centret
36			
37			obs-juli 19
39			
41	skiftet juni 2018	10.785,- incl. moms	skiftet til varmeveksler af VVS-centret
43			obs-juli 19
45			obs maj-17
47			
49	skiftet juni 2013	11.250 incl moms	tjekket maj 2018 af VVS-centret
51	skiftet 8.7.22	13,823,23	skiftet til varmeveksler af VVS-centret

Alle nyetablerede beholdere checkes 5 år efter installationen.



Boligerne - indvendig vedligehold (efterses af beboerne). Ved salg efterses af bestyrelsen.				
Beskrivelse	Eftersyn	Vedligeholdelse		
Bløde fuger indvendig	Foretages ved visuel bedømmelse.	Så snart det er konstateret, at bløde fuger slipper, skal blød fuge udskiftes.		
	Bløde fuger skal kontrolleres for om	Nye fuger bør udføres med en fugemasse, der indeholder ekstra svampe- og		
	de "slipper".	skimmeldræbende middel og bør udføres af fagmand.		
Varmtvandsbeholder	Det skal sikres, at varmtvands-	Udsyring skal udføres af aut. firma.		
	temperaturen ikke overstiger 55 gr.	Sikkerhedsventiler og udluftningsventiler på varmtvandsbeholdere afprøves og		
	Højere temperatur øger kalkudfældningen	kontrolleres.		
Vandinstallationer	Foretages ved visuel bedømmelse.	Skader og utætheder skal udbedres		
	Skader og utætheder skal omgående	Defekte ventiler skal udskiftes og utætte skal pakkes om.		
	udbedres.	Afspærringsventil bevæges mellem yderstillinger en gang om året.		
	Sikkerhedsventil skal efterses ofte.			
	Afspærringsventil bør betjenes en			
	gang om året for at undgå tilkalkning.			
Varmeanlæg	Ved betjening af termostatventiler,	Termostater på radiatorventiler betjenes med jævne mellemrum (ca. 3. Måned)		
	kontrolleres tilførsel af varme,	Vedr. funktionssvigt afmonteres termostat, pal trykkes ind gentagne gange.		
	og cirkulation af varme i radiator.			
	Samlinger eftergås for evt. utætheder.			
	Afspærringsventiler bør betjenes 1 gang			
	om året for at undgå til kalkninger.			
	Radiator checkes for rustudblomstringer.			
Indv. afløbsinstallationer	Foretages ved visuel bedømmelse.	Vandløse oprenses efter behov.		
	Det kontrolleres løbende, at gulvafløb fra	Pris er ikke medtaget i driftplanen, da det er andelshaverens eget ansvar.		
	sanitetsgenstande har frit udløb.			
Energimærkning		Lovpligtigt.		

Udvendig vedligehold				
Beskrivelse	Eftersyn	Vedligeholdelse		
Sokkel	Revner måles og registreres.	Løstsiddende pudspartier og revner over 2 mm afhugges og ompudses.		
		Mørtel og beton: Mørtel til puds og ved beton skal være C100/400.		
Vindue og døre	Foretages ved visuel bedømmelse.	Ved vedligehold skal løs maling og harpiks fjernes (sprit).		
	Fugtindhold i træ max. 16%.	Rens derefter med grundrens og træet kan males.		
	Tætningslister kontrolleres.	Tætninglister og beslag bør ikke males, da det kan nedsætte levetiden.		
	Låse og håndtag afprøves.			
	Ved vask af vinduer kan med fordel bruges autoshampoo hver 2. måned.			
Faste fuger udvendig	Foretages ved visuel bedømmelse	Så snart det er konstateret, at faste fuger slipper, skal den udbedres af fagmand.		
	Faste fuger skal kontrolleres for om de smuldrer			
Bløde fuger udvendig	Foretages ved visuel bedømmelse.	Fuger kontrolleres for utætheder eller om fugemassen har sluppet.		
	Fuger der har sluppet underlaget og/eller er revnet registreres.	Beskadigede fuger bør udskiftes.		
		Bagstopning kontrolleres og udskiftes i nødvendigt omfang.		
		Udskiftning bør udføres af fagmand.		
Tagrender i plast	Foretages ved visuel bedømmelse.	Konstaterede utætheder repareres/udskiftes.		
		Tagrender skal min. 1 gang årligt, medio november renses for blade og lign.		
		Om vinteren skal der holdes øje med skadelige isdannelser, disse skal fjernes.		
Tagoverflader i tegl	Foretages ved visuel bedømmelse.	Konstaterede tagsten repareres/udskiftes.		
Udvendig belysning	Pærer der er sprunget udskiftes løbende	Reparationer udføres efter behov af autoriseret firma.		
Asfaltbelægning	Foretages ved visuel bedømmelse.	Lunker og buler oprettes. Ved større oprettes med GAB I der afsluttes med		
	Efterses for skader.	pulverasfalt, det nye lag klæbes til underlaget med bitumen.		
		Reparation skal foretages ved dagtemperatur på 15 grader.		
		Afvandingsforhold kontrolleres for om de virker uhindret.		
Brønde og ledninger i terræn	Foretages ved visuel bedømmelse.	Sandfang i brønde oprenses.		
	Dæksler over brønde eftergås for skader	Rør renses ved indføring af spilt eller trykspules. Udføres. Autoriseret Vvs-installatør.		
	Kloakker efterses for urenheder.	Støbejernsdæksler kan evt. renses for rust efterfulgt af acrylplastmaling.		
Redskabsskurene/Postkassestandere	Malerbehandling kontrolleres for afskalning og mos	Brædder angrebet af råd udskiftes og løse brædder fastgøres.		
	Hvor der er tegn på rådangreb efterprøves træets holdbarhed	Malerbehandling skal foregå 2 års interval i bygningernes første 6 leveår.		
	Beslag og bolte efterses for rustangreb.	Derefter mindst hver 5. År.		
		Træet må ikke have højere fugtindhold end 20%.		
Petanquebanen	Der skal holdes øje med, at der ikke opstår brud i bundbelægningen	Dækplanker skal være intakte.		
Støjhegn mod Svendborgvej	Malerbehandling kontrolleres			
Ligusterhæk mod naboer	kontrolleres for skadedyr			
Gennemgang af hele boligforeningen				

Fælleshuset				
Beskrivelse	Eftersyn	Vedligeholdelse		
Bløde indv. fuger	Foretages ved visuel bedømmelse.	Så snart det er konstateret, at bløde fuger slipper, skal blød fuge udskiftes.		
	Bløde fuger skal kontrolleres for om de "slipper".	Nye fuger bør udføres med en fugemasse, der indeholder ekstra svampe- og skimmeldræbende middel og bør udføres af fagmand.		
Armaturer for brugsvand	Foretages ved visuel bedømmelse.	Armaturer og O-ring på løbende genstande udskiftes efter behov.		
Sanitet	Løbende kontrol af drift.	Løbende vedligeholdelse med almindelige rengøringsmidler.		
	Sanitet kontrolleres for revner.	Ballofix åbnes/lukkes 1 gang årligt.		
Gulv fliser og tæppe + loft	Foretages ved visuel bedømmelse.			
EI-installationer	Udføres løbende ved visuel bedømmelse.	A/B som er ansvarlig for installationens tilstand og vedligehold,		
	HPFI afbryder afprøves 1 gang årligt.	skal lade fejl og mangler afhjælpe snarest muligt.		
Køkken	Foretages ved visuel bedømmelse.	Løbende vedligeholdelse med almindelige rengøringsmidler.		
Hårde hvidevarer	Opvaskermaskine: man skal jævnligt	Reparationer efter behov.		
	sørge for afkalker og salt.			
	Køleskab: Skal jævnligt rengøres.			
	Komfur: Skal jævnligt rengøres.			
Flisebelægning	Foretages ved visuel bedømmelse.	Reparation/udbedring efter behov.		
Overdækket terrasse	Foretages ved visuel bedømmelse.	Reparation/udbedring efter behov.		
Indgangsoverdækning	Foretages ved visuel bedømmelse.	Reparation/udbedring efter behov.		
