

# DRIFT & VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Digterparken  
Kaj Munks Vej 1-15 og 23-29 (ulige nr.)  
8850 Bjerringbro



Udarbejdet i september/oktober måned 2014 af Arkitektfirmaet Frost Larsen A/S

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Almen orientering.

Drift- og vedligeholdelsesplan.

- Almen orientering.
- 1. Bygningsbasis
- 2. Primære bygningsdele
- 3. Kompletterende bygningsdele
- 4. Overflader
- 5. Vvs-anlæg
- 6. El-anlæg
- 7. Inventar og udstyr

Aktivitetsplan / planlagte arbejder.

- Almen orientering.
- Aktivitetsplan / planlagte arbejder.
- Original til aktivitetsplan / planlagte arbejder.

Budget / overslag.

- Almen orientering.
- Budget / overslag.
- Original til budget / overslag.

Dagbogsjournal.

- Almen orientering.
- Dagbogsjournal.

Adresselister.

- Evt. adresselister.

Tegninger.

- Scannet kopi af 1.101 A, Situationsplan – Etape 1 og 2.
- Scannet kopi af 1.102, Ledningsplan.
- Scannet kopi af 1.112, Stueplan.
- Scannet kopi af 1.131, Facader.

Tilstandsregistreringer.

- Tilstandsregistrering 2014.

Diverse.

- Registreringsskemaer.
- Levetidstabel.
- SfB bygningsdelstavle.

Foto.

- Fotos fra tilstandsregistrering 2014.

## ALMEN ORIENTERING

---

### Omfang

12 boliger med tilhørende udhuse, med en bruttoetagefordeling som følger:

8 stk. 95	Bolig type retvendt	i alt ca.	760 m <sup>2</sup>
4 stk. 95	Bolig type spejlvendt	i alt ca.	380 m <sup>2</sup>
12 stk.	Bruttoeagearealer for boliger	i alt ca.	1.140 m <sup>2</sup>
<hr/>			
12 stk. 21	Udhuse/carporte	i alt ca.	252 m <sup>2</sup>

Grundareal	i alt ca.	8.282 m <sup>2</sup>
Heraf vejareal	i alt ca.	1.215 m <sup>2</sup>

### Adresse

Andelsboligforeningen Digterparken  
Kaj Munks Vej 1-15 og 23-29 (uligen nr.)  
8850 Bjerringbro

### Dokumentationsgrundlag

1.101 A, Situationsplan – Etape 1 og 2 af 30-06-1989.  
1.102, Ledningsplan af 30-06-1989.  
1.112, Stueplan af 30-06-1989.  
1.131, Facader af 30-06-1989.  
Driftplan for andelsboligforeningen "Digterparken" fra 1995/-96.  
Salgsmappe fra Ejendomscentret Banegårdsplads 8850 Bjerringbro fra 1989.

### Efterskrift:

Bebyggelsens byggesagsmaterialer findes på Viborg Kommunes hjemmeside.  
<https://viborg-borger.filarkiv.dk>

### Udarbejdelse

Nærværende driftsplan er udarbejdet af:  
Arkitektfirmaet Frost Larsen A/S  
Nørregade 12  
8660 Skanderborg  
Tlf. 86 52 18

### Driftsplanen

Driftsplanen omfatter ringbind benævnt som følger:  
Drift- og vedligeholdelsesplan.

## **DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN**

---

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er en oversigt over nøglepunkter i henhold til de bygningsdele, som er angivet på efterfølgende aktivitetsplan/planlagte arbejder af 2014 og budget/overslag af 2014.

Nøglepunkterne er udvalgt med baggrund i boligforeningens vedtægter, hvor boligforeningen principielt har vedligeholdelsespligten udvendig på alle boliger, mens de enkelte andelshavere har vedligeholdelsespligten indvendig i deres respektive boliger, bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinuder og udvendige døre.

Udgangspunktet for de afsatte budgetbeløb er 2014 priser. Hvorfor der bør udfærdiges et revideret driftbudget 1 gang årligt.

Drift- og vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i bebyggelsens nuværende opbygning, udformning og indretning. Såfremt forudsætningerne ændres, bør drift- og vedligeholdelsesplanen revideres, således at denne altid beskriver aktuelle forhold.

		kr./år	kr./interval
<b>1.</b>	<b>BYGNINGSBASIS</b>		
<b>12.1.</b>	<b>Liniefundamenter</b>		
12.1.1	Ingen planlagte arbejder.		
<b>12.2</b>	<b>Sokler</b>		
12.2.1	Almindelig renholdelse af sokkelpuds for jord og alger, forventes at skulle foretages 1 gang årligt. (Beløbet dækker alene indkøb af algefjerner).	200	
12.2.2	Reparation af revner m.m. i sokkelpuds, forventes at skulle foretages hvert 5. år fra 2020.		5.000
12.2.3	Ekstraordinær opretning jf. tilstandsregistrering 2014		30.000
<b>13.1</b>	<b>Terrændæk</b>		
13.1.1	Ingen planlagte arbejder.		

<b>2.</b>	<b>PRIMÆRE BYGNINGSDELE</b>	kr./år	kr./interval
<b>21.3.1</b>	<b>Ydervægge, tunge</b>		
21.3.1.1	Almindelig renholdelse af murværk for jord og alger. Forventes at skulle foretages 1 gang årligt. (Beløbet dækker alene indkøb af algefjerner).	200	
21.3.1.2	Reparation af fuger, skadedede sten m.m. i murværk. Forventes at skulle foretages hvert 10. år fra 2020.		5.000
21.3.1.3	Ved tilstandsregistreringen 2014-08-22 blev der registreret revner i bagmure i boliger nr. 23 og 29. Revner reparerer af andelshaverne i forbindelse med alm. vedligeholdelse af bygningsdelen.		
<b>22.2</b>	<b>Indervægge, tunge</b>		
22.2.1	Ved tilstandsregistreringen 2014-08-22 blev der registreret en gennemgående revne i væg over dør til toilet i bolig nr. 9. Revne reparerer af andelshaver i forbindelse med alm. vedligeholdelse af bygningsdelen.		
<b>27.1</b>	<b>Tagkonstruktion</b>		
27.1.1	Der forventes ikke at skulle foretages direkte vedligeholdelse på gitterspærskonstruktioner.		
27.1.2	Ventiler i gavle etableres af AB i de sidste 4 boliger i 2014 jf. tilstandsregistreringen 2014-08-22.		

<b>3. KOMPLETTERENDE BYGNINGSDELE</b>		kr./år	kr./interval
<b>31.2</b>	<b>Yderdøre</b>		
31.2.1	Almindelig vedligeholdelse af beslagsdele ved rengøring og smøring. Vedligeholdelse forventes udført 1 til 2 gange årligt, efter behov. (Beløbet dækker alene indkøb af syrefri olie og fedt).	200	
31.2.2	Udskiftning af defekte termoruder, tætningslister, beslagslister, beslagsdele m.m. Vedligeholdelse forventes at skulle ske løbende	1.000	
12.2.3	Udskiftning af yderdøre sammen med vinduer og terrassedøre senest i 2019. Bryggers Entre		135.000 135.000
<b>31.4</b>	<b>Vinduer og terrassedøre</b>		
31.4.1	Almindelig vedligeholdelse af beslagsdele ved rengøring og smøring. Forventes udført 1 til 2 gange årligt, efter behov. (Beløbet dækker alene indkøb af syrefri olie og fedt).	200	
31.4.2	Udskiftning af defekte termoruder, tætningslister, beslagsdele m.m.	1.000	
31.4.3	Ekstraordinær opretning jf. tilstandsregistrering 2014-08-22.  Med udgangspunkt i tilstandsregistreringen 2014-08-22 anbefales en udskiftning af vinduer og terrassedøre senest i 2019 Vinduespartier og terrassedøre mod værelser og stue Vinduespartier mod køkken Vinduespartier i øvrigt		5.000  1.200.000 450.000 290.000
<b>32.1</b>	<b>Indvendige døre</b>		
	Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>33.2</b>	<b>Svømmende gulve</b>		
	Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>35.1</b>	<b>Påbyggede lofter</b>		
	Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>35.2</b>	<b>Løftlemme.</b>		
	Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>37.6</b>	<b>Tagudhæng, vindskeder og sternbrædder</b>		
37.6.1	Vedligeholdelse af bygningsdelen på AB. Forventes at skulle foretages hvert 5 år fra 2010		50.000
<b>38.1</b>	<b>Sålbænke</b>		
38.1.1	Ingen planlagt vedligehold på sålbænke.		
38.1.1.2 24.3.1.2	Reparation af fuger, skadedede sten m.m. i murværk. Forventes at skulle foretages hvert 10. år fra 2020.		2.000
<b>38.2</b>	<b>Fuger omkring vinduer og yderdøre</b>		
38.2.1	Almindelig rengøring foretages løbende i forbindelse med vinduesrengøring.		
38.2.2	Ekstraordinær opretning jf. tilstandsregistrering 2014-08-22		2.000

		kr./år	kr./interval
<b>4.</b>	<b>OVERFLADER</b>		
<b>40.1</b>	<b>Udhuse og skure</b> Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>40.2</b>	<b>Flisegange og terrasser ved boliger</b> Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>40.3</b>	<b>Vej, belægninger</b>		
40.3.1	Vedligeholdelse og reparationer af belægninger i terræn forventes udført hvert 5. år		5.000
<b>41.4.1</b>	<b>Vinduer og terrassedøre, overfladebehandling</b>		
41.4.2.1	Vedligeholdelse af overfladebehandlingen udvendig på vinduer og terrassedøre. Vinduer og terrassedøre foreslås udskiftet jf. tilstandsregistrering 2014-08-22. Aluprofiler rengøres løbende i forbindelse med alm. ruderengøring.		
<b>41.4.2</b>	<b>Yderdøre, overfladebehandling</b>		
41.4.2.1	Vedligeholdelse af overfladebehandlingen udvendigt på yderdøre. Yderdøre foreslås udskiftet jf. tilstandsregistrering 2014-08-22. Aluprofiler rengøres løbende i forbindelse med alm. ruderengøring.		
<b>42.1</b>	<b>Indvendige vægoverflader</b> Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>43.1.1</b>	<b>Terrændæk overfalder, tæpper</b> Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>43.1.2</b>	<b>Terrændæk overfalder, klinkegulve</b> Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
43.1.2.1	Elastiske fuger i brusenicher: Ekstraordinær opretning jf. tilstandsregistrering 2014-08-22		10.000
<b>45.1</b>	<b>Lofter. overflader</b> Vedligeholdelse af bygningsdelen påhviler den enkelte andelshaver.		
<b>47.1.1</b>	<b>Tage overflader, betontagsten</b>		
47.1.1.1	1 gang årlige besigtiges tagbelægningen, tagrender og afløb renses, fremmedlegemer på tagflader fjernes. På grund af de problemer som har været med vanddryp i tagrum bør tagrum besigtiges løbende, min. 1-2 gange i vinterhalvåret, indtil det er fastlagt er der ikke forsat er problemer vanddryp.		
47.1.1.2	Alge- og mosbelægninger. Algebehandling med påføring af væske kan udføres af visuelle hensyn (Er ikke medtaget i budgettet)		18.000

		kr./år	kr./interval
<b>5.</b>	<b>VVS-ANLÆG</b>		
<b>50.1</b>	<b>VVS, terræn</b>		
50.1.1	Afløbsledninger i terræn. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
<b>52.</b>	<b>Afløb</b>		
52.1.1	Afløbsledninger under bygning Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
52.1.2	Tag- og samlebrønde Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse. Almindelig oprensning af tagbrønde og samlebrønde. Forventes udført hvert 5. år.		5.000
52.3	Gulvafløb Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse. Almindelig rengøring og oprensning af gulvafløb. Forventes udført min. 2 gange årligt af de enkelte andels- havere.		
52.4	Tagrender: Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse. Almindelig rengøring og oprensning af tagrender, nedløb og inddækninger. Forventes udført min. 1 gange årligt af de enkelte andels- havere.		
<b>53.</b>	<b>Vandanlæg</b>		
53.1.1	Stikledning – vand. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
53.1.2	Forsyningsanlæg – vand incl. vartvandsbeholder. Intakte, dog blev der registreret rustudfældning på et rør i bolig nr.1. Holdes under jævnlig observation, utætte rør udskiftes	2.000	
	Den teoretiske levetid er stort set opbrugt, forventet udskiftning inden for 5 år, vartvandsbeholder bør i den forbindelse udskiftes til gennem- strømningsvandvarmer hvis det er muligt.		180.000
53.2	Distributionsanlæg – vand. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
<b>56.</b>	<b>Varmeanlæg</b>		
56.1.1	Forsyningsanlæg – varme. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
56.2.1	Distributionsanlæg – varme. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
56.3.1.1	Forbrugsanlæg – varme, radiatorer. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.  Termostatventiler har en teoretisk levetid på 10 år og dermed er levetiden opbrugt. Forventet udskiftning inden for 5 år		60.000
56.3.1.2	Forbrugsanlæg – varme, gulvvarme. Intakte, der forventes ingen direkte vedligeholdelse.		
<b>57.</b>	<b>Ventilationsanlæg</b>		
57.2.2	Distibutionsanlæg – ventilation. Filtre i ventilatorer og emhætter. Bør demonteres og rengøres min. 1 gang årligt.  Klapventiler på naturligt ventilation. Bør rengøres jævnligt i forbindelse med alm. rengøring.		

6.	EL-ANLÆG	kr./år	kr./interval
<b>60.1</b>	<b>Stikledninger uden for bygningen</b>		
60.1.1	Intakt, der forventes ikke at blive en direkte vedligeholdelse af stikledninger		
<b>63.</b>	<b>Lavspændinganlæg</b>		
63.1	Forsyning. Der forventes ikke at blive en direkte vedligeholdelse af forsyningsanlæg.		
63.2	Hovedfordeling. Der forventes ikke at blive en direkte vedligeholdelse af forsyningsanlæg.		
63.5	Belysningsanlæg. Der forventes ikke at blive en direkte vedligeholdelse af belysningsanlæg.		

**7. INVENTAR OG USTYR**

		kr./år	kr./interval
<b>70.3</b>	<b>Postkasser</b>		
70.3.1	Vedligeholdelse og reparation af postkasser er de enkelte andelshaveres pligt.		
<b>73.1</b>	<b>Skabsinventar</b>		
73.1.1	Vedligeholdelse og reparation af skabsinventar i boligerne er de enkelte andelshaveres pligt.		

Indhold:

Almen orientering.  
Aktivitetsplan/planlagte arbejder af 2014.  
Original til aktivitetsplan/planlagte arbejder.

Almen orientering:

Aktivitetsplanen er en skematisk plan for fremtidige eftersyn, tilstandsregistreringer, vedligeholdelsesarbejder og udskiftninger angivet i årstal relateret til de bygningsdele, der er anvendt i byggeriet.

Eftersynsinterval / år er med de års interval som byggeriet bør gennemgås. Gennemgangen foretages visuelt for de anførte bygningsdele og evt. observationer opnoteres på registrerings-skemaerne (registreringsskemaer er placeret i et separat ringbind). Når eftersynet er udført vurderes de enkelte observationer og det besluttes om der skal udføres vedligeholdelsesarbejder.

Planlagt vedligeholdelse er et skøn på hvornår der skal udføres vedligeholdelsesarbejder på de enkelte bygningsdele. I forbindelse med den løbende revidering af aktivitetsplanen, kan tidspunktet for afholdte vedligeholdelsesarbejder indføres i kolonnen under udført.

Udskiftning er et skøn på hvornår der skal udskiftes bygningsdele eller dele af bygningsdele, disse tidspunkter er baseret på erfaringstal for teoretiske levetider på de materialer, som indgår i den pågældende bygningsdel. Også her kan der i forbindelse med den løbende revidering af aktivitetsplanen, indføres tidspunktet for udskiftning af en bygningsdel i kolonnen udført.

I forbindelse med aktivitetsplanen bør der foreligge et overslag med angivelse af beløb til vedligeholdelse pr. år i relation til de enkelte bygningsdele.

Aktivitetsplanen bør være udgangspunktet for bebyggelsens fremtidige vedligeholdelse, det er derfor nødvendigt, at aktivitetsplanen løbende revideres, således at de angivne årstal stemmer overens med hvad der er planlagt. Til denne revision er original til aktivitetsplan/planlagte arbejder indsat. Det er så meningen, at originalen hver gang der skal foretages en revision kopieres, og anvendes som grundlag for revisionen.

SfB nr.	BYGNINGSDELE	Eftersyns-interval / år	Vedligeholdelse		Udskiftninger	
			Planlagt	Udført	Planlagt	Udført
	<b>1. BYGNINGSBASIS</b>					
(12)1	Liniefundamenter	1			2049	
(12)2	Sokler	1	2019		2049	
(13)1	Terrændæk	2			2049	
	<b>2. PRIMÆRE BYGNINGDELE</b>					
(21)3	Ydervægge, tunge	1	2020		2049	
(22)2	Indervægge				2049	
(27)1	Tagkonstruktion	2			2049	
	<b>3. KOMPLETTERENDE BYGNINGSDELE</b>					
(31)2	Yderdøre	1	2019		2019/2029	
(31)4	Vinduer	1	Løb		2019	
(32)1	Indvendige døre				2029	
(33)2	Svømmende gulve				2049	
(35)1	Påbyggede lofter				2049	
(35)2	Loflemme				2029	
(37)6	Tagudhæng, vindskeder og sternbrædder	1	2019		2029	
(38)1	Sålbænke	1	2020		2049	
(38)2	Fuger omkr. vinduer og yderdøre	1	2019		2019	
	<b>4. OVERFLADER</b>					
(40)1	Overflader, udhuse og skure				2029	
(40)2	Flisegange og terrasser ved boliger				2019	
(40)3	Vej, belægninger	1	2024/2029		2019	
(41)4.1	Vinduer og terrassedør, overfladebehandl	1	2019		2019	
(41)4.2	Yderdøre, overfladebehandling	1	2019		2019	
(42)1	Indvendige vægoverflader					
(43)1.1	Terrændæk overflader, tæpper					
(43)1.2	Terrændæk overflader, klinkegulve	2	2014		2024/2029	
(45)1	Lofter overfalder					
(47)1.1	Tage overflader, tagsten	1	(2016)		2034	
	<b>5. VVS-ANLÆG</b>					
(50)1	Afløbsledninger i terræn	1			2029	
(52)1.1	Afløbsledninger under bygninger	1			2029	
(52)1.2	Tag- og samlebrønde	1	2019		2029	
(52)3	Gulv afløb	1			2029	
(52)4	Tagrender og nedløb	1			2018	
(53)1	Forsyningsanlæg - vand	2	2019		2019	
(53)2	Distributionsanlæg - vand				2029	
(56)1	Forsyningsanlæg - varme	2			2029	
(56)2	Distributionsanlæg - varme				2029	
(56)3	Forbrugsanlæg - varme	2	2019		2029	
(57)2	Distributionsanlæg - ventilation				2029	
	<b>6. EL-ANLÆG</b>					
(60)1	Stikledninger uden for bygningen				2029	
(63)1	Lavspændingsanlæg - forsyning				2029	
(63)2	Lavspændingsanlæg - hovedfordeling				2029	
(63)5	Lavspændingsanlæg - belyningsanlæg				2029	
	<b>7. INVENTAR OG Udstyr</b>					
(70)3	Postkasser					
(73)1	Skabsinventar				2019	

