

## Denne Vedligeholdelsesplan blev vedtaget på AB Vestergårds ordinære generalforsamling den 18. marts 2019

### Overblik og konklusion

De 15 andelsbolighuse (16 andele) er fra 1984 og gennem årene er der foretaget reparationer, forbedringer og vedligeholdelse:

#### Overblik over større reparationer og forbedringer

Udført år:	
2006	Udskiftning af samtlige hoved - og bagdøre og vinduer i alle 15 huse (16 andele)
2012	Asfaltbelægning på fællesvej med Hestekoens.
2012	Opsat nye varmevekslere i samtlige huse - undtagen 74G som blev skiftet i 2011. Redan akva lux2, nye haner, kontraventil på vand varme side veksler. Desuden er der udskiftet kuglehaner samt hovedvandstik
2015 og 2016	Udskiftning af 24 veluxvinduer (Ovenlysvinduer)
2016	Samtlige 15 huse (16 andele) har fået fremløbsventiler i alt 103 ventiler og der er indsat 16 trykdifferensregulatorer
2016	Skuret på fællesarealet (70C) renoveret ved at der er sat nye grå eternitplader på husets yderside
2017	Udskiftning af fuger og lister ved vinduer og døre på samtlige huse
2018	Udskiftning af 17 veluxvinduer (ovenlysvinduer) Alle ovenlysvinduer er nu nye. Indsættelse af fuglegitter og isolering af den nederste del af taget ned mod tagrenderne på samtlige 15 huse (16 andele) Udskiftning af samtlige tagrender på alle 15 huse (16 andele) til zinktagrender
2018	Renovering af hele fællesområdet: Anlæggelse af nye bede, beplantning af bede og anlæggelse af ny græsplæne på hele fællesområdet Ny parkeringsplads i SF- sten med bærende bund Opsætning af hegn omkring affaldscontainere ved parkeringsplads

### Eftersyn af husene foretages på følgende måde:

1. Det vil primært være beboerne, som har ansvar for at opdage skader og manglende vedligehold på vore huse og fællesarealer, og tage initiativ til reparationer og forbedringer.
2. Det er Bestyrelsen / udvalg som - efter behov og ifølge vedligeholdelsesplan (se Driftplan skema hertil) - tager initiativ og har ansvar for udførelsen af vedligehold, reparationer og forbedringer på huse og fællesareal.
3. Håndværkere, som i forbindelse med arbejde på husene opdager fejl og skader.
4. Ved salg af huse, hvor der foretages El -eftersyn og byggeteknisk gennemgang vil der ofte også opdages forskellige fejl og mangler

### Konklusion:

Som anført ovenfor er der de sidste 4-5 år foretaget mange forbedringer og reparationer på huse og fællesareal/ skur. Andelsboligforeningen er 35 år og derfor kan der forudses en del udgifter til nye forbedringer og vedligehold.

### Der vil i de følgende år være øget fokus på:

1. Gadelys er gamle og nedslidte. Derfor kan der forventes en udskiftning indenfor en vis årrække. Desuden bør det overvejes om pærerne skal udskiftes til LED lys.
2. Varme - og kolde rør i husene. Der er stigende udgifter til reparationer af de varme og kolde rør i husene og det forventes, at der også fremover vil være mange udgifter hertil. Det bør overvejes, om større dele af anlægget skal udskiftes ved pludselige opståede skader.
3. Kloakken er 35 år gamle og har en forventet levetid på 50 år. Der er dog stigende udgifter i forbindelse med reparationer og vedligehold og det forventes derfor at der fremover vil være store udgifter hertil.
4. Undertag, isolering på lofterne og tag. Taget har en forventet levetid på 50 år. Undertaget færre år. Ved udskiftning af tag skal der optages nye lån

### Indstilling

Bestyrelsen indstiller, at der bliver opsparret 25.000 kr. per hus eller i alt ca. 400.000 kr. på vedligeholdelseskontoen til løbende vedligehold, skader og større reparationer.

Driftsplan - Vedligeholdelsesplan for Andelsboligforening AB Vestergård									
Aktiviteter:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tagoverflader af betontegl efterses efter behov og efter 5 år					x				
Tagkonstruktion efterses efter behov og hvert 5. år					X				
Sternbrædder efterses efter behov og efter 5 år				x					
Tagrender og nedløb af zink efterses efter behov og efter 10 år									x
Ydervægge af mursten efterses hvert 3. år			X			x			
Sokkel efterses hvert 3. år			X			x			
Yderdøre, vinduer og ovenlysvinduer efterses af hver 4 år				x					
Udvendig bløde fuger om vinduer og døre efterses hvert 5. år				x					
Varmeanlæg og radiatorer efterses efter behov									
Naturlig ventilation efterses efter behov									
Aftræk fra køkken og bad efterses efter behov									
Brugsvandsanlæg efterses efter behov									
Drænledninger til overfladevand efterses hvert 3. år		x			x			x	
Kloakledninger (sort spildevand) efterses hvert 3. år		X			X			x	
Elinstallationer (elmålere og HFI/HPFI-relæ) efterses efter behov									
Udvendig belysning ved fællesarealer efterses efter behov									
Fællesarealer m. skur efterses hvert år	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Flisebelægning efterses hvert år	X	X	X	X	X	X	X	x	X