

Vedligeholdelsesplan for Andelsboligforening Vestergård:

Indhold:

1. Beskrivelse af Andelsboligforening Vestergård (Fra side 1)
2. Bygningsdelskort (Fra side 2)
3. Plan for eftersyn af de enkelte huse og fællesområde (Fra side 8)
4. Hvordan foretages eftersyn af husene (Side 9)
5. Konklusion (Side 10)
6. Fokusområder de følgende år (Side 10)
7. Indstilling til bestyrelsen (Side 10)

Beskrivelse af Andelsboligforening Vestergård:

Andelsboligforening Vestergård er en privat forening og stiftet i 1983 og bygget i 1984, Bebyggelsen består af 15 fritliggende huse. Til hvert hus er der have med tilhørende haveskure og nogle huse har desuden carport. Fra offentlig vej er der adgang med bil til fælles parkeringsareal og området.

Der er en fælles have med fliseareal, græsplæne, buske og fælles skur til haveredskaber m.m. Rundt om bebyggelsen er der hække, buske og træer, samt offentlig sti belagt med fliser.

Adgangsveje:

Der er 4 adgangsveje til andelsboligforening Vestergård. 1 af adgangsvejene er til biler, og er placeret så man kommer ind fra Grønlandsparken via fællesvejen med asfalt gennem Ejerforeningen Hesteskoen. 60 % af fællesvejen har Vestergård vedligeholdelsesforpligtelse for. De 3 andre adgangsveje er via stier – én mellem hus 74C og 74D, én mellem 70D og 70E og til sidst en sti over ved andelsboligforeningens parkeringsareal ved siden 70A. Denne sti fører til offentlig busholdeplads.

Arealer:

Andelsboligforening består af 15 huse indeholdende 16 andelsboliger. Til alle huse er der i et skur på 7 m². – dette er indregnet i andelskvadratmeterne.

5 huse er med 1. Sal

- 1 hus er dobbelthus indeholdende 2 andelsboliger, hver på 76 m²
- 1 hus er på 102 m²
- 3 huse på 115,5 m²

10 huse er i et plan:

- 2 huse er på 76 m²
- 2 huse er på 89 m²
- 3 huse er på 91 m²
- 5 huse er på 115m²

Fællesskur:

- 1 fællesskur på 8 m²

Flere andelshavere har tilføjet individuel bygget havestuer, skure, carporte og plankeværk til deres huse.

Samlet andelskvadratmeterne er på 1.643 m². Total bebyggelse ifølge BBR:

Husene / boliger:

Ydervæggene er opført i rødt murværk. Tagbelægning er røde cementtagsten.
 Hvide vinduer og døre af træ/ plastik / alu med energi termoruder.
 Tagrender er zinkrender med tilhørende nedløbsrør.
 Vandforsyning fra offentligt alment vandforsyningsanlæg
 Varmeinstallation er fjernvarme med radiatorsystemer
 Affaldscontainere til affald er placeret i containergården ved parkeringspladsen.
 Der er udvendig fælles gadebelysning ved huse og fællesarealer.
 Fællesskuret er beklædt med grå eternit med dør og fladt tag og indeholder haveredskaber og andre fælles værktøjer.
 Hjertestarteren er placeret på fællesskuret.

Bygningsdelskort

	Tagoverflader af betontegl	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: TØ Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Tagoverflader med rødt betontegl	
Eftersyn	Udføres løbende ved visuel bedømmelse Revner eller ødelagte sten udskiftes straks	Eftersyn: Efter behov og efter 5 år
Vedligehold	Krakelerede/smuldrede sten udskiftes af tømrer Vi forventer at taget har en levetid på ca. 50 år, efter beregninger på levetider.dk. Da taget er fra 1984, skal bestyrelsen have fokus på eftersyn af taget	Ansvar Andelsboligforening

	Tagkonstruktion	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: TØ Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Tagkonstruktionen er udført som gitterspærskonstruktion med en gangbro. Taget er udført med en hældning på 25 grader ved 1 plans husene, og 45 grader hældning ved 2 plans hus. Undertaget er klæbet fast på spærene. Loftrummet er isoleret med 225 mm mineraluld. Der er indsat vindspærre og fuglegitter i samtlige huse i 2018	
Eftersyn	Foretages ved visuel bedømmelse af en tømrer. Misfarvede pletter/skjoler checkes med fugtmåler mv.	Eftersyn: Hvert 5. År

	Opbevaring af div. Ting i loftrummet bør fra holdes fra undertaget min. 5 cm derfra og må ikke være i forbindelse med isoleringen Tag-/undertags gennemføringer efterses for at være tætte i samlinger, samt evt. kondensdannelse.	
Vedligehold	Vedligeholdelsen består hovedsageligt kun i at overholde eftersynskriterierne. Når taget skal skiftes, da skal der efterisoleres i efter den gældende BR henvisning.	Ansvar Andelsboligforening

	Sternbrædder	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: TØ Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Sternbrædder er af træ, og placeret under tagrender og i gavle. De er malet med farver efter den enkeltes beboers valg.	
Eftersyn	Visuel bedømmelse af den enkelte beboer.	Eftersyn: Efter behov og efter 5 år
Vedligehold	Den enkelte beboer står selv for vedligeholdelse med maling Hvis sternbrædder evt. skal udskiftes er det Andelsboligforening Vestergård der betaler denne udgift med mindre det skyldes manglende vedligehold. Ved udskiftning af sternbrædder bør det overvejes om der skal anvendes vedligeholdelsesfri materialer.	Ansvar både beboer og Andelsboligforening

	Tagrender og nedløb af zink	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: VVS/blikkenslager Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Tagrender og nedløb er af zink og opsat i samtlige huse i 2018	
Eftersyn	Foretages af visuel bedømmelse af den enkelte beboer Rensning af tagrender og nedløb foretages jævnligt af den enkelte beboer.	Eftersyn: Efter behov og efter 10 år
Vedligehold	Det anbefales at den enkelte beboer renser og efterser sine tagrender og nedløb årligt. Utætheder på tagrenderne på selve huset repareres/udskiftes af tømrer/blikkenslager.	Ansvar: Beboer/ Andelsbeboerforening

	Ydervægge af mursten	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: MU Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Ydervægge af røde mursten med trykket grå mørtelfuge.	
Eftersyn	Foretages ved visuel bedømmelse af beboer og af bestyrelsen/udvalg Revner og ødelagte mursten registreres og evt. måler revner for forsat bevægelse i murværket.	Eftersyn efter behov og hvert 5 år
Vedligehold	Evt. revner i murværkets fuger, udkradses og efterfuges med mørtel som eksisterende murværk. Ødelagte sten udskiftes. Evt. mos på murværk behandles og fjernes. Overligger over døre og vinduer skiftes hvis nødvendigt.	Ansvar: Beboer/ Andelsboligforening
	Sokkel	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: MU Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Pudset sokkelfundament over terræn er udført i cement med tilbagetrukket kant.	
Eftersyn	Revner måles og registreres. Ved variationer i revner over 2 mm, gøres anmærkninger for registrering ved forsat bevægelse.	Eftersyn: Ved behov og efter 5 år
Vedligehold	Ved løstsiddende pudsede arealer eller revner over 2 mm afhugges puds. Dårlige fuger udkradses. Fuger fuges om og pudspartier pudses om. Det sikres at overgang mellem ny og eksisterende puds er glat.	Ansvar: Beboer/ Andelsboligforening

	Yderdøre, vinduer og ovenlysvinduer	Oprettelsesdato: 12-12-17 Entreprise: TØ Revideret: 2019/2024
Specifikationer	Vinduer er hvidmalet træ/træ med termoruder med 2 lag energiglas. Yderdøre er hvidmalet i træ/træ med termoruder med 2 lag energiglas. Hvide ovenlysvinduer i henholdsvis træ/alu og plastik/alu med termoruder med 2 lag energiglas.	
Eftersyn	Foretages ved visuel bedømmelse af andelshaver. Malerbehandling kontrolleres for afskalning. Fugtindhold i træ på max. 16 %.	Eftersyn: Efter behov og efter 4 år

	Hvor der er tegn på råd angreb efterprøves træets holdbarhed ved indstikning med kniv. Tætningslister kontrolleres for funktion/tæthed. Ødelagte ruder udskiftes.	
Vedligehold	Ved maling er det malerproducentens anvisninger der følges. Det anbefales at yderdøre og vinduer af træ males hvert 5. år. Hængsler og beslag justeres og smøres min. 1 gang årligt af beboeren	Ansvar: Beboer og Andelsboligforening ved fuldstændig udskiftning af vindue eller dør

	Udvendig bløde fuger om vinduer og døre	Oprettelse: 12-12-17 Entreprise: TØ Revideret: 2019/2024
Specifikation	Udvendig bløde lysegrå silikonefuger omkring vinduer i ydervægge og yderdøre.	
Eftersyn	Foretages visuelt. Fuger der er sluppet og/eller er revner registreres.	Eftersyn: Efter behov og hvert 5 år
Vedligehold	Fuger der er registeret dårlige udskiftes af tømrer.	Ansvar Andelsboligforening

	Varmeanlæg og radiatorer	Oprettelse: 19-12-17 Entreprise: VVS Revideret: 2019/2024
Specifikation	Alle radiatorer er udført med tostrenget system, og med Danfoss termostat ventiler. Andelsboligforening opvarmes med fjernvarme.	
Eftersyn	Den enkelte beboer efterser rørsystemet for utætheder jævnligt. Ventiler bevæges mellem yderstillinger én gang om året.	Eftersyn: Efter behov
Vedligehold	Utætheder udbredes løbende, og eventuel pakkes ventiler om. Andelsboligforening er ansvarlig for udskiftning af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring.	Ansvar: Beboer og Andelsboligforening

	Elinstallationer (elmålere og HFI/HPFI-relæ)	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: EL Revideret: 2019/2024
Specifikation	Der er elmålere og HFI/HPFI-relæ i alle huse.	
Eftersyn	Eftersyn udføres løbende af den enkelte beboer ved visuel bedømmelse af kontakter, elmålere osv. Den enkelte beboer er desuden ansvarlig for at afprøve HFI/HPFI- relæet årligt.	Eftersyn: Efter behov

Vedligehold	Udskiftning af defekte komponenter udføres løbende. I forbindelse med salg skal der udarbejdes el-tjek. Andelsboligforening er ansvarlig for elmålere og HFI/ HPFI-relæ.	Ansvar: Beboer og Andelsboligforening
--------------------	--	---

	Naturlig ventilation	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: VVS Revideret: 2019/2024
Specifikation	Rum ventileres med naturligt aftræk via selvstændige kanaler gennem facade med aftræksrist. Ventilation sker gennem indvendigt armatur, hvor der er mulighed for at lukke i kolde perioder.	
Eftersyn	Tæt tilslutning rundt langs kanten på indvendig og udvendig side således at luft transmission ikke er mulig. Indvendig fuge er beboerens ansvar og udvendig fuge Andelsboligforeningens ansvar	Eftersyn: Efter behov
Vedligehold	Aftrækskanaler renses efter behov.	Ansvar: Beboer inde og Andelsboligforening ude

	Aftræk fra køkken og baderum	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: TØ Revideret: 2019/2024
Specifikation	Køkken og bad ventileres via selvstændige kanaler til væg/tag.	
Eftersyn	Det er den enkelte andelshaver ansvar at efterse jævnlige.	Eftersyn: Efter behov
Vedligehold	Vedligeholdelse af påhviler den enkelte andelshaver. Det er andelsboligforeningens ansvar ved udskiftning/repairation.	Ansvar Beboer og Andelsboligforening

	Brugsvandsanlæg	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: VVS Revideret: 2019/2024
Specifikation	Brugsvandsanlæg er udført i kobberør Afspærringsventiler er membranventiler Vandmåler og fordeler findes i husene Varmeveksler fra 2012 fra Danfoss	

Eftersyn	Ledningsanlæg/ventiler kontrolleres for utætheder. Det kontrolleres om cirkulationspumpen kører og om den har mislyde.	Eftersyn: Efter behov
Vedligehold	Ventiler bevæges mellem yderstillinger en gang om året Utætte ventiler skiftes Sikkerhedsventil afprøves	Ansvar: Beboer og Andelsboligforening

	Drænledninger til overfladevand	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: Kloakfirma Revideret: 2019/2024
Specifikation	5 Aquarender og 1 vandrende til overflade vand er etableret i 2018. Drænledninger er udført i min. Ø 110 PVC rør. Der er 7 betonbrønde med vandlås på Andelsboligforeningens grund	
Eftersyn	Drænsystemet checkes ved visuel inspektion. Dæksel på brønd åbnes, og det checkes at der løber vand i brønden.	Eftersyn: Checkes og renses på "Grønne dage", og efter 3 år
Vedligehold	Drænbrønde renses efter behov. Dæksler friholdes for tilgroning Såfremt brønddæksler er anløbne, renses de af og smøres.	Ansvar: Andelsboligforening

	Kloakledninger (sort spildevand)	Oprettelse: 19-12-17 Entreprise: Kloakfirma Revideret: 2019/2024
Specifikation	Kloakledninger er udført i min. Ø 110 PVC rør med beton brønde.	
Eftersyn	Dæksler på brønde efterses for skader. Der efterses at der ikke er aflejringer i brønde.	Eftersyn: Ved behov og hvert 5 år
Vedligehold	Vejbrønde renses hvert 3. år.	Ansvar: Andelsboligforening

	Udvendig belysning ved fællesarealer	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: EL Revideret: 2019/2024
Specifikation	Der er i alt 11 lamper til udvendig fællesgadebelysning ved boliger og på fællesarealer. Det er lamper på lygtepæl i galvaniseret stål.	
Eftersyn	Eftersyn udføres løbende ved visuel bedømmelse. Pære der er sprunget udskiftes løbende.	Eftersyn: Efter behov

Vedligehold	Reparationer udføres efter behov af autoriseret firma. Ved udskiftning af pære kan de evt. udskiftes til lavenergipære eller LED pære.	Ansvar: Andelsboligforening
--------------------	---	--------------------------------

	Fællesarealer m. skur	Oprettelse: 19-12-2017 Entreprise: Anlæg Revideret: 2019/2024
Specifikation	I midten af Andelsboligforening er der et grønt fællesareal med tilhørende skur. I 2018 er der opsat en Hjertestarter på Fælleskuret i samarbejde med Andelsboligforening Hesteskoen. I skuret er der placeret haveredskaber m.m. Det grønne areal består af græsareal, petanque bane, fliseareal med to borde med bænke til. Ved indkørslen til Andelsboligforening er en indhegnet plads til renovationscontainere og parkeringsplads.	
Eftersyn	Eftersyn af Hjertestarter foretages af et firma. Eftersyn foretages visuelt af skuret og området. Fliser: ødelagte fliser registreres og det sikres, at sætninger ikke er til fare. Sætninger registreres og der holdes øje med fortsatte bevægelser.	Eftersyn: Hvert år af beboere ved " Grønne dage".
Vedligehold	Borde/bænke skal have træbeskyttelse efter behov. Græs og have vedligeholdes af beboere i tæt samarbejde med have udvalget.	Ansvar: Andelsboligforening

Plan for eftersyn af de enkelte andels huse og fællesområdet:

Eftersyn	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tagoverflader af betontegl efterses efter behov og hvert 5 år.						X	
Tagkonstruktion efterses efter behov og hvert 5 år						X	
Sternbrædder efterses efter behov og hvert 5 år						X	
Tagrender og nedløbsrør efter behov og hvert 10 år						X	
Ydervægge af mursten efterses hvert 5 år				X			
Sokkel efterses hvert 5 år				X			
Yderdøre, vinduer og ovenlysvinduer efterses hvert 5 år						X	
Udvendig bløde fuger om vinduer og døre efterses hvert 5 år					X		
Varmeanlæg og radiatorer efterses efter behov	X						

Naturlig ventilation efterses efter behov							
Aftræk fra køkken og bad efterses efter behov							
Brugsvandsanlæg efterses efter behov	X						
Aquarender til overfladevand efterses hvert 5 år			X				
Kloakledninger (sort spildevand) efterses hvert 5 år			X				
Elinstallationer (elmålere og HFI/HPFI-relæ) efterses efter behov							
Udvendig belysning ved fællesarealet efterses efter behov							
Flisebelægning på veje og have område efterses hvert år	X	X	X	X	X	X	X

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. Derefter tage kontakt til formanden for bygningsudvalget.
2. Det er Bestyrelsen / udvalg som - efter behov og ifølge vedligeholdelsesplan - 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 EI -eftersyn og byggeteknisk gennemgang vil der ofte også opdages forskellige fejl og mangler.
5. Fokusområder i drift og vedligeholdelsesplanen gennemgås i samarbejde med en byggesagkyndig ekspert på fokusområdet.

Udskiftning af alle skjulte rørinstallationer i forbindelse med andelshavers renovering af eksempelvis badeværelse:

Når en andelshaver ønsker at renovere eller forbedre eksempelvis badeværelse, køkken eller bagindgang dækker Andelsboligforening Vestergård udgiften til udskiftning af de skjulte installationer i forbindelse med renoveringen. Med installationer menes kloak-, varme og vandrør.

Ved reparation af skader på synlige rørinstallationer udskiftes også de omkringliggende rør hver gang.

(Vedtaget på Generalforsamling juni 2021)

Konklusion:

Der er de sidste år foretaget mange forbedringer og reparationer på huse og fællesareal/skur. Andelsboligforening Vestergård er 40 år og derfor kan der forudses en del udgifter til nye forbedringer og vedligehold fremefter.

Derfor vil der i de følgende år være øget fokus på:

1. 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.
2. Kloakken er 40 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.
3. Undertag, isolering på lofterne og tag. Taget har en forventet levetid på 50 år. Undertaget færre år.

Indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at der bliver opsparet 50.000 kr. per hus eller i alt ca. 800.000 kr. på vedligeholdelseskontoen til løbende vedligehold, skader og større reparationer. (Skal endelig vedtages eller forkastes ved generalforsamling marts 2024)

Vedligeholdelsesplan udarbejdet 2018/2019 og revideret januar 2024 af bygningsudvalget