

DRIFTS- OG
VEDLIGE-
HOLDELSES-
PLAN FOR A/B
NYMARKSVEJ

Pr. 1. juli 2019

A. UDENDØRSANLÆG - TERRÆN

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forventet levetid	Udgift	Udf af
<u>01. Afløbsanlæg i terræn.</u>			30 år		H
Kontrol af hovedbrønde.	2019/20	2 år		500	F
Kontrol af husbrønde.	2019/20	2 år		200	F/B
Rensning af vejbrønde.	2019/20	2 år		500	F
Spuling og inspektioner	2019/20	1 år		4.200	H
Oprettning af vejbrønde og dæksler.	2019/20	2 år		0	F
Rottespærrere, vedligehold	2019/20	1 år		1.000	H
Dræning	2019/20	1 år		10.000	H
<u>02. Vandanlæg i terræn.</u>			30 år		H
Kontrol og afdækning af stophane.	2019/20	1 år		100	F/B
<u>03. Varmeanlæg i terræn.</u>					ÅKV
Overvågning af hovedbrønd og omløbsbrønd	2019/20	1 år		0	F
<u>04 Brandstandere.</u>			30 år		
Friholdes.	2019/20	1 år		0	F
<u>05 Skiltning.</u>					
Reng. fornyelse	2021/22	3 år		2.100	F
<u>06. Postkasser.</u>			15 år		
Rengøring.	2019/20	1 år		0	B
Udskiftning.	2029/30	15 år		30.000	F/B
<u>07. El-ledninger i terræn.</u>			30 år		
Rep./udsk.	2022/23	5 år		1.000	H
<u>08. Udvendig belysning.</u>					
ALBERTSLUND parkarmaturer			20 år		H
Udskiftning	2020/21			100.000	H
rengøring/vedligehold	2019/21	1 år		1.000	F/H
udsk. af pærer, 15% pr år.	2019/21	1 år		300	F

A. UDENDØRSANLÆG - TERRÆN (fortsat)

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>08. Udvendig belysning.(fortsat)</u>					
FOCUS væglamper på målerdækplade			20 år		
Vedligehold	2019/21	1 år		100	F/B
Udsk. af pærer, 15% pr år	2019/21	1 år		2.000	
<u>09. Carporte.</u>			30 år		
Maling, udsk. af træ og tagplader	2025/26			0	B/(F)
<u>10. Legepladser, legehus, flagstang, bænke, komposter.</u>			10 år		
Maling,sand, træbeskytt. og øvrige mat.	2024/25	10 år		100.000	F/B
<u>11. Vejanlæg.</u>					
Renovering	2024/25	30 år		400.000	H
Vedligeholdelse	2019/20	1 år		2.000	F/B
Nye kantsten	2024/25	5 år		500	H
Retablering af overkørsel	2024/25	5 år		500	F/B
Snerydning	2019/20	1 år		4.500	H/F/B
<u>12. Belægninger (incl.grusstier)</u>					
1. I gårde, vedligehold, snerydning	2019/20	1 år		0	B
2.udenfor gårde, vedligehold, snerydning	2019/20	1 år		500	F/B
<u>13. Græsarealer</u>					
Slåning, benzin	2019/20	1 år		1.500	F/B
Slåmaskine	2024/25	5 år		12.500	F
Traktor	2024/25	7 år		21.000	F
Eftersyn og reparation	2019/20	1 år		11.000	H
Nysåning og gødning	2019/20	1 år		200	F/B

A. UDENDØRSANLÆG - TERRÆN (fortsat)

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>14. Beplantninger.</u>					
Udskiftning og gødning	2019/20	1 år		5.000	H
Container	2019/20	1 år		10.000	H
<u>15. Trailer.</u>					
Udskiftning	2021/22	7 år		5.600	F
Reparationer	2019/20	1 år		200	F

B. BYGNINGER - UDVENDIG

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>21. Murværk</u>			60 år		H
Reparation af fuger i murværk	2022/23	5 år		2.500	H
Rep. af fuger om sålbænke	2022/23	3 år		6.000	H
Udsk./rep. af elastiske fuger	2022/23	3 år		1.500	H
Rep. af sokler/murværk	2022/23	5 år		21.500	H
<u>22. Træbeklædning</u>			25 år		
Maling af træværk inkl. udhæng, vindskeder, og udhuse	2025/26	7 år		175.000	F/B
Udskiftning af ødelagt træ	2019/20	1 år		15.500	F/B
<u>23. Tage. (udskiftet 2008)</u>			40 år		H
Udskiftning af tagplader	2019/20	1 år		500	F
Rep. af skotrender	2019/20	1 år		500	H
Rep. af undertag	2019/20	1 år		100	F
Kontrol/rep. af udluftninger	2019/20	1 år		300	F/B
Afrensning af tage	2019/20	3 år		18.000	F/B
<u>24. Vinduer og døre. (udskiftet 2008 og 2017)</u>					
(Tagvinduer udskiftet 2008) (Vinduer og døre udskiftet 2017)					
Vinduer			40 år	6.160.000	
Termoruder			15 år	330.000	
Maling og vedligehold		1 år		2.000	H
Udskiftning af fuger og Illmodbånd	2020/21	3 år		3.000	H
Udskiftning af div. beslag	2019/20	1 år		500	F/H
Vedligeh., låse, og beslåning	2019/20	1 år		0	B

B. BYGNINGER - UDVENDIG (fortsat)

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<i>25. Tagrender og nedløb (udskiftet 2008)</i>			20 år		H
Udsk. og limning af do.	2019/20	1 år		500	F/B
Rensning af do.	2019/20	1 år		0	F/B

C. BYGNINGER - INDVENDIG (excl. Fælleshus)

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>41. Indvendige bygningsdele</u>					
Teknikskabe:					
Udskiftning og reparation af vandvarmer			20 år	300.000	H
Rensn. af filter på fjernv.	2019/20	1 år		0	B
Aflæsning af div målere	2019/20	1 uge		0	B
Afprøve stop-haner	2019/20	1 år		0	B
Inspicere arr. og rør anlæg	2019/20	1 år		500	F/H
<u>42. Afløb og sanitet</u>					
Rep. og udsk. generelt				0	B
Rep. og udsk. af cisterne mv.				0	B
Rep. og fastsp. af toiletsæde				0	B
Rensn. af afløb og vandlåse.	2019/20	1 år		1.500	F/B
<u>43. Vandinstallation</u>					
Rep.,udsk. af rør frem til haner og sanitet	2019/20	1 år	25 år	500	H
<u>44. Varmeinstallation</u>					
Rep. og udsk. af fordelingsrør fra teknikskab til radiatorer	2019/20		30 år	30.000	H
Rep. og udsk. af radiatorer	2019/20		30 år	240.000	H
Rep. og udsk. af termostater			10 år	0	B
Rep. og udsk. af "egne" radiatorer			30 år	0	B

C. BYGNINGER - INDVENDIG (excl. Fælleshus) (fortsat)

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>45. El-installation, telefon</u>					
Rep. og udskift. af skjulte ledninger, varmekabler, sikringstavle, og trækledninger:					
			30 år	15.000	F
Rep. og udskift. af afbrydere, stikkontakter, lampesteder, lamper i bryggers og bad, telefoninst., TV-inst., og gulvvarme:					
			30 år	0	B
<u>46. Hårde hvidevarer</u>					
Vedligehold og nyanskaffelser, udsk. af div. filtre			12 år	0	B
<u>47. Vinduer og udv.døre (indv.)</u>					
Maling af vinduer og døre		8 år		0	B
Maling af lysninger		5 år		0	B
Maling og vedligehold af vindueshylder		3 år		0	B
Ventiler, håndtag, beslag mv.		1 år		0	B
<u>48. Indvendige døre</u>					
Vedligehold og udskiftning				0	B
Håndtag, beslag, nøgler					
<u>49. Vægge og lofter</u>					
Maling af lofter		10 år		0	B
Maling af vægge incl. reparation af revner		5 år		0	B
Maling af træværk		5 år		0	B

C. BYGNINGER - INDVENDIG (excl. Fælleshus) (fortsat)					
Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>49. Vægge og lofter (fortsat)</u>					
Rep.af evt. flisevægge Incl. elastiske fuger		1 år		0	B
Tætning af væv ved sokkelklinke i bad		1 år		0	B
Ventiler i lofter, loftslemme og stiger		1 år		0	B
<u>50. Gulve</u>					
Vedligehold af klinkegulve og elastiske fuger		1 år		0	B
Vedligehold af trægulve		1 år		0	B
<u>51. Inventar</u>					
Vedligehold/udskiftn. af alle faste skabe, borde og køkkenelementer			25 år	0	B
<u>52. Loftet</u>					
Vedligehold og inspektion af isolering, udluftning, og undertag			25 år	0	B
<u>53. Indeklima</u>					
Udluftning		daglig		0	B

Bemærk! Generelt er det for alle indvendige bygningsdele gældende, at uanset om det er foreningen eller beboeren, der skal betale for vedligeholdelsen, er det beboeren, der skal holde øje med evt. skader og mangler, samt tage initiativ til, at de bliver udbedret, inden evt. følgeskader opstår.

D. FÆLLESHUS - INDVENDIG					
Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<i>61. Murerarbejde (herunder klinkegulv)</i>					
Div. rep.			30 år	15.000	H
<i>62. Tømrerarbejde</i>					
Vinylgulve			30 år	30.000	H
Årlig afrensning og behandling af gulve	2019/20	1 år		1.000	
Lofter div.rep.			30 år	3.000	F/B
Døre, beslag låse mv.			10 år	3.000	F/B
Trappe, afslipning og lakering	2027/28		10 år	4.000	F/B
<i>63. VVS-arbejde</i>					
Sanitet+udstyr			15 år	6.000	H
Rør, vand+varme			20 år	20.000	H
Radiatorer			20 år	14.000	H
Armaturer			20 år	10.000	H
Rep. pakninger mv.	2019/20	1 år		100	F/B
<i>64. El-arbejde</i>					
El-armaturer + pærer	2019/20	1 år		1.500	H/B
<i>65. Malerarbejde</i>					
Mal. af lofter	2021/22		10 år	5.000	H
Mal. af vægge	2021/22		4 år	16.000	F/B
Mal. af træværk	2021/22		4 år	2.000	F/B
<i>66. Køkken (totaludskiftet 2009)</i>					
Inventar	2028/29		20 år	170.000	F
Hvidevarer			10 år	100.000	F
Service mv., supplering	2019/20	1 år		3.000	F
<i>67. Vaskeri (nye maskiner 2015)</i>					
Udskiftning af maskiner	2027/28		12 år	120.000	F
Servicekontrakt	2019/20	1 år		8.000	H
Inventar+vandvarmer			10 år	8.000	H

D. FÆLLESHUS - INDVENDIG (fortsat)

Aktivitet / vedligehold	Udføres næste gang	Periode	Forv. levetid	Udgift	Udfør. af
<u>69. Møbler</u>					
Møbler			16 år	56.000	F
<u>70. Øvrig inventar</u>					
Div. Maskiner og inventar		1 år		5.000	F/H
<u>71. Værksted</u>					
Udskiftning og vedligehold	2019/20	1 år		500	F/B
<u>72. Trappelift</u>					
Eftersyn	2019/20	1 år		1.000	F/H

Vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Vi ejer hver sin brøkdel af hele bebyggelsen med tilhørende arealer, derfor er vi naturligvis også forpligtiget til solidarisk at sørge for at det hele bliver vedligeholdt, dels ved at betale udgifterne dertil, dels ved at deltage i arbejdet.

I 1990 udarbejdede vi en plan over foreningens daglige drift og vedligeholdelse af ejendommen den såkaldte Drifts- og vedligeholdelsesplan. Den kan være vanskelig tilgængelig for den, der ikke arbejder med den 'til dagligt' så derfor dette resumé:

Vedtægterne siger om vedligeholdelse:

- ”9.1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af yderdøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
- 9.2. Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen.
- 9.3. Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af carport og det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaveren.
- 9.4. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.
- 9.5. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal og fælleshus skal foretages.
- 9.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.”

Stort set er den enkelte beboer altså pligtig til at vedligeholde alt inden for boligens mure, medens beboerne solidarisk (læs: foreningen) vedligeholder alt det andet. I vedligeholdelsesplanen går vi lidt mere detaljeret til værks.

Her er de vigtigste undtagelser:

Ser vi på B. BYGNINGER-UDVENDIG pkt.22 træværk står der F/B dvs. foreningen betaler materialer og beboeren maler. Det samme gælder pkt. 24 og 25. Beboeren skal altså selv vedligeholde træværk, beslag på yderdøre inkl. låse og bundstykker i døre samt tagrender. Ser vi på C. BYGNINGER-INDVENDIGT fremgår det, at foreningen betaler udskiftning af vandvarmer, vand- og varmerør frem til haner og radiatorer samt selve radiatorerne, medens beboeren selv skal bekoste radiatortermostaterne. Vandhaner skal beboeren selv tage sig af.

Princippet er det samme for el.installationer, idet foreningen vedligeholder skjulte ledninger, varmekabler i gulv, trækledninger samt sikringstavlen, medens beboerne selv skal klare kontakter o.l.

Vi har haft enkelte sager vedrørende tilstoppede afløb under gulvene i boligerne. Her har vi truffet den afgørelse, at eftersom de ikke er nævnt i vedtægterne eller driftsplanen, så går vi ud fra, at her gælder den generelle regel, at alt hvad der er 'indenfor murene' er beboerens problem.

Foreningens vedligeholdelsesforpligtelser varetages af diverse udvalg. Deres arbejde består i at tilkalde håndværkere eller arrangere og planlægge arbejdsdage. Større vedligeholdelsesarbejder forelægges Fællesmødet/Bestyrelsen før udførelsen. Hvert år efter den ordinære generalforsamling udsender kassereren en oversigt over, hvad der er til rådighed til vedligeholdelse. Her kan de udvalg, der har med vedligeholdelse at gøre, og det er de fleste, orientere sig om hvor der er til rådighed. Alligevel kan det undertiden være svært at skelne mellem hvad der er vedligehold og hvad der er nyanskaffelser. I tvivlstilfælde, spørg bestyrelsen.