

# Vedligeholdelse - omfanget



- Vedligeholdelsesudvalget blev nedsat på Generalforsamlingen 2015 – med følgende opgaveomfang (jfr. referatet): *” Der blev etableret et udvalg for at komme med et forslag til en vedligeholdelsesplan for Vestre Kvarter. Der blev blandt andet diskuteret muligheden for at lave en samlet plan for facademaling og carportmaling med en fast, årlig betaling snarere end større, enkeltstående udbudringer for den enkelte parcelejer ..... Udvalget har til opgave at fremlægge et oplæg til behandling ved enten en ekstraordinær generalforsamling eller senest ved næste generalforsamling. ”*
- Fællesarealerne er allerede en del af grundejerforeningen, og vedligeholdes løbende
- Vi har derfor taget udgangspunkt i *”En fælles plan for vedligeholdelse af de enkelte matrikler”*

# Opgavedefinition

- Vedligeholdelse

- Maling
- Rensning – f.eks. tage, kloak etc.
- Andre løbende ”småopgaver” der sikrer at *”ejendommen altid fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af områdets bebyggelse og dennes stand.”*

Dækket af dette oplæg

- Reparation

- Udvendige reparationer, f.eks. som resultat af skader eller vejrlig

Dækket af dette oplæg  
(v.h.a. retningslinjer)

- Udskiftning

- Udskiftning af tage
- Udskiftning af nærdepoter
- Etc.

Ikke dækket af dette oplæg



# Vedligeholdelse – flere dimensioner



"Jura"

Opgaver

Økonomi

Udførelse

Hvem  
beslutter

Materialer

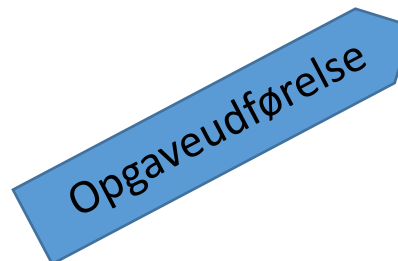
# Dimensioner af en vedligeholdelsesopgave



- Individuelt
- GF – opsparet
- GF – ad-hoc indkrævning

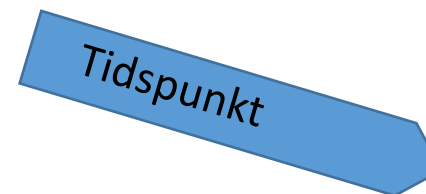
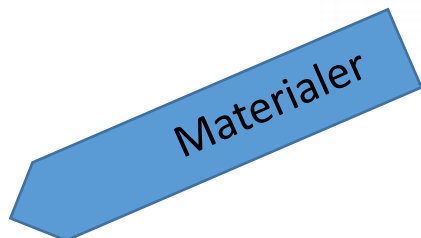


Indgangsfacade 1:250



- GF (håndværkere)
- GF (arbejdsdage)
- Individuelt (gør det selv eller håndværker)

- Frit valg
- Type begrænset
- Specificeret
- GF indkøbt



- Frit
- Interval (fælles besluttet – individuel udførelse inden for rammerne)
- Efter vurdering/beslutning

# Overblik over identificerede vedligeholdelsesopgaver

- Rensning
  - Tage
  - Tagrender
  - Kloak/dræn på egen grund
- Maling
  - Vinduer og døre
  - Carporte
  - Skorstene
  - Facader



Indgangsfacade 1:250

# Overordnet forslag til beslutning vedr. materialer



- Udvendig materialevalg – uanset om dette er til reparationer eller vedligeholdelse (maling) – har stor betydning for ensartetheden i bebyggelsen
- Derfor foreslår vedligeholdelsesudvalget følgende
  - GF Vestre Kvarter's bestyrelse opretter og vedligeholder en materialeliste over alle materialer til udvendig reparation og vedligeholdelse (inkl. tagrender, maling, puds etc.)
  - Alle beboere skal følge denne liste – og såfremt der er behov for udvendige materialer der ikke står på denne liste – eller et givet materiale er udgået er det GF Vestre Kvarter's bestyrelses ansvar at identificere et passende alternativ og opdatere listen
  - Det er således ikke tilladt for den enkelte beboer at selv vælge et alternativ og udføre arbejdet med dette uden godkendelse af GF Vestre Kvarter's bestyrelse. Dette for at sikre overensstemmelse med vedtægternes §7.3 om ensartethed.
  - Det er den enkelte husejers ansvar at søge for at holde sin bolig vedlig – herunder også reparationer af sin andel af carporten.
- Listen fremlægges første gang på GF 2016, baseret på tilgængelig information

# Opgave vurdering og forslag: Rensning af tage



- Der er behov for løbende rens af tage – både carporte, rækkehuse og nærdeporter. P.t. er der et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb – men den løbende opgave er af mindre omfang.
- Der foreligger tilbud fra HydroClean (Ask Brandstrup, Lejrvej), på en 5 årig aftale til ca. 400 kr. pr. år, pr bolig der faktureres individuelt (giver mulighed for håndværker fradrag) bestående af
  - 1 grundrensning af alt (opstart)
  - Årlig rensning af carporte
  - Rensning af alle andre tage hvert 2. år
- Det foreslås at GF Vestre Kvarter tiltræder den eller tilsvarende aftale og at vi opkræver betalingen løbende igennem GF Vestre Kvarter

# Opgave vurdering og forslag: Rensning af tagrender og kloak



- Rensning af tagrender (inkl. fælles carporte) og kloak (inkl. dræn) på egen grund er løbende arbejdsopgaver som der ikke er nogen stor fordel ved at udføre fælles
- Det foreslås derfor at
  - Opgaven udføres individuelt efter egen vurdering (som hidtil)
  - Der indkøbes et fælles værktøj til oprensning af kloak (ca. 500-1000 kr.)
  - Alle gøres opmærksom på at dette er en løbende opgave og opfordres til at koordinere i relevante fællesskaber (gårdene vedr. carporte, bygning pr. bygning vedr. kloak og dræn)



# Opgave vurdering og forslag: Maling af vinduer og døre



- Maling af vinduer og døre er en løbende opgave, hvor behovet afhænger af mange faktorer (placering i bebyggelsen, løbende vedligeholdelse/rengøring).
- Der er ikke nogen direkte sammenhængende flader - derfor er der ikke behov for en fælles koordineret plan.
- Det foreslås derfor
  - At udførelse sker individuelt, efter egen vurdering
  - Efter en fælles materialespecifikation, for at sikre ensartetheden

# Opgave vurdering og forslag: Maling af carporte



- Maling af carporte er en tilbagevendende opgave, af relativt begrænset omfang og ikke teknisk krævende (der kun 1 farve, og det er en begrænset højde og ingen vinduer eller andre ”tekniske udfordringer”)
- Men hvor der er sammenhængende flader, og dermed en visuel fordel ved en koordineret plan.
- Det foreslås derfor
  - At udførelse sker individuelt (opfordres til at det sker gårdvis), efter en fælles materialespecifikation, hvilket forventes at medføre en materialeudgift på ca. 500 kr. pr. bolig
  - Inden for et fastlagt interval – dvs. at det er en generalforsamlingsbeslutning hvornår dette skal gennemføres, hvor efter de enkelte ejere har et tidsinterval (4-6 måneder) til at sikre gennemførelsen.

\* Der er p.t. hensat 70.000 kr. til dette formål i regnskabet

# Opgave vurdering og forslag: Maling af skorstene



- Maling af skorstene er en mindre, men meget synlig opgave (ca. 2000 kr. pr. bolig), der vil skulle ske med jævne mellemrum (ca. 7 år, forventeligt næste gang ca. 2022) og som er relativt svært tilgængelig uden specialudstyr.
- Det foreslås derfor at
  - GF Vestre Kvarter får denne udført i fælles regi (bedre priser, og vanskeligt at udføre individuelt)
  - Der spares løbende op (vil kræve en opsparing på ca. 300 kr. pr. år pr. bolig)
  - At opgaven som udgangspunkt gennemføres hvert 7 år, men godkendes forud på en generalforsamling (behovet vurderes)

# Opgave vurdering: Maling af facader - 1



- Maling af facader er en stor (ca. 25.000 kr. pr. bolig) opgave der ca. skal udføres hvert 10. år, næste gang skønsmæssigt 2017.
- Der er et opsparingsmæssigt efterslæb i det omfanget svarer til at der skal opspares ca. 2000-2500 kr. pr. bolig årligt. Dvs. p.t. "burde" opsparingen ultimo 2015 have været på  $8 * 2500 = 20.000$  kr., samlet set ca. 800.000 kr.
- Udfordringen er derfor at vi inden for en meget kort tidshorisont (2-3 år) har en større vedligeholdelsesopgave som vil kræve en stor opsparing hvis den skal gennemføres i fælles regie.

# Opgave vurdering: Maling af facader - 2



- Der er derfor følgende muligheder (to ekstremer)
  - **Opsparing og gennemførelse i fælles regi:** Selv med udskydelse til 2018 giver det 3 år til opsparingen – dvs. behov for at der alene til dette indbetales i størrelsesordenen 7.500-8.500 kr. årligt. Dvs. der ville være behov for at sætte de samlede betalinger til G/F Vestre Kvarter til ca. 15.000 kr. pr. bolig årligt.
  - **Individuel gennemførelse:** Giver den enkelte mulighed for at gennemføre malingen som ønsket – men også risiko for et resultat som vi kunne se på officersmessen:
- Ingen af disse alternativer er efter vores mening ønskværdige



# Opgave forslag: Maling af facader



- Derfor foreslås følgende model for facade maling:
  - **Individuel gennemførelse, i fastlagt interval og materialer:**  
Det fastlægges på Generalforsamlingen hvorvidt maling skal ske i et efterfølgende år (f.eks. GF2016 til maling i 2017).
  - Såfremt dette beslattes har den enkelte grundejer 6 måneder til at gennemføre malingen med de foreskrevne materialer.
  - Til støtte for opgaven, vil bestyrelsen (eller en arbejdsgruppe) fastlægge
    - Evaluering og behov (evt. ved brug af ekspertbistand)
    - Omfang, specifikke materialer, indkøb af maling ? etc.
    - Indhenter GF Vestre Kvarterets bestyrelse tilbud fra 1-3 malere
  - Herefter står det den enkelte frit for selv at male, få "egen" håndværker eller alternativt benytte sig af et fælles tilbud.
  - Såfremt man ikke har malet sin bolig inden for den angivne frist, iværksættes dette af GF Vestre Kvarter på den enkelte ejers regning jfr. vedtægterne

# Samlede løbende omkostninger (til orientering)



Opgave	Omkostninger pr. gang pr. bolig.	”holdbarhed”	Årlig gennemsnitlig Omk. (maler)	Årlig gennemsnitlig Omk. (egen udførsel)
Maling – carporte	500 kr. (materialer)	Ca. 10 år	50 kr.	50 kr.
Maling – skorstene	2000 kr. (maler)	Ca. 7 år	300 kr.	300 kr.
Maling – facader	25000 kr. (maler) 7500 kr. (materialer – skøn)	Ca. 10 år	2.500 kr.	750 kr.
Maling – vinduer og døre	10000 kr. (maler – skøn) 5000 kr. (materialer – skøn)	Ca. 10 år	1.000 kr.	500 kr.
Rensning af tage	400 kr. (rensning)	Årligt	400 kr.	400 kr.
I alt			4.250 kr.	2000 kr.

# Forslag til afstemning - #1



- 1 Der oprettes en fælles materiale specifikation som alle medlemmer af GF Vestre Kvarter skal følge ved udvendige reparationer og vedligeholdelse. Specifikationen vedligeholdes af GF Vestre Kvarters bestyrelse og alle medlemmer er pligtige at følge denne specifikation, der således sikre at arbejdet sker i overensstemmelse med vedtægternes §7.2 og §7.3.
- 2 Rensning af tage gennemføres som en fælles aktivitet, igennem GF Vestre Kvarter og der opkræves løbende til dette – forventeligt i størrelsesordenen 400 kr. pr. husstand pr. år
- 3 Rensning af tagrender og kloak/dræn på egen grund er eget ansvar. Medlemmerne opfordres til at koordinere dette bygningsvis.
- 4 Maling vinduer og døre er det enkelte medlems ansvar og gennemføres individuelt jfr. den fælles materiale specifikation på det tidspunkt hvor det enkelte medlem ønsker dette.
- 5 Maling af carporte skal ske inden for et af GF Vestre Kvarter's generalforsamling fastlagt interval, af det/de enkelte medlemmer, jfr. den fælles materiale specifikation, forventelig størrelsesorden (materialeudgifter ca. 500 kr. pr. bolig).
- 6 Maling skorstene sker i GF Vestre Kvarter regi. Der spares som udgangspunkt op til at næste maling skal ske i 2022 – dvs. ca. 300 kr. pr. bolig pr. år – men den endelige gennemførelse beror på en generalforsamlingsbeslutning det pågældende år
- 7 Maling af facader skal ske inden for et på GF Vestre Kvarters generalforsamling fælles fastlagt 6-måneders interval og jfr. den udarbejdede materialespecifikation. Det vil være op til det enkelte medlem hvordan opgaven udføres så længe det sker indenfor det fastlagte interval – forventeligt første gang 2017-2018. Dette beslutes på GF det foregående år (dvs. GF2016 for maling i 2017)