

Vedligeholdelseplan for Skt Pauls Plads Karreens Gård

Version 1.0

Indholdsfortegnelse

Historik.....	1
Indledning.....	2
Vedligeholdelsesemner.....	3
Plankeværk.....	3
Skure og espalier	3
Fliser.....	4
Kloaksystem.....	4
Havemøbler.....	5
Legeredskaber	5
Legehus.....	5
Sandkasse.....	6
Haveredskaber.....	6
Koste mv.....	6
Trillebør.....	7
Maskinpark.....	7
Plæneklipper.....	7
Fejemaskine.....	8
El-installationer.....	8
Beplantning.....	8
Træer.....	8
Buske, hække og plæner.....	9
Blomster.....	9
Tørrestativ.....	10

Historik

Dato	Version	Ændret af	Beskrivelse
13-12-11	0.1	Pernille Stadel	Plan oprettet på basis af arbejde i vedligeholdelseudvalg oktober-december 2011. I denne udgave er der to forslag til plankeværk , som Gårdlaugsbestyrelsen skal tage stilling til.
21-01-12	0.2	Pernille Stadel	Rettelser som følge af beslutninger taget på bestyrelsesmøde 17.1.2012 - jf. referat af mødet.
26-01-12	0.3	Pernille Stadel	Afsnit om fliser ændret på baggrund af forslag fra Jan og Pernille (aftalt på mødet 17.1.2012, at gårdens fliser skulle gennemgås med henblik på justering af posterne)
07-02-12	0.3	Pernille Stadel	Afsnit om beplantning tilføjet efter forslag fra vedligeholdelses-udvalg.
18-02-12	0.3	Pernille Stadel	Afsnit om tørrestativ tilføjet efter bestyrelsesmøde 16.2.2012.
18-02-12	0.3	Pernille Stadel	Afsnit om emner, som ikke er omfattet af planen, er fjernet, da alle emner nu er medtaget.
13-03-12	0.4	Pernille Stadel	Rettelser som følge af beslutninger taget på bestyrelsesmøde 13.3.2012 - jf. referat af mødet.
17-03-12	0.4	Pernille Stadel	Indtægt for 2012 var ikke blevet rettet og for at holde bidragsstigningen indenfor 18% (jf referat af 13.3.2012) er post til omlægning af fliser reduceret med 10.000 kr.
17-03-12	1.0	Pernille Stadel	Ophævet til version 1.0

Indledning

Dette er et forslag til første udgave af en vedligeholdelsesplan for Sankt Pauls Karreens gård.

Formålet med planen er, at give et kvalificeret bud på, hvor meget der skal spares op til vedligehold. Der er således ikke tale om en plan, som skal følges blindt. Tværtimod er det intentionen, at gårdlauget hvert år vurderer, om der er vedligeholdelsesopgaver, som bør udskydes eller fremskyndes. Til planen hører et regneark, som summere de enkelte poster.

Vedligeholdelsesemner

Plankeværk

Plankeværket skal udskiftes løbende – både brædder, stolper mv.

Vedligehold

- Males hver 10. år
- Løbende udskiftning af træ, som er råddent

År	Udgift til	Kroner pr år
2012	Maling 2012	5.000 *
2012	Reparation 2012	13.500 **
2013-2022	Opsparing til maling 2022	500 ***
2013-2027	Løbende udskiftning af enkelt dele + maling	3.000 ****

* Baseret på prisen på Flügger 100 Aqua (dec 2011) til maling af plankeværk én gang + nye dele 2 gange.

** Tilbud fra By-Snedkeren juni 2011

*** Baseret på prisen på 15 liter Flügger 100 Aqua (dec 2011) til maling af plankeværk én gang

**** Anslået pris

Skure og espalier

Skure og espalier forventes ikke udskiftet indenfor de næste mange år. Vi vil i stedet løbende holde dem ved lige.

Vedligehold

- Males sommeren 2013 – kan måske vente til 2014, men vi bør sparre op, så der kan males i 2013, hvis skure er meget grimme til den tid. Forventet udgift til maling og pensler for 3 skure: Kroner 5.000
- Derefter skal der males hvert 10. år.
- Hvert år skal 5 brædder pr skur erstattes med nye brædder. I 2012 nok det dobbelte
- Hvert år bør tagene efterses og evt repareres

År	Udgift til	Kroner pr år
2012	En spand maling til nye brædder 2012	500 *
	30 nye brædder	900 **
	Opsparing til maling i 2013	2.500 *
	Vedligehold af tag	300 ***
2013	15 nye brædder	450 **
	Opsparing til maling i 2013	2.500 *
	Vedligehold af tag	300 ***

Derefter	15 nye brædder	450 **
	Opsparing til næste gang maling	500 *
	Vedligehold af tag	300 ***

* 'Gori 88'. Pris fra Silvan nov 2011.

** Brædder, 2 meter, uhøvlet og ikke-imprægneret. 16 kr pr meter. Pris fra www.billigbyg.dk, nov 2011.

*** Anslået

Fliser

Der planlægges med at få omlagt store områder med fliser indenfor 4-5 år. Planen er at genbruge de eksisterende fliser og kun erstatte de, som er gået i stykker.

Det anslås, at fliser derefter skal omlægges efter ca 12 år. Vi budgetterer med, at man igen kan klare sig med de gamle fliser, men realismen i dette må vurderes løbende og budgettet revurderes, hvis det viser sig, at fliserne ikke har så lang en levetid (**).

Vedligehold

- Enkelte fliser lægges om, hvis de forskydes så meget, at folk kan falde over dem. Anslået 5 fliser pr år. Dette står gårdlauget selv for. Udgift til disse fliser er ikke medtaget nedenfor.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2016	Opsparingen til omlægning af større områder	10.000 *
Derefter	Opsparing omlægning hvert 12. år	4.000 *

* Tilbud fra Svendsen & Neumann aps (nov 2011): 170 kr/m2 for omlægning af de nuværende fliser. Der er regnet med ca 300 m2.

** Tilbud indhentet af Lars W (dec 2011): 500 kr/m2 for lægning af nye fliser magen til dem, vi har nu.

Kloaksystem

Da stop/brud i den del af kloaksystemet, som gårdlauget har ansvaret for, ikke har så store konsekvenser (skal kun aflede regnvand), vil vi ikke bekoste en tv inspektion ligesom vi ikke vil lave forebyggende reparationer af disse.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2027	Opsparing til løbende reparation af kloakker	8.000 *

* Vi har kontaktet en entreprenør, hvis bud er, at gårdlauget skal lægge 8.000 - 9.000 kr til side hvert år, så "vi har noget at stå imod med, når det bliver aktuelt".

Havemøbler

Målet er, at der er mindst 6 sæt af borde med tilhørende stole/bænke i gården.

Vi vil så vidt muligt undlade at købe de billigste havemøbler, da erfaringen i gården er, at de helt billige møbler holder for kort tid. Det er dermed nok ikke dyrere i længden med en bedre kvalitet, og den bedre kvalitet gør haven mere indbydende.

Vi vil forsøge at købe ind, når der er tilbud udenfor sæsonen.

Vedligehold

- Møblerne skal renses og have olie 1-2 gange om året

År	Udgift til	Kroner pr år
2012	To sæt bord med stole/bænk - da der mangler møbler	10.000 *
2013	To sæt bord med stole/bænk - da der mangler møbler	10.000 *
Derefter	Opsparing til et nyt sæt bord med stole/bænk hvert andet år - til erstatning af møbler, som går i stykker	5.000 *
2012-2027	Plejemidler til havemøbler	1000

* Anslået, at vi på tilbud kan købe et bord med fire stole (eller bænk og to stole) for kroner 5.000 og at disse holder 10-12 år.

Legeredskaber

Legehus

Legehuset forventes udskiftet om 5 år og derefter hvert 10. år.

Vedligehold

- Hvert år bør det vurderes, om legehuset trænger til maling og/eller reparation af tag. Udgifter hertil ikke medregnet nedenfor.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2016	Opsparing til udskiftning i 2016	1.400 *
Derefter	Opsparing til næste udskiftning	700 *

* Nypris sat til kroner 7.00 ud fra priser fundet på nettet:

Pris fra	til	Brugt i beregning	
6.000	9.000	7.500	
6.200	6.200	6.200	
4.625	12.500	8.563	
4.500	5.000	4.750	
		Gennemsnit:	6.753

Sandkasse

Det planlægges at udskifte sandkassen om 5 år og derefter hver 12. år.

Vedligehold

- De øverste planker skal erstattes om to år. Udgift hertil ikke medregnet.

År	Udgift til	Kroner pr år
Hvert andet år	Opsparing til sand	500 *
2012-2016	Opsparing til udskiftning i 2016	2.000 **
Derefter	Opsparing til næste udskiftning	1.000 **

* Pris for 1 ton 'sandkassesand' + transport (fundet på nettet nov 2011)

** Nypris for stor sandkasse sat til kroner 10.000 ud fra priser fundet på nettet:

Pris fra	til
15.000	20.000
11.200	11.200
20.000	24.000
20.000	20.000
9.000	9.000

Haveredskaber

Vi budgetterer med, at der skal indkøbes tre nye haveredskaber hvert år. Typisk koste, da disse har det med at forsvinde.

Vedligehold

- Ingen

Koste mv

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2027	3 nye haveredskaber	500 *

* Beregnet på priser fra Silvan nov 2011:

Koste	150
Rivejern	150
Spade	150

Redskaber fås også meget dyrere, men erfaringen siger, at fx koste forsvinder fra gårdlauget, hvorfor vi ikke vil investere i en særlig god kvalitet.

Trillebør

Vi regner med at trillebøren skal udskiftes i 2013 og derefter hvert 4. år

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2013	Opsparing til ny i 2013	300 *
Derefter	Opsparing til ny hvert 4. år	100 *

* Brugt i beregning nov 2011:

Pris fra	til	Brugt i beregning	
280	430	280	Silvan
981	1.753	981	Pricerunner søgning på "Randersbøren"
		Gennemsnit:	631

Maskinpark

Det anslås at græsslåmaskine holder 5 år og fejmaskine 15 år.

Græsslåmaskinen forventes udskiftet næste gang i 2015 og fejmaskinen i 2022.

Vedligehold

- Gårdlauget vedligeholder selv maskinerne, hvorfor der ikke er afsat penge til reparationer
- Der er ikke budgetteret med indkøb af reservedele

Plæneklipper

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2015	Opsparing til ny i 2015	500 *
Derefter	Opsparing til ny hvert 10. år	200*

* Vi har nov 2011 spurgt Texas om, hvilken plæneklipper, der svarer til den, vi har nu. Prisen er baseret på et gennemsnit af de plæneklippere, Texas foreslog:

Combi SP46 TR: <http://www.texas.dk/texas/combi-sp46tr/?partno=90066023>

Denne model er med mulighed for opsamling, bagudkast og bioklip, samt den er selvkørende.

Combi SPD50 TR/W: <http://www.texas.dk/texas/combi-spd50trw/?partno=90066028>

Denne model er med 50 cm klippebredde og sideudkast. Herudover er denne med en lidt kraftigere motor.

Hvis I ønsker noget endnu stærkere motormæssigt, så skal I kigge på noget som denne:

<http://www.texas.dk/texas/xt-50-tr/?partno=90066035>

Fejemaskine

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2022	Opsparing til ny i 2022	1.600 *
Derefter	Opsparing til ny hvert 15. år	1.000 *

* Pris er beregnet som gennemsnit af priser fra 'Lyngby teknik', hvor den nuværende maskine er købt (nov 2011):

Pris fra	til	Gennemsnit	
6.000	26.000	16.000	Lyngby teknik

El-installationer

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2027	Nye pærer	250 *
2012-2027	Opsparing vedligehold af elektriske installationer	1.000 **

* Vi regner med, at der skal udskiftes 5 pærer om året

** Vi anslår, at vi får brug for en elektriker hvert tredje år og at vedkommende udskriver en regning på kroner 3.000.

Beplantning

Træer

Det skal være muligt at udskifte træer, som bliver for store eller syge. Der afsættes penge til en udskiftning af fem træer i løbet af de næste 15 år.

Når et træ skal udskiftes bør det erstattes med et nyt træ af en vis størrelse. Arten bør vælges under hensyntagen til de oprindelige ideer vedr. gårdens udseende. (Priseksempel nedenfor er dermed ikke et udtryk for, at det er besluttet, hvilke træarter, der skal erstatte de træer, som udskiftes).

Der afsættes penge til beskæring af træer hvert tredje år.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2025	Opsparing til nye træer	3.300 *
2012-2025	Opsparing fældning af træer	400 **
2012-2027	Opsparing til beskæring og topkapning af træer	2.000***

* Baseret på tilbud fra Stenbroens Træpleje og anlæg:

"Prisen for et egetræ i højden 3-4 meter, med en kronediameter på ca 1½ meter og en omkransdiameter på 20- 25. cm koster ca. 10.000 kr inkl levering, hul opgravning, en kubikmeter frisk plantejord, plantning etc.

Samme pris er gælder for et æble eller pæretræ i højden 3½-4 meter med en kronediameter på ca. 2-2½ meter.

(...) Der er garanti på træet frem til efterfølgende løvspringstid, så hvis dele af træet er gået ud, erstattes træet uden øvrige omkostninger."

** Baseret på tilbud fra Stenbroens Træpleje og anlæg:

"Fældning af lindetræer. Pris pr træ 1.500 ekskl. moms"

*** Baseret på tilbud fra Stenbroens Træpleje og anlæg:

"Beskæring af birketræ: Træet reduceres i bredde og højde. Kroner 1.460 ekskl. moms.

Topkappe 4 Lindetræer: Træernes top skæres ned til første større sidegren. Kroner 3.200 ekskl. moms"

Buske, hække og plæner

Der planlægges med, at græsslåning og klipning af hække varetages af beboerne selv.

Det er dog ikke optimalt, at skulle beboere tage sig af hækkeklipping og beskæring af buske (stor opgave). Det afsættes penge til formålet i 2013 - i forbindelse med revidering af planen, må det efterfølgende hvert år vurderes, hvordan opgaven det år skal fordeles mellem gartner/beboere.

Der afsættes desuden penge til fx gødning, græsfrø og erstatning af buske, som går ud.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012-2027	Samlet udgift til jord, græsfrø, gødning, nye buske mv	1.200
2013	Klipning af hække, beskæring af buske (gartner)	10.000 *

* Tilbud fra 'Stenbroens Træpleje og anlæg' og 'Have & Naturkunst' siger begge ca. kroner 3.500 ekskl. moms for klipning af bøgehække.

Tilbud fra 'Have & Naturkunst' (2011) på kroner ca. 10.000 ekskl. moms for beskæring/udlufning af træer (uden egentlig topbeskæring), buske og roser.

Blomster

Hvert år tilbydes alle ejendomme at indkøbe blomerløg, stauder o.lign. til deres 'eget område'.

Der afsættes udover dette beløb kun penge af til vedligeholdelse af vinranker, som vokser op ad espalier.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012	3 vinranker til espalier	900
2012-2027	Blomster til den enkelte ejendom	5.600

Tørrestativ

Der skal i foråret 2012 etableres et større tørrestativ til erstatning for de nuværende paraplystativer. Formålet er dels at forøge tørrekapaciteten dels at gøre området kønnere. Der er tale om et fast stativ med et afsætningsbord/bænk til folks vasketøjskurve. Stativet er tegnet af Eva.

År	Udgift til	Kroner pr år
2012	etablering af tørrestativ	8.900 *
2012	Wire og stålkroge	2.500 **

* Lars W. har indhentet et tilbud på etablering af stativet (trykimprægneret træ, støbte huller og stolperne i svævesko for at undgå at træet kommer i forbindelse med jord). Pris 8.900 inkl. moms.

**

Plastbelagt wire: 15 kr/meter <http://www.mamut.net/controls/shop/shops/12/2/productdet.asp?gid=24&subgid=51&wwwalias=nesslede&pid=712>
<<http://www.mamut.net/controls/shop/shops/12/2/productdet.asp?gid=24&subgid=51&wwwalias=nesslede&pid=712>>

Kroge: 25 kr/stk http://eshop.silvan.dk/vare_Pn-Toejsnorkrog_42354

Alt efter hvor mange kroge, der sættes op, lander den samlede pris for wire og kroge på ca kroner 2.000.