

ANDELSBOLIGFORENINGEN PEBLINGE DOSSERING 30 (PD30)

Formateret tabel

Retningslinier for vedligeholdelse.

6919
1. udgave
05 OKT 2005

Bilag 1. Vedligeholdelsesplan.

FORMÅL

1. Formålet med denne vejledning er at sikre regelmæssig struktureret og ensartet vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

GENERELT

2. For at andelsboligforeningens boligejendom kan fungere som forudsat i en lang årrække, er det nødvendigt at ejendommen og dens funktionaliteter til stadighed holdes funktionsdygtige.

3. Ejendommen skal underkastes regelmæssig og koordineret tilsyn og vedligeholdelse. Denne vejledning indeholder de nødvendige forskrifter herfor.

4. Vedligeholdelse omfatter:

- a. Forebyggende vedligeholdelse, som omfatter vedligeholdelse, der forebygger opståen af fejl.
- b. Afhjælpende vedligeholdelse, som omfatter vedligeholdelse, der afhjælper forudsete eller opståede fejl.
- c. Renovering, som omfatter reparationer opstået på grund af forudset slidtage eller opståede fejl.

5. Jo mere forebyggende vedligeholdelse, der udføres, jo mindre vil der være behov for afhjælpende vedligeholdelse.

6. Forebyggende vedligeholdelse gør det muligt at udføre vedligeholdelse på tidspunkter, hvor det er mindst generende og mest økonomisk fordelagtigt.

7. Afhjælpende vedligeholdelse gør det muligt at udføre planlagte reparationer og udskiftning af reservedele på det mest hensigtsmæssige og økonomisk mest fordelagtige tidspunkt.

8. Renovering skal udføres som en koordineret indsats set i relation til ejendommens anden vedligeholdelse og således at utilsigtede driftsstop undgås.

VEDLIGEHOELDELSESPLAN

9. Foreningens bestyrelse udarbejder en koordineret rullende vedligeholdelsesplan dækkende mindst 40 år. Planen skal indeholde oplysning om, hvad der skal udføres, hvornår arbejdet skal finde sted, omfanget af arbejdet samt, hvem det forventes der skal udføre arbejdet. Vedligeholdelsesplanen skal endvidere indeholde økonomisk oversigt over de forventede omkostninger i forbindelse med ejendommens vedligeholdelse og således danne grundlag for budgettering af foreningens midler.

UDFØRELSE

10. Andelsboligforeningens vedligeholdelsesplan inddeler principielt udførelse af vedligeholdelsen i 3 niveauer:

- a. Niveau I er brugerniveau og vedligeholdelsen udføres af den enkelte lejligheds beboer(e).
- b. Niveau II er håndværkerniveau og vedligeholdelsen skal udføres af en af andelsforeningen udpeget håndværker.
- c. Niveau III er ekspertniveau og vedligeholdelsen skal udføres af eksperter udpeget af foreningens håndværkere eller af et konsulentfirma, med ekspertviden på den enkelte område.

FOREBYGGENDE VEDLIGEHOELDELSE

11. Forebyggende vedligeholdelse, der skal udføres af de enkelte beboere fremgår af vedligeholdelsesplanen. Beskrivelse af hvad og hvornår den forebyggende vedligeholdelse skal udføres, skal fremgå som en del af mappe, der er udarbejdet og vedligeholdes af bestyrelsen og som er udleveret til andelsejeren(ne), bilag 2. Hvert år afleverer den enkelte andelsejer(e) en underskrevet rapport over udført forebyggende vedligeholdelse til bestyrelsen.

12. Såfremt pålagt forebyggende vedligeholdelse ikke bliver udført til rette tid og på rette måde og dette senere medfører afhjælpende vedligeholdelse eller reovering, vil omkostningerne hertil blive pålagt den pågældende andelsejer(e).

13. Omkostninger i forbindelse med udført forebyggende vedligeholdelse afholdes af den enkelte andelsejer(e). Omkostninger kan kun i særlige tilfælde dækkes af andelsforeningen og kun

hvis omkostningerne i hvert enkelt tilfælde forlods er godkendt af bestyrelsen efter anmodning herom.
Ved ejerskifte vil omkostninger til afhjælpende vedligeholdelse eller renovering der er nødvendiggjort af mangelfuld forebyggende vedligeholdelse blive pålagt den sælgende andelsejer(e).

14. Forebyggende vedligeholdelse af fællesfaciliteter, der ifølge vedligeholdelsesplanen skal udføres af andelsboligforeningens vedligeholdelsesudvalg, iværksettes af bestyrelsen.

15. Forebyggende vedligeholdelse, der skal udføres af håndværkere iværksettes af bestyrelsen efter anmodning herom fra beboere eller vicevært.

AFHJÆLPENDE VEDLIGEHOLDELSE

16. Afhjælpende vedligeholdelse udføres af normalt af en af bestyrelsens udpeget håndværker. Bestyrelsen iværksetter afhjælpende vedligeholdelse i henhold til vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen indhenter forlods tilbud hos foreningens håndværker om omkostninger forbundet med arbejdets udførelse samt plan for gennemførelsen. Tilsynsplikten med det iværksatte arbejde tillægges vedligeholdelsesudvalget, der rapporterer til bestyrelsen om tidspunktet for arbejdets iværksættelse, om arbejdets fremdrift, afvigelser fra planen, samt om hvornår arbejdet er færdiggjort.

17. Omkostninger til afhjælpende vedligeholdelse afholdes af andelsboligforeningen.

RENOVERING

18. Renovering iværksettes jf. vedligeholdelsesplanen af bestyrelsen. Der indhentes i hvert enkelt tilfælde et eller flere skriftlige tilbud på det arbejde, der ønskes udført. I forbindelse hermed skal tilbudsgiveren i samarbejde med vedligeholdelsesudvalget udarbejde en plan indeholdende starttidspunkt, forløb, afleveringsforretning, rapportering om dokumenterede afvigelser i planen, samt hvilke initiativer, der er iværksat for at reducere eller fjerne gener og ulemper forbundet hermed.

19. Vedligeholdelsesudvalget udpeger en repræsentant, der bliver bemyndiget til at føre det nødvendige tilsyn med renoveringens gennemførelse.

20. Omkostninger til renovering afholdes af andelsboligforeningen

Kompetencematriks

Kompetencematriks	Niveau I	Niveau II	Niveau III
	Brugere	Håndværkere	Specialister
Forebyggende Vedligeholdelse	Iværksætter, Udfører	Udfører, Bestyrelsen godkender	Udfører, Bestyrelsen godkender
Afhjælpende Vedligeholdelse		Udfører, Bestyrelsen iværksætter	Udfører, Bestyrelsen iværksætter
Renovering			Udfører, Bestyrelsen iværksætter

UDFØRELSE.

21. Forebyggende vedligeholdelse af fællesfaciliteter kontrolleres af vedligeholdelsesudvalget, der består af mindst 2 beboere. Udvalget nedsættes af bestyrelsen ved første bestyrelsesmøde efter den ordinære generalforsamling.

Godkendt på bestyrelsesmøde nr. 93 Dato:05 OKT 2005

Underskrevet den 13 OKT 2005