

VEDLIGEHOELDESESPLAN ER LIG MED OVERBLIK!

En vedligeholdelsesplan kan give foreningen det gyldne overblik over, hvad der er vigtigt at vedligeholde og ikke mindst hvornår.



*Ole
Brockdorff*

Ole Brockdorff
Arkitekt MAA
og partner
Trio Arkitekter

Står du som medlem af bestyrelsen i din forening til tider overfor udfordringen om, hvilken bygningsdel på ejendommen der skal vedligeholdes først, og mangler du et grundlag for beslutningen?

I så fald kan det være en god investering at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

På Frederiksberg og i København er en stor del af de ejendomme, som enten er andels- eller ejerforeninger, bygget omkring år 1900. Disse ejendomme er normalt udført med tegl- eller skifertag, murede facader (enten blanke eller pudsede), malerbehandlede trævinduer og faldstammer i støbejern.

Alle disse materialer er generelt fornuftige og er blevet brugt, fordi de har en lang levetid - op til 80-100 år. Men netop på grund af materialernes levetid vil flere og flere foreninger på nuværende tidspunkt opleve, at deres bygningsdele forfalder og derved enten trænger til vedligeholdelse eller udskiftning.

Og manglende vedligeholdelse - uanset om den er ufrivillig eller ej - kan være medvirkende til, at værdien af ejendommen, og derved lejlighederne i foreningen, bliver reduceret.

Man kan som bestyrelse undgå en masse besvær og ærgrelser, hvis man benytter sig af en uafhængig rådgiver med foreningens interesser for øje.



Endvidere kan indtrykket af en misligholdt ejendom vanskeliggøre et eventuelt salg, da den nye ejer/andelshaver må forvente fremtidige udgifter i forbindelse med en efterfølgende gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Skab det store overblik

Alt dette kan som bestyrelsesmedlem være svært at overskue, og det kan også virke uoverkommeligt at skulle tage stilling til, hvad der skal vedligeholdes eller udskiftes og ikke mindst hvornår.

Det kræver tid men også byggeteknisk erfaring og indsigt at gen-

nemgå ejendommens klimaskærme, tekniske installationer osv. for at danne sig et overblik over tilstanden og efterfølgende kunne lægge en plan for den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsen og resten af foreningens beboere kan få et retvisende overblik over, hvilke bygningsdele samt tekniske installationer der vurderes at skulle vedligeholdes eller udskiftes ved at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Den er en forudsætning for, at bestyrelsen kan træffe de rigtige beslutninger om, hvad der skal vedligeholdes og ikke mindst hvornår. Vedligeholdelsesplanen kan - hvis denne benyttes korrekt - være et værdifuldt arbejdsredskab.

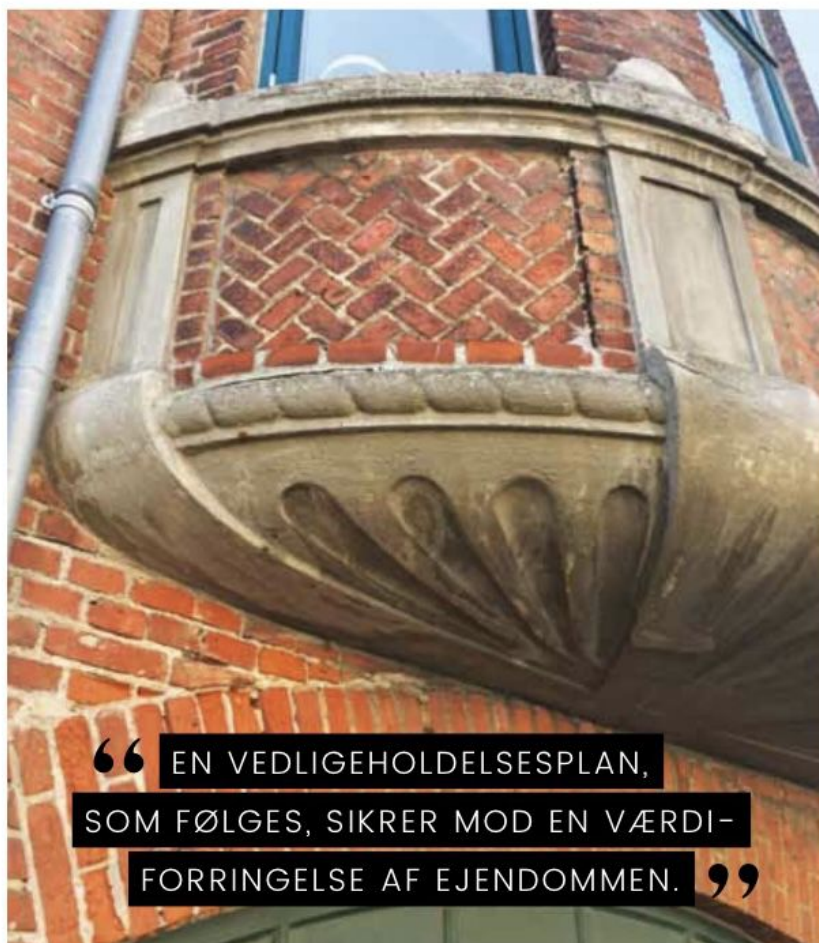
Hvem laver vedligeholdelsesplanen, og hvad skal den indeholde?

Det anbefales, at vedligeholdelsesplanen udarbejdes af et uvildigt byggeteknisk rådgivningsfirma som f.eks. et arkitekt- eller ingeniørfirma. Erfaringer viser, at man på sigt kan undgå en masse ærgrelser

VEDLIGEHOELDESEPLANEN GIVER BESTYRELSEN OG FORENINGEN FØLGENDE FORDELE:

- Overblik over ejendommens tilstand set med uvildige og byggeteknisk professionelle øjne.
- Overblik over nødvendige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter de næste 10 år.
- Overblik over de økonomiske udgifter fordelt både pr. år og samlet over de næste 10 år.
- En langsigtet plan for vedligeholdelse af ejendommen på tværs af skiftende bestyrelser.

“ DET ER AF STOR BETYDNING, HVORDAN VEDLIGEHOELDESEARBEJDERNE BLIVER PLANLAGT, DA DETTE KAN GIVE FORENINGEN ØKONOMISKE BESPARELSER. ”



“ EN VEDLIGEHOVELSEPLAN,
SOM FØLGES, SIKRER MOD EN VÆRDI-
FORRINGELSE AF EJENDOMMEN. ”

og mange spildte kræfter i boligforeningens bestyrelse, hvis man fra starten benytter sig af en uafhængig byggeteknisk rådgiver, der arbejder i boligforeningens interesse.

Vedligeholdelsesplanen udarbejdes på baggrund af en grundig gennemgang af ejendommen, herunder dennes forskellige bygningsdele, klimaskærme samt de tekniske installationer. Den bør være opbygget, så det er letforståeligt og synliggjort, hvordan tilstanden er på hele ejendommen samt på de enkelte bygningsdele og tekniske installationer.

Endvidere skal prioriteringen af, hvilke bygningsdele der skal vedligeholdes først, og hvilke der kan vente, være synliggjort, da dette er af afgørende betydning, hvis man vil undgå unødige fejltagelser, som kan have store tidsmæssige - og i værste fald også økonomiske - omkostninger

for bestyrelsen og foreningen. Derudover bør vedligeholdelsesplanen endvidere indeholde økonomiske overslag på hvad det vil koste enten at vedligeholde eller udskifte de enkelte bygningsdele samt et vedligeholdelsesbudget, hvor det er muligt at se, hvilke udgifter der skal forventes fremadrettet.

Det efterfølgende arbejde

Efter udarbejdelse og overdragelse af vedligeholdelsesplanen bør bestyrelsen sammen med deres administrator og den udførende byggetekniske rådgiver gennemgå vedligeholdelsesplanen for at få besvaret alle tekniske og økonomiske spørgsmål samt for at få lagt en strategi for den fremtidige planlægning af vedligeholdelsesarbejderne.

Det er af stor betydning, hvordan vedligeholdelsesarbejderne bliver planlagt, da dette kan give foreningen økonomiske besparelser. Det vil f.eks. være formålstjenstligt at benytte et stillads til at foretage flere forskellige typer vedligeholdelsesarbejder, der alle kun kan udføres fra stillads. Dette sikrer, at der ikke skal etableres stillads flere gange.

Derudover vil udarbejdelse af et komplet udbudsmateriale indeholdende angivelser af korrekt valgte udførelsesmetoder samt materialer til udførelse af vedligeholdelsesarbejderne også kunne spare foreningen for unødige omkostninger. Anvendelse af forkerte materialer og udførelsesmetoder kan resultere i, at arbejdet skal laves om.

En vedligeholdelsesplan, som følges, sikrer mod en værdiforringelse af ejendommen og er udgangspunktet for at holde ejendommen i optimal stand. ■

Læs mere på www.trioarkitekter.dk



Manglende vedligeholdelse kan være medvirkende til, at værdien af ejendommen, og derved lejlighederne i foreningen, bliver reduceret.