

Bestyrelsens tanker/debatoplæg vedr. fællesarbejde - vedligeholdelsesopgaver udført af andelshaverne

På foreningens ordinære generalforsamling den 13. maj 2014 havde bestyrelsen på baggrund af foreningens økonomi fremsat forslag om "at fremtidige vedligeholdelsesopgaver, der påhviler foreningen at varetage, ikke nødvendigvis skal udføres af professionelle håndværkere" Forslaget blev vedtaget med et stort flertal på 24 stemmer for 4 stemmer imod.

Bestyrelsen blev samtidig bedt om at uddybe hvilke opgaver, der kan udføres som fællesarbejde.

For at få et aktuelt overblik over hvilket vedligeholdelsesopgaver, der skal foretages i den nærmeste fremtid har bestyrelsen bedt foreningens bygningsrådgiver Jan Kildemark om at udarbejde en 10-års vedligeholdelsesplan (Kopi af vedligeholdelsesplanen blev omdelt til andelshaverne sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling den 12. maj 2015).

Bestyrelsen har efterfølgende gennemgået vedligeholdelsesplanen og vurderet at disse opgaver kan udføres af andelshaverne, da opgaverne ikke kræver håndværksmæssig baggrund:

Boliger udvendigt:

- 1.1 Rensning af tagrender, nedløb og skotrender
- 1.4 Maling af lægte over indgangsdør og terrassedør
- 1.6 Udskiftning, afrensning og maling af plankeværk og træværk ved indgangsparti (ikke bærende stolper)
- 1.7 Afrensning og maling af trækarnapper ved køkken
- 1.8 Maling af udhuse, bortset fra døre

Fælleshus:

- 2.1 Rensning af tagrender, nedløb og skotrender
- 2.5 Algedannelser på facade

Fællesarbejde kan både udføres ved at bestyrelsen indkalder til "Fælles arbejdsdag" og ved at bestyrelsen indkøber fx maling m.m. og andelshaverne/beboerne derefter selv er ansvarlig for at udføre opgaven.

Et af argumenterne for at alt vedligeholdelsesarbejde i en periode er blevet udført af professionelle håndværkere, var at fælles vedligeholdelse, som tidligere var blevet pålagt andelshaverne/beboerne, i nogle tilfælde ikke var blevet udført.

En andelshavers manglende vedligeholdelse vil påføre de øvrige andelshavere en ekstra omkostning, enten i form af tilkald af håndværkere eller til senere udbedring af følgeskader på grund af manglende vedligeholdelse, hvilket bestyrelsen ikke anser for rimeligt.

For at sikre at fælles vedligeholdelse bliver udført i fremtiden, har bestyrelsen forespurgt ABF om muligheden for at pålægge andelshaverne evt. håndværkeromkostninger til vedligeholdelse/udbedning af følgeskader, såfremt en andelshaver ikke udfører opgaven.

ABF har oplyst, at "flertallet i en forening ikke kan pålægge andelshaverne forpligtelser i form af fysisk arbejde. Når foreningen vil indføre regler om fællesarbejde og gebyr for manglende deltagelse, kræver det derfor at alle nuværende andelshaver giver samtykke hertil".

ABF har foreslået at vi indsætter punkter fra "ABF's Alternative vedtægtsbestemmelser af oktober 2014" i § 8 i foreningens vedtægter. Forslaget til ændring af § 8 er vedlagt.

Som det fremgår af forslaget, kan generalforsamlingen vedtage at en andelshaver, der ikke deltager i fællesarbejdet, skal betale et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejde.

Engangsbeløbet kan fastsættes ud fra et skøn – dog skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved 2 skriftlige tilbud, hvis mindst 3 andelshavere begærer det. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift.

Bestyrelsen ønsker på ingen måde, at gebyret for manglende deltagelse i fællesarbejde, skal ses som en mulighed for at betale sig fri for at deltage.

Derimod vil vi opfordre alle andelshavere til at deltage i fællesarbejde efter bedste evne. Og som det fremgår af vedlagte uddrag af "Hvordan er det lige med fællesarbejde..." fra ABFNyt nr. 2/2011, som er vedlagt, så bør enhver yde efter evne. Det vil sige, at andelshavere/beboere som evt. ikke er i stand til at yde den store indsats i fysisk arbejde, kan deltage ved fx at lave kaffe eller bage en kage.

Bestyrelsen håber at alle andelshavere vil modtage dette tiltag i en positiv ånd, da vi som andelshavere har et fælles ansvar både for foreningens fremtidige økonomi og bygningens vedligeholdelse, og vi ser dette som en nødvendighed for at undgå store stigninger i boligafgiften.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Andelsboligforeningen Troldehegnet

06 Udvendig vedligeholdelse/fælles fremtoning

06 b Vedligeholdelse der påhviler andelsboligforeningen

Alt udvendig vedligeholdelse ophviler som udgangspunkt andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen har derfor med hjælp fra rådgivende ingeniør Juul Kildemark udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 12. maj 2015.

Følgende punkter fra vedligeholdelsesplanen udføres af håndværkere:

Boliger udvendigt:

- 1.2 Algedannelser på tagbelægninger
- 1.3 Rygningsbånd mellem tagbelægning og rygningssten
- 1.5 Udbedring af revner i murværk/pudsning af murværk
- 1.8 Maling af døre på udhuse
- 1.9 Slibning og maling af vinduer og terrassedøre i stueetagen
- 1.10 Justering af smørring af ovenlysvinduer og altandør på 1. sal
- 1.11 Udskiftning af døre, vinduer, fuger og stopninger, udskiftning af sålbænke

Boliger indvendigt:

- 1.12 Udskiftning af elastiske fuge under toilet i badeværelse
- 1.13 Eftersyn af vinylbelægninger i badeværelse
- 1.14 Udskiftning af naturgaskedel og varmtvandsbeholder

Fælleshuset:

- 2.2 Algedannelser på tagbelægning
- 2.3 Slibning og maling af vinduer og terrassedøre
- 2.4 Udskiftning af døre, vinduer, fuger og stopninger, udskiftning af sålbænke
- 2.6. Reparation af facadefils
- 2.7 Udskiftning af naturgaskedel og varmtvandsbeholder

Følgende punkter fra vedligeholdelsesplanen udføres af andelshaverne:

Boliger udvendigt:

- 1.1 Rensning af tagrender, nedløb og skotrender
- 1.4 Maling af lægte over indgangsdør og terrassedør
- 1.6 Udskiftning, afrensning og maling af plankeværk og træværk ved indgangsparti (ikke bærende stolper)
- 1.7 Afrensning og maling af trækarnapper ved køkken
- 1.8 Maling af udhuse, bortser fra døre

Fælleshus:

- 2.1 Rensning af tagrender, nedløb og skotrender
- 2.5 Algedannelser på facade

Jf. § 8. stk. 5 i foreningens vedtægt indkalder bestyrelsen skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde.

Jf. § 8. stk. 3 i foreningens vedtægt skal generalforsamlingen før udførelse af fællesarbejde fastsætte et engangsbeløb, som skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet, eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.

Se i øvrigt vedligeholdelsesplan for tidspunkter/år for vedligeholdelse.