

Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab. Afdeling 963-3703 Vest



Kontor: Hvedens kv. 10 Albertslund 2620 tlf.: 88 19 02 10 Mail.: vest@bo-vest.dk



Afdelingen har vedtaget reglerne for

Standard for vedligehold på afdelingsmødet den: 02 / 07 / 2019

Her bor vi

At bo alment

Det er dit ansvar at passe på din bolig. Her kan du læse om, hvordan du gør.

I **"Vedligeholdelse af din bolig-overordnede regler"** finder du de overordnede regler for vedligeholdelse af din bolig under B-ordningen. Det er den vedligeholdelsesordning, som I har besluttet på afdelingsmødet, I skal følge.

I **"Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling"** er de særlige regler for vedligeholdelse af boligerne i din afdeling, som I har besluttet på afdelingsmødet, I skal følge.

Dette reglement gælder

Vedligeholdelsesreglementet erstatter tidligere bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, uanset om der står noget andet i din lejekontrakt.

Bytter du din bolig, gælder de samme regler som ved øvrige fraflytninger.

Har du spørgsmål?

Du er velkommen til at kontakte ejendomskontoret, hvis du har spørgsmål eller er i tvivl.

Du finder vejledning til, hvordan du klager til beboerklagenævnet på kommunens hjemmeside, hvis der opstår uenighed om enten din eller afdelingens pligt til at vedligeholde og istandsætte boligen. Sagen kan indbringes for beboerklagenævnet.

B-ordningen for din bolig

Det er besluttet af beboerne på et beboermøde, hvordan boligerne i din afdeling skal vedligeholdes. I BO-VEST er der to forskellige, lovbestemte vedligeholdelsesordninger A-ordning og B-ordning. Din afdeling har valgt B-ordningen.

Det betyder, at:

Boligen er i boperioden vedligeholdt med maling, tapetsering og lakering af gulve. Boligen overdrages uden yderligere istandsættelse.

Skader i boligen, der er sket som følge af tidligere mislighold eller slid og ælde, vil blive udbedret senest to uger efter, du har overtaget boligen. (dog vil mangler vedr. helhedsplan kunne være frem til 5års gennemgang)

Inden du overtager din bolig, får du besked om, hvor stort et beløb der står på boligens vedligeholdelseskonto.

Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde,

Du indbetaler til boligens vedligeholdelseskonto sammen med huslejen.

Udgifterne til vedligeholdelse af boligen i botiden i forhold til maling, tapetsering og lakering af gulve kan betales af boligens vedligeholdelseskonto.

I forbindelse med at du flytter foretages et fraflytningssyn.

Hvis din bolig ved fraflytningssynet:

ikke er misligholdt jf. reglerne i afsnittet Standard for vedligehold, ikke bærer præg af anden misligholdelse,

skal der ikke foretages udbedringer.

Hvis din bolig bærer præg af misligholdelse ved fraflytningssynet, enten fordi den ikke lever op til reglerne i afsnittet Standard for vedligehold, eller fordi den har været udsat for anden form for misligholdelse, udbedres dette. Du skal altid betale for udbedringer, der er en følge af misligholdelse.

- **Afdelingen hæfter for almindeligt slid og ælde**, der sker som følge af almindelig brug, mens du bor i boligen.

Når du flytter ind i din bolig

Når du får nøglerne til din bolig, er den ikke nystandsatt, men kun rengjort. Boligen vil bære præg af det slid, der anses at være rimeligt i forhold til boligens alder. Farvevalget falder måske ikke i din smag, da farverne er bestemt af tidligere beboere eller af afdelingen.

Syn ved indflytning og rapport

Senest to uger efter, din lejekontrakt træder i kraft, skal du give ejendomskontoret besked om eventuelle fejl og mangler ved boligen. Ejendomskontoret sørger for, at der bliver foretaget et indflytningssyn senest to uger efter, du har overtaget boligen. Ved synet gennemgår en repræsentant for ejendomskontoret boligen sammen med dig, og der udfyldes en indflytningsrapport, hvor du kan få tilføjet eventuelle bemærkninger. Finder I fejl og mangler, der er uacceptable i forhold til reglerne i "Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling " vil de enten blive udbedret eller skrevet ind i indflytningsrapporten.

Ejendomskontoret kan vurdere, at fejl og mangler ikke er væsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl og mangler, når du flytter.

Du får en kopi af indflytningsrapporten, som du skal gemme.

Er du i tvivl, er det en god ide at kontakte ejendomskontoret for at få rådgivning

Mens du bor i din bolig

Indvendig vedligeholdelse

Mens du bor i boligen, skal du selv sørge for den indvendige vedligeholdelse, ligesom du selv skal betale for maling, tapet, gulvbehandling og lignende. Udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, når arbejdet er godkendt af dit ejendomskontor.

Du skal kunne dokumentere udgifter til vedligeholdelse (dvs. faktura for materialer og håndværkerudgifter) for at få udbetalt penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Udgifter for eget arbejde dækkes ikke.

Du betaler et månedligt beløb til boligens vedligeholdelseskonto som en del af huslejen.

Du skal sætte boligen i stand så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde. Du skal eksempelvis lakere gulve før lakken er gennemslidt.

Du skal også vedligeholde boligens inventar. Det gælder køkkenelementer, skabe, døre osv. Et sundt inde klima kræver, at du lufter godt ud og har opvarmning i alle boligens rum i fyringssæsonen. Ellers kan det medføre skader som f. eks. skimmelsvamp.

Vedligeholder du ikke din bolig, kan du komme til at betale for udbedringerne af skaderne, når du flytter fra boligen. I "Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling" kan du se, hvilke særlige krav din afdeling har vedtaget for, hvilken stand boligen skal have, når en beboer flytter ind og ud. Du kan samtidig se, om det er den fraflyttede beboer eller afdelingen, der skal betale for eventuelle udbedringer. I særligt alvorlige tilfælde af misligholdelse kan du komme til at betale for udbedring af skaderne, mens du bor i boligen. Det kan være, hvis skaderne er til gene for andre beboere, eller hvis de giver langvarige, omfattende skader på bygningen.

Vedligeholdelse af ejendom og installationer

Afdelingen sørger for at vedligeholde selve ejendommen. Afdelingen sørger samtidig for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af vand-, varme- og elinstallationer, sanitetsudstyr, og emhætter som er købt og installeret af afdelingen, ruder og indvendige låse/nøgler, der er installeret eller godkendt af afdelingen.

Anmeld altid skader

Opstår skader i eller omkring din bolig, skal du straks meddele det til ejendomskontoret. Du kan nemlig komme til at betale for skader og følgeskader, der er sket som følge af manglende anmeldelse af skader.

Brug af råderetten

Du kan indrette og ændre din bolig efter dine egne behov ved at flytte vægge eller døre, opsætte nyt køkken, bad, nye installationer eller lignende. Inden du foretager ændringer af din bolig, skal du altid først anmelde ændringer til ejendomskontoret som sender det til BO-VEST. Du skal afvente BO-VESTs skriftlige svar, før du går i gang med ændringerne. Husk at ændringer altid skal overholde bygningsreglementets bestemmelser. Du kan finde mere information på www.Bo-vest.dk

Når du flytter fra din bolig

Vi syner din bolig ved fraflytning

Når BO-VEST har fået besked om, at du ønsker at flytte, bliver du indkaldt skriftligt til et fraflytningssyn. Det skal være afholdt senest to uger efter, at BO-VEST er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Synet foregår som udgangspunkt på fraflytningdagen. Ved synet skal din bolig være ryddet og rengjort. Hvis ikke boligen er ren og ryddet, risikerer du, at synet annulleres, og at du bliver indkaldt til et syn en anden dag. Alle nøgler skal afleveres til den person, der syner din bolig.

Vi laver en synsrapport

Vi laver en rapport om synet og registrerer, hvad der skal udføres som "normal-istandsættelse", og hvad der eventuelt skal udføres som følge af misligholdelse. Synet tager udgangspunkt i de særlige regler for din afdeling, som du kan se i "*Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling*". Du får en kopi af synsrapporten på stedet, eller den sendes til dig senest to uger efter synet. Senest to uger efter synsdatoen får du også at vide, hvor meget det anslås, at du skal betale for istandsættelse og eventuel misligholdelse.

Istandsættelse ved fraflytning

Når du har sagt din bolig op, kan du ikke længere bruge penge fra boligens vedligeholdelseskonto. Boligen skal således ikke sættes i stand bortset fra eventuel misligholdelse. Boligen skal afleveres rengjort.

Ved misligholdelse

Er din bolig eller inventaret misligholdt, når du flytter, skal det istandsættes, som beskrevet i "*Standard for vedligehold - særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling*". Her betaler du udgiften til istandsættelse. Det er misligholdelse, når boligen eller dele af den er ændret eller forringet, fordi du har brugt den eller vedligeholdt den forkert, eller hvis du har handlet uforsvarligt. Det samme gælder, hvis det er medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen, der er skyld i ødelæggelsen. Hvis der er brug for ekstraordinær rengøring af inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse. Er det nødvendigt at udskifte inventar eller dele af boligen f. eks. en dør pga. misligholdelse, fratrækkes den del af udgiften, der kan henføres til almindeligt slid og ælde.

Udgifter ved fraflytning

Du modtager den endelige opgørelse over udgifterne til istandsættelse hurtigst muligt. Det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Din endelige udgift kan ikke overstige 10 pct. ift. den anslåede udgift.

Pas på din bolig

Du kan gøre fraflytningsregningen mindre ved at vedligeholde din bolig og passe på inventaret, mens du bor hos os.

Dette vedligeholdelsesreglement er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger, lov nr. 987 af 21. oktober 2009, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger-bekendtgørelse nr. 490 af os. juni 2006.

Boligens stand når du overtager den

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.

Boligen er ikke ny istandsat.

Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse.

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

Der kan forefindes huller efter ophæng.

Boligens træværk, både det malede, lakerede, olierede og ubehandlede kan bære præg af almindeligt slid og ælde, hvilket betyder at der kan forekomme overfladeridser samt nedslidt malingslag og laklag Dette gælder for alt træværk i boligen herunder fx skabe, skabslåger, døre, dørkarme, sokler, paneler og lister.

Boligens paneler, sokler, døre og dørkarme kan i øvrigt have brugsspor i form af overfladeridser, skrammer og mærker fra eksempelvis brug af støvsuger.

Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignede. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.

Tekniske installationer fx stikkontakter og lampeudtag kan bære præg af almindeligt slid og ælde, hvilket betyder at overfladen bl.a. kan fremstå som uensartet i farven.

Boligens tekniske installationer fx stikkontakter og lampeudtag kan være af forskelligt fabrikat, type, årgang og farve.

Badeværelse: Vægge i badeværelse fremstår med fliser og malede vægge.
Gulve med klinker.

Køkken: Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader. Der er stænk plade ved kogezone.

Køkkenbordspladen fremstår i laminat. Der kan forekomme mindre hakker og ridser i bordpladen.
Gulve er lamelparket og fremstår i enten eg eller bøg.

Boligen vil herudover kun blive istandsat af udlejer efter lejerens overtagelse, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Standard for vedligehold

Særlige regler for vedligeholdelse i din afdeling

Din afdeling har på et afdelingsmøde besluttet, hvilken stand boligerne skal have, når beboere flytter ind og ud. Beslutningerne er samlet her. Du finder her en detaljeret information om, hvordan standen skal være på lofter, gulve og vægge i din bolig ved ind-og udflytning. Du kan også se, om din afdeling har særlige krav til, hvilke materialer, der må bruges, eller om der er regler for, om du skal være med til at holde udendørsarealer.

Dokumentet bliver brugt i forbindelse med ind-og fraflytningssyn. Du kan også bruge det til at se, hvad du må lave i din bolig, samt hvordan du skal passe på din bolig, mens du bor hos os. Du kan samtidig se, hvornår det er dig, og hvornår det er din afdeling, som skal betale, hvis dele af eller hele boligen skal istandsættes, når du flytter igen.

Uforsvarlig adfærd, som medfører skader på boligen eller boligens inventar, bliver altid betragtet som mislighold, hvor beboeren skal betale for udbedringen. Sådanne tilfælde er ikke beskrevet her. Reglerne for, hvordan man må ændre sin bolig under råderetten, er heller ikke beskrevet. Du kan få mere information om dette på ejendomskontoret eller hos BO-VEST.

Dokumentet er delt op i en række skemaer. Ud for de enkelte punkter i skemaerne er der sat et kryds ud for enten A, B eller C.

A istandsættelse er ikke nødvendig.

B istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelsen.

C istandsættelse er nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelsen.

Er du i tvivl?

Du er velkommen til at kontakte ejendomskontoret, hvis du mangler oplysninger, eller er du i tvivl om fortolkningen af reglerne.

Boligens stand når du overtager den

Afdelingens beskrivelse af, hvordan lejemålet fremtræder

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Afdelingens beskrivelse af tilstanden på træværk, inventar, tekniske installationer samt slid og ælde

Boligens træværk, både det malede, lakerede, olierede og ubehandlede kan bære præg af almindeligt slid og ælde, hvilket betyder at der kan forekomme overfladeridser samt nedslidt malingslag og laklag. Dette gælder for alt træværk i boligen herunder fx skabe, skabslåger, døre, dørkarme, sokler, paneler og lister.

Boligens paneler, sokler, døre og dørkarme kan i øvrigt have brugsspor i form af overfladeridser, skrammer og mærker fra eksempelvis brug af støvsuger.

Boligens gulve fremstår med dækkende lak, dog kan der forekomme overfladeridser og skrammer samt nuanceforskelle som følge af fx blegning af solen.

Tekniske installationer fx stikkontakter og lampeudtag kan bære præg af almindeligt slid og ælde, hvilket betyder at overfladen bl.a. kan fremstå som uensartet i farven.

Boligens tekniske installationer fx stikkontakter og lampeudtag kan være af forskelligt fabrikat, type, årgang og farve.

Afdelingens beskrivelse af, om der er særlige krav til farvevalg på lofter, vægge og malet træværk

Alle boligens lofter fremtræder hvidmalede med dækkende farve.

Alle boligens vægge fremtræder med dækkende maling, men kan variere i farver.

Boligens vægge i baderum er malet med en maling, der er beregnet til vådrum, glans 25.

Boligens vægge over køkkenbordet er malet med en maling der er vaskbar, minimum glans 25.

Boligens vægge i entre er malet med minimum glans 10.

Boligens øvrige vægge er malet minimum med glans 10.

Boligens lofter i baderum er malet med minimum glans 25.

Boligens øvrige lofter er malet med minimum glans 5.

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Træværk som fx døre, fodpaneler, karme, vinduesrammer og installationskasser skal fremtræde hvide. Glans 50 robust farvekode Ral 9010 el. NCS S0502-Y
Radiatorer skal fremstå hvide, pulverlakeret RAL 9010, glans 70. Rørføringer skal fremstå hvide, RAL 9010 eller ubehandlet.

Indvendige døre kan fremstå med forskellige dørhåndtag.

Gulve fremstår med minimum karakter 3, (Næsten nyt gulv, der kan forekomme ridser i overfladen/lakken, ligesom det kan være slidt, og der kan være nuanceforskelle.)
Gulve fremstår oprindeligt med lak type: 7-lags matlak/formaldehyd-fri UV-lak.

Særlige regler for boligens vedligeholdelse

Afdelingens krav til fremgangsmåder og materialer, fx vægbehandling, loftbehandling, eventuelt individuelt for hvert rum

Boligens vægge i baderum skal males med en maling, der er beregnet til vådrum (vådrum minimum glans 25).

Boligens vægge over køkkenbordet skal males med en maling der er vaskbar (vaskbar maling minimum glans 25).

Boligens øvrige vægge skal males med minimum med glans 10.

Boligens lofter i baderum skal males med minimum glans 25.

Boligens øvrige lofter skal males med minimum glans 5.

Træværk som fx døre, fodpaneler, karme, vinduesrammer og installationskasser skal males med hvid maling minimum glans 40.(Ral 9010)

Radiatorer skal fremstå hvide, pulverlakeret RAL 9010, glans 70. Rørføringer skal fremstå hvide RAL 9010 eller ubehandlet.

Alle installationskasser som i forvejen er malet, skal males i samme farve med maling der er beregnet til træværk.

Gulve skal behandles med en vandbaseret lak type: Der er oprindeligt overfladebehandlet med 7-lags matlak/formaldehyd-fri UV-lak.

Særlige regler for boligens renholdelse

Til rengøring af væg og gulvfliser i bad anvendes: Alkalisk rengøringsmiddel uden plejemidler

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Lofter	A	B	C	Bemærkninger
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling.			X	
Afskalning forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling.			X	
Lofter som ikke fremtræder hvide.			X	
Lofter der ikke er malet med min. glans 5 For bad min. Glans 25.			X	

Trægulve	A	B	C	Bemærkninger
Lakering.			X	Afdelingen lakerer gulvene via turnusordning ca. hvert 5. år.* Ved misligholdelse hæfter lejer.
Opkogning af gulvlak.			X	
Gennembrydning af laklag.			X	
Ikke håndværksmæssigt korrekt lakering (fx 'søer' eller 'kager')			X	
Farveforskelle i laklag efter tæppe pga. sol.	X			
Farveafsmitning fra tæppe.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Trægulve	A	B	C	Bemærkninger
Lud og oliebehandlede gulve.			X	
Malede gulve.			X	
Vinylbelægning/linoleum.			X	
Trægulve belagt med dæklamel/laminat.			X	
Lakerede trægulve med intakt lak lag.	X			
Dybe ridser.			X	Med lakgennembrydning
Brændemærker.			X	
Fugtskader.			X	
Trægulve belagt med fliser/klinker.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Vægge og overflader	A	B	C	Bemærkninger
Tapetsering på en overflade, der oprindeligt var malet (ikke badeværelser)			X	Fx installationskasser i køkken, væg over køkkenbord
Maling af tapetserede vægge (tapet skal være uden struktur og malebart)	X			
Malet savsmuldstopet skal være stødt sammen (uden overlapninger)	X			
Glasvæv.			X	Glasvæv skal fjernes (dog ikke på badeværelset)
Strukturmalning på vægge.			X	Strukturmalning skal fjernes
Maling på ikke tidligere behandlede overflader.			X	
Tapetserede vinduesbrystninger/lysninger.			X	
Tapetserede overvægge i køkken (oprindeligt malede)			X	
Løst tapet eller vægbeklædning.			X	
Tapet i baderum.			X	
Glasfilt.	X			
Vægge i opholdsrum der ikke er malet med min. glans 10.			X	
Vægge i køkken og bad der ikke er malet med vådrum/robust maling i glans 25.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Flisebeklædte vægge og gulve	A	B	C	Bemærkninger
Limrester fra opsatte holdere o. lign.			X	
Opsat udstyr der ikke er nedtaget ved fraflytning.			X	
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Borehuller i fliser.			X	
Borehuller i fuger.			X	
Malede fliser eller fuger.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

vedligeholdelsesreglement ab til afstemning på beboermøde

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Dørflader og skabslåger	A	B	C	Bemærkninger
Mindre skrammer ved almindelig brug.	X			
Hjemmemaling (fx 'løbere' eller 'helligdage')			X	
Nedslidt, men intakt malinglag.	X			
Ridser i større omfang.			X	
Skader efter klæbemærker - herunder farveændring.			X	
Gennembrydning af malinglag grundet almindeligt brug.		X		
Manglende eller skadede dørgreb og eller lågegreb.			X	
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.			X	
Manglende ringeklokke.			X	
Træværk der ikke er malet med min. glans 40 (Ral 9010)			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Dørflader og skabslåger	A	B	C	Bemærkninger
Afskalninger som følge af uforsvarlig adfærd.			X	
Hjemmelakerede.			X	
Gennembrydning af laklag.			X	
Manglende eller beskadigede dørgreb og/eller møbelgreb.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

vedligeholdsreglement ab til afstemning på beboermøde

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Malede fodpaneler, karme, indfatninger og vindueslysninger.	A	B	C	Bemærkninger
Afskalninger.			X	
Hjemmemalede (fx 'løbere' eller 'helligdage')			X	
Farver, der ikke kan dækkes med to gange hvid maling.			X	
Ridsede efter støvsugning o. lign.	X			
Skæremærker efter gulv/tæppepålægning.			X	
Slidt, men intakt malinglag.	X			
Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer.			X	
Gennembrydning af malinglag grundet almindeligt brug.			X	
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.			X	
Træværk der ikke er malet med min. glans 40 (ral 9010)			X	
Klæbemærker, klistermærker mv.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Skabe, indvendig	A	B	C	Bemærkninger
Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes forkert brug			X	
Gennembrydning af malinglag mv. på skabsbunde, døre eller skabssider, der skyldes almindeligt brug.	X			
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Hylde og skabsbund belagt med hyldepapir, vinyl.			X	
Skruehuller i skab under køkkenvask efter Affaldsløsninger.	X			Dog maksimalt 10 huller i alt. Hullerne må ikke gå hele vejen igennem skabs siden / skabslågen. Ingen revner.

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Skabssider	A	B	C	Bemærkninger
Hjemmelakerede/hjemmemalede ('løbere' eller 'helligdage')			X	
Afskalninger/skrammer			X	
Slidt, men intakt laklag/malinglag	X			
Tapetseret overflade			X	
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Gennembrydning af laminat			X	
Sømhuller eller skruehuller			X	Er dog tilladt på underside af overskabene efter belysning.
Ridser			X	
Eget malerarbejde, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt			X	
Malet laminat			X	
Klistermærker, klæbemærker mv.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Køkkenbordplader og vægplader, plastbelægning	A	B	C	Bemærkninger
Alm. matslidt overflade	X			
Brune eller mørke ringe efter varme genstande (fx gryder)			X	
Dybe skæremærker			X	
Dybe skæremærker, der går igennem laminatet			X	
Huller i belægningen			X	
Dybere skæremærker i kantliste			X	
Skader på kantlister			X	
Brandmærker i kantlister (fx fra cigaretgløder)			X	
Misligholdelse af køkkenbordplade fx vandskade			X	
Malede bordplader			X	
Bordplade belagt med fliser/vinyl			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Emhætte	A	B	C	Bemærkninger
Skader i udvendig overflade			X	
Skader i indvendig overflade			X	
Fastbrændt misfarvning af emalje ved normalt brug	X			
Manglende dele			X	
Manglende eller mangelfuld rengøring på alle flader			X	
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Klistermærker, Klæbemærker mv.			X	
Manglende pære			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Flisegulve	A	B	C	Bemærkninger
Kalkbelægninger			X	
Rensning pga. utilstrækkelig renholdelse			X	
Ru overflade (fx efter afrensning med syre)			X	
Manglende eller beskadigede fuger (fx efter afrensning med syre)			X	
Malede gulve			X	
Flisegulv belagt med træ/vinyl/linoleum			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

vedligeholdsreglement ab til afstemning på beboermøde

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Håndvask, wc-kumme og cisterne	A	B	C	Bemærkninger
Beskadiget overflade pga. manglende renholdelse herunder misfarvning			X	
Beskadiget overflade Fx pga. syrepåvirkning eller lignende			X	
Skade i overflade pga. misbrug			X	
Farvet sanitetsporcelæn			X	
Krakereret overflade			X	Skal vurderes fra gang til gang, da det ikke nødvendigvis er misligholdelse
Skader, der skyldes dryppende vandhane eller løse fliser			X	Skal meldes straks til ejendomskontoret
Mærker på ovenlys og fliser efter klæbemærker			X	

Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser	A	B	C	Bemærkninger
Skader, der skyldes fejlagtig vedligeholdelse			X	
Skader, der skyldes en vandhane der drypper/er utæt			X	Skal meldes straks til ejendomskontoret

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Elinstallationer	A	B	C	Bemærkninger
Uautoriserede indgreb i elinstallationer			X	
Beskadigede, herunder overmalede kontakter, dæksler eller kupler			X	
Uautoriserede elinstallationer (fx skjult bag loft- eller vægbeklædning)			X	
Defekt eller manglende lampe i baderum			X	

Nøgler og låse	A	B	C	Bemærkninger
Elektronisk sikkerhedslås	X			
Låsecylinder med tilhørende nøgler udenfor låsesystem (ekstra sikkerhedslås)	X			Nøgler afleveres ved fraflytning.
Manglende aflevering af udleveret nøgler ved indflytning.			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

vedligeholdsreglement ab til afstemning på beboermøde

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Radiatorer, varmemålere og ventilation	A	B	C	Bemærkninger
Misligholdte radiatorventiler			X	Defekt skal meldes straks til ejendomskontoret
Skader som følge af ukorrekt brug			X	
Skader og følgeskader, der skyldes mangelfuld rapportering til ejendomskontoret			X	
Malet i farve som ikke er hvid			X	Pulverlak RAL 9010, glans 70
Manglende eller beskadiget varmemålere			X	
Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X	
Anemostater (indblæsning/udsugningsventiler) ridser gennem maling. (Der må ikke ske anden behandling af disse, Fx Maling, oliering og lign.)			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Særlige regler for udvendig vedligeholdelse

Afdelingens krav til den udvendig vedligeholdelse

Lejerne i AB 3703 vest har vedtaget overtagelse af en del af pligten til udførelse af udvendig vedligeholdelse.

Det betyder, at lejerer selv skal:

- Renholde og varetage beplantning 1 meter fra soklen.
(Der må ikke foretages beplantning der kan ødelægge bygnings dele såsom facader, hegn mm.)
Renholde have samt holde beplantning i gårdhaven.
- Afvaske og renholdelse af vinduesglas og brystninger i haver.
- Rense og renholde flise i haven, overdækning, pergola, redskabsskur, vandpost og lign.

Haver	A	B	C	Bemærkninger
Knækkede fliser, som følge af mislighold			X	
Løst fliseunderlag (vippende fliser)			X	
Alge- og mosbelægning, som følge af manglende renholdelse			X	
Misfarvede fliser, som følge af mislighold			X	
Manglende sand mellem fliser			X	
Nedsunkne fliser			X	
Ujævn flisebelægning			X	
Skur må ikke forefindes i anden forfatning end godkendt farve, Sort: S 9000 N Glans 10			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse. C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

vedligeholdsreglement ab til afstemning på beboermøde

**Vedligeholdelsesreglement B for Albertslund boligselskab.
Afdeling 963-3703 vest**

Haver	A	B	C	Bemærkninger
Pergolaer må ikke forefindes i andre farver end de godkendte farver enten hvid: NCS-kode S 0500-N eller sort: S 9000 N Glans 10.			X	
Træværk: Afskalning som er forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling			X	
Træværk: Dybe ridser			X	
Træværk: Skruehuller			X	
Træværk: Mindre skrammer fra almindeligt brug	X			
Træværk: Gennemslidning af malinglag grundet almindeligt brug		X		
Træværk: Eget malerarbejde der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, 'løbere' og 'helligdage'			X	
Træværk: Slidt men intakt malingslag	X			
Skader efter opsatte effekter			X	
Huller eller knust plade på overdækning			X	
Sodet og fedtet træværk og trapezplader som følge af grill			X	
Lette havefacade som ikke er rengjorte. (Der må ikke ske anden behandling af disse, fx Maling, oliering og lign.)			X	

A = istandsættelse ikke nødvendig. B = Istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Afdelingen betaler for istandsættelse.
C = istandsættelse nødvendig ved fraflytning. Fraflytter betaler for istandsættelse

Råderet inde og uden for boligen

Lejemålet skal i udgangspunktet bibeholdes i sin oprindelige form. Dog har du som lejer mulighed for at sætte dit personlige præg på din bolig via råderetten.

Der må hverken foretages ændringer i facadens nuværende udtryk eller ændres på farvevalget. Udvendig facadebeklædning fremstår med hvid: NCS-kode S 0500-N eller sort: S 9000 N Glans 10.

Du kan se dine muligheder for at foretage forandringer og forbedringer i afdelingens råderetskatalog.

Du må ikke igangsætte et råderetsarbejde før det er anmeldt til boligorganisationen og du har modtaget en tilladelse til at udføre det anmeldte arbejde.

Generelt for samtlige

De anførte vedligeholdelseskrav skal følges, og det er således ikke tilladt at afsyre boligens træværk, ludbehandle/pigmentere/ male trægulve efter afslibning. Der må ikke anvende strukturmaling eller strukturpuds direkte på pudsede vægge eller betonvægge.

Du gøres opmærksom på, at samtlige vedligeholdelsesarbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt med anførte materialer/behandlinger, hvilket du i egen interesse bør efterleve, for at undgå at arbejder vil blive betragtet som forkert vedligeholdte overflader, og dermed blive krævet repareret af håndværker for din regning

Dette vedligeholdelsesreglement gælder fra dd..mm..aa, hvor det er vedtaget på beboermødet