

Indledning

Vedligeholdelsen af din bolig er væsentlig såvel for din komfort og trivsel i boligen, som for Måløv Parks bevarelse af sine værdier som boligafdeling.

Det er derfor naturligt at vedligeholdelse er noget som varetages både af dig og af afdelingen.

At du som bruger og nærmeste vidne har en særlig forpligtelse og ansvar er selvindlysende, men fremgår i øvrigt af lejekontrakten og de dokumenter som er knyttet til den. Her er især en central tekst. Ved istandsættelse forstås i dette dokument de vedligeholdelsestiltag som afdelingen eventuelt udfører i forbindelse med til- og fraflytninger.

I det følgende forsøger vi på en så kort og overskuelig måde som mulig at beskrive hvad der er dit og hvad der er Måløv Parks ansvar for vedligeholdelsen og hvilke regler og økonomiske rammer der er gældende.

Din vedligeholdelse af boligen drejer sig om:

- **At den almindelige dagligdags brug og renholdelse af boligen, dens inventar og installationer sker på en fornuftig og rigtig måde.** Hvad der er "fornuftigt og rigtigt" er som regel ikke særligt svært at forstå, men visse installationer og materialer kræver dog en særlig behandling og disse forhold er beskrevet i *Hvordan gør man*. Det er derfor vigtigt for din varetagelse af vedligeholdelsen, at du sætter dig ind hvordan tingene fungerer.
- **At du maler, lakerer og eventuelt tapetserer din bolig (såkaldt almindelig indvendig vedligeholdelse)** med omtanke og i en takt så boligen som helhed er i en god stand. I Måløv Park følger vi den såkaldte B-ordning for " almindelig indvendig vedligeholdelse" hvilket bl.a. betyder, at der over huslejen månedlig afsættes et beløb på en konto, der er bundet til den enkelte bolig. Denne konto dækker udgifter til materialer og eventuelle håndværkerudgifter, såfremt du vælger at lade arbejdet udføre af momsregistrerede håndværkere. For en mere detaljeret beskrivelse af den *Almindelige indvendige vedligeholdelse* se slutningen af dette dokument.
- **Vælger du selv at udføre arbejdet, skal det ske på håndværksmæssig forsvarlig måde.** Et arbejde som ønskes dækket over kontoen for indvendig vedligeholdelse skal synes og godkendes af ejendomsfunktionærerne før der kan ske en udbetaling.
- **At du reagerer når noget går i stykker eller ikke fungerer som det skal.** Når du ikke selv kan håndtere fejlen og udbedre den, bør du snarest give besked til Ejendomskontoret.
- **Du skal være opmærksom på at ændringer af eksisterende materialetyper eller vedligeholdelsesformer ikke altid er tilladt eller kan kræve en ansøgning.** Det er eksempelvis ikke tilladt at afslibe eller pålægge linoleum på gulve uden forudgående ansøgning. Hvis du påtænker at ændre materialer eller vedligeholdelsesformer bør du, hvis du er i tvivl, først forhøre dig på ejendomskontoret. Se også under *Råderetten*.

Afdelingens vedligeholdelse af boligen drejer sig om:

- **Generelt kan det siges at afdelingen sørger for vedligehold, og om fornødent udskiftning, af boligens tekniske installationer og dens faste inventar, når manglen eller defekten skyldes almindelig brug og ælde.** Det forudsættes altså at der ikke er tale om misligholdelse grundet manglende vedligehold som påhviler dig, manglende rengøring, forkert brug eller anden overlast, da du i så fald selv skal betale for reparation eller genopretning.

- På nogle specielle områder, især hvor det skønnes at du som lejer i særlig grad er ansvarlig for evt. defekter og mangler, må du selv betale for udbedringen. Nedenfor er de mest almindelige beskrevet.

Fejlen	Afdelingen betaler	Du betaler
Bad og Toilet	Almindelig vedligehold incl. udskiftning ved slitage	Telefonbrugere, WC-sæder
El-installation	Kortslutning i faste installationer	Kortslutning i egne installationer
Komfur	Kortslutninger. Defekte kontrollamper og omskiftere. Kogeplader der ikke virker uden at være synligt defekte.	Revne kogeplader, elpærer i ovnen, bradepander, bageplader og riste.
Køleskab	Driftsstop og driftsfejl. Opretning af skæve døre. Støj. Kontrollampe.	Lys i skab. Tætningsliste i døren. Trådhylder ol. løst inventar
Bordplader	Udskiftning af slip af laminat eller kantlister.	Ved misligholdelse f.eks. slagmærker, ridser efter knive, brændmærker osv.
Låse	Reparation eller udskiftning ved defekter	Ved blot ønske om udskiftning eller tab af nøgler

Almindelig indvendig vedligeholdelse

I Måløv Park er B-ordningen for indvendig vedligeholdelse gældende. Det vil sige, at der ikke standardindsættes ved indflytning, men til gengæld har hver bolig en vedligeholdelseskonto. Kontoen tilhører boligforeningen og lejemålet. Det er ikke den enkelte lejers egen konto.

I øjeblikket hensættes 221 kr. om måneden på den indvendige vedligeholdelseskonto dvs. 2.652 kr./år pr. lejemål på 110 m².

Beboeren har pligt til at sørge for at vedligeholde boligen indvendig, men kan trække fra kontoen til at dække de fleste udgifter, såfremt nedenstående overholdes. Det indebærer i princippet at en fraflytter kun får en fraflytterregning for direkte misligholdelse eller selvforskyldt ødelæggelse. Tilflytteren overtager boligen som den er og kan fortsætte den indvendige vedligeholdelse og anvende kontoen efter gældende regler. Tilflytteren sikres dog minimum 4.000 kr. på kontoen. Det sidste er ikke en del af den officielle B-ordning, men en særlig ordning vi har indført i Måløv Park.

Nedenfor kan du i skemaform se, hvad den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes til.

Anmeldes betyder

At arbejdet kan foretages efter det er anmeldt på ejendomskontoret. Ved anmeldelsen kan ejendomskontoret dels hjælpe med gode råd, dels sige god for, at udgifterne kan dækkes af vedligeholdelseskontoen.

Når arbejdet er udført syner Ejendomskontoret og er det udført håndværksmæssigt korrekt udbetales fra kontoen.

Man skal især lægge mærke til, at beløb under 300 kr. ikke udbetales, at arbejder, der ikke er udført fagmæssigt forsvarligt vil blive afvist, og at gentagen vedligeholdelse af det samme også kan afvises, da det forudsættes, at kontoen anvendes til en jævn vedligeholdelse af hele lejemålet.

Ansøges betyder

At følgende skal overholdes og opfyldes for at få dækning fra den indvendige vedligeholdelseskonto:

1. Der skal ansøges inden arbejdet udføres.
Ansøgning sker ved henvendelse til ejendomskontoret.
2. Ejendomskontoret besigtiger boligen, hvorefter der gives tilladelse eller afslag.
Det er en forudsætning for tilladelse, at lejligheden i øvrigt er i pæn stand i forhold til det beløb, der vil stå på kontoen efter arbejdets udførelse.
3. Efter arbejdets udførelse synes på ny, og er arbejdet udført fagmæssigt forsvarligt udbetales fra kontoen.

Det kan du bruge kontoen til

Beskrivelse	Ansøges	Bemærkninger
Lakering af gulv	Anmeldes	Lakér i tide, så nedslidning/misfarvning af trægulvet undgås.
Afhøvling (slibning) af gulv	ANSØGES	Se råderetskataloget
Ny gulvbelægning i køkken.	ANSØGES	Der må kun anvendes vinyl, linoleum eller kork som ny gulvbelægning.
Ny gulvbelægning i spisekrog/alrum	ANSØGES	Spisekrog/alrum er forlængelsen af køkkenet til indgangen af stuen. Der må kun anvendes vinyl, linoleum eller kork som ny gulvbelægning.
Fliser på køkkenvæg	ANSØGES	Der skal opbevares et mindre parti fliser til evt. reparation. Ekstreme farver skal undgås.
Maling af væg og loft	Anmeldes	
Tapetsering	Anmeldes	Bemærk at der kun godtgøres pris for standardtapet.

		Bemærk endvidere at der ikke må opsættes tapet hvor der i forbindelse med skimmelsvamprenovering er foretaget en særlig vægbehandling med glasfilt.
Fjernelse af tapet	Anmeldes	Du må gerne fjerne tapet for at opnå malede vægge. Leje af dampanlæg dækkes af kontoen. Efterfølgende kan væggene spartles, pudses med mørtel eller der kan opsættes glasfilt og spartles. Hvis du vil have pudsede vægge anbefaler vi at du får en murer til det Det er ret svært selv at gøre og ikke så dyrt at få udført af en professionel.
Maling af træværk	Anmeldes	
Nye fodlister		Nye fodlister til erstatning af dem der har huller efter det gamle elvarmesystem udleveres af viceværten. Der udleveres 17 m. og for dem trækkes der 600,- kr. fra kontoen.

Driftsafdelingens regler vedrørende udbetaling

Vedligeholdelseskonto kan kun anvendes til dækning af udgifter til den indvendige vedligeholdelse med hvidtning/maling af lofter, tapetsering af vægge, maling af vægge, maling eller lakering af træværk samt behandling af gulve.

Tapet godtgøres med kr. 75,00 pr. rulle (standard), der løbende prisreguleres. Endvidere dækkes udgiften til tapetafrensning (leje af dampanlæg). Værktøj, som pensler, ruller, spartler og afdækningspapir m.v. dækkes i et omfang der svarer til det udførte arbejde.

Såfremt beboeren selv udfører arbejdet, skal der være specificerede regninger på malervarer mv. fra leverandøren. Udføres arbejdet af håndværksmestre skal denne være momsregistreret, og regninger skal være specificeret. Udføres arbejdet af lejeren selv eller en medhjælp, vil der ikke kunne udbetales arbejds løn.

Straks efter arbejdets afslutning, skal der rettes henvendelse til ejendomskontoret, som vil sørge

for, at arbejdet vil blive synet. Godkendelse vil ske, såfremt arbejdet er udført fagmæssigt forsvarligt.

Boligselskabet/-foreningen forbeholder sig ret til at afvise regninger, hvor det ved besigtigelsen konstateres, at arbejdet er af ringe kvalitet. Ligeledes afvises regninger på gentagne tapetseringer/maling i samme rum, idet det forudsættes, at der sker en jævn vedligeholdelse af hele lejemålet.

Godkendte beløb vil blive udbetalt fra den indvendige vedligeholdelseskonto. Dog kan der ikke udbetales større beløb, end der er opsparet. Mindste beløb, der udbetales, er kr. 300.

En gang årligt vil beboeren modtage opgørelse over indestående på vedligeholdelseskontoen.

Direkte henvendelse til boligselskabet/-foreningen fra lejere, farvehandlere eller malermestre med anmodning om udbetaling fra vedligeholdelseskontoen vil blive afvist.

Ved fraflytning

Et Forsyn

Ved fraflytning er det muligt at henvende sig til Ejendomskontoret inden man siger op og få en vurdering af lejlighedens tilstand, samt en vurdering af hvilke genopretninger der kan betales af kontoen for indvendige vedligeholdelse. Når opsigelsen foreligger, lukkes kontoen.

I Vedligeholdelsesreglementet kan du se mere om reglerne for vedligeholdelse af din bolig – ved indflytning, i bo-perioden og ved fraflytning.