

**ANSVAR FOR SIKKERHED**

**FÆLLES- OG**

**FÆRDSELSAREALER**

**Sanne Steen Petersen**  
**BL – Danmarks Almene Boliger**  
**Temamøde i Sikkerhedsbranchen**

September 2021

# Det overordnede ansvar

## Lov om almene boliger § 14 b

- *Stk. 1.* Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- *Stk. 2.* Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt og produktivt.
- *Stk. 3.* Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingens bygninger m.v., og at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.
- *Stk. 4.* Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af produktivitet og effektivitet, såfremt effektivitetsnøgletal og analyser peger på forbedrings-områder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

# Ansvarsfordeling mellem organisation og beboer

## Lov om leje af almene boliger § 24 – udlejers pligt

- *Stk. 1.* Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.
- *Stk. 2.* Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

# Ansvarsfordeling mellem organisation og beboer

## Lov om leje af almene boliger § 24 – lejers pligt

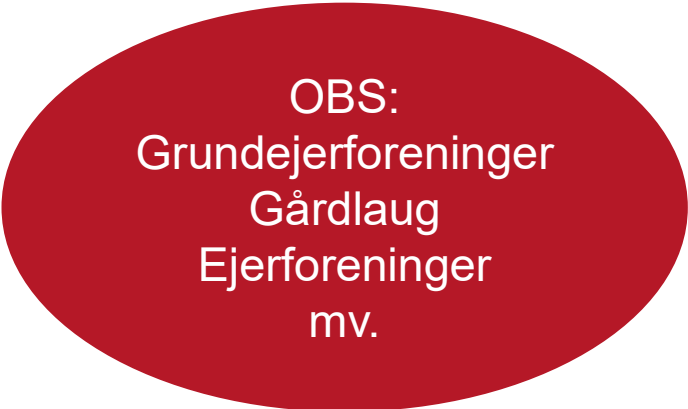
- *Stk. 3.* Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det aftales, at udlejer overtager forpligtelsen.
- *Stk. 4.* Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejeren uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende.

Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte pligt.

# Boligorganisationens pligt

Hvad betyder det i praksis?

- Renholdelse og vedligeholdelse af:
  - Bygninger
  - Parkeringspladser
  - Stisystemer
  - Træer, buske og grønne arealer
  - Legepladser (trampoliner og badebassiner)
  - Øvrige fællesarealer: grillplads, vaskeri, fælleshus
  
- Indretninger
  - Afløb og forsyning
  - Videoovervågning
  - Skiltning



OBS:  
Grundejerforeninger  
Gårdlaug  
Ejerforeninger  
mv.

# Boligorganisationens pligt

Hvad betyder det i praksis?

- Afdelingsmødet fastsætter niveauet for vedligeholdelse og renholdelse
- Organisationsbestyrelsen afsætter de økonomiske midler til vedligeholdelse i afdelingens budget
- Organisationsbestyrelsen afsætter nødvendige midler til fornyelse af tekniske installationer
- Organisationsbestyrelsen afsætter nødvendige midler til hovedindsættelse af ejendommene



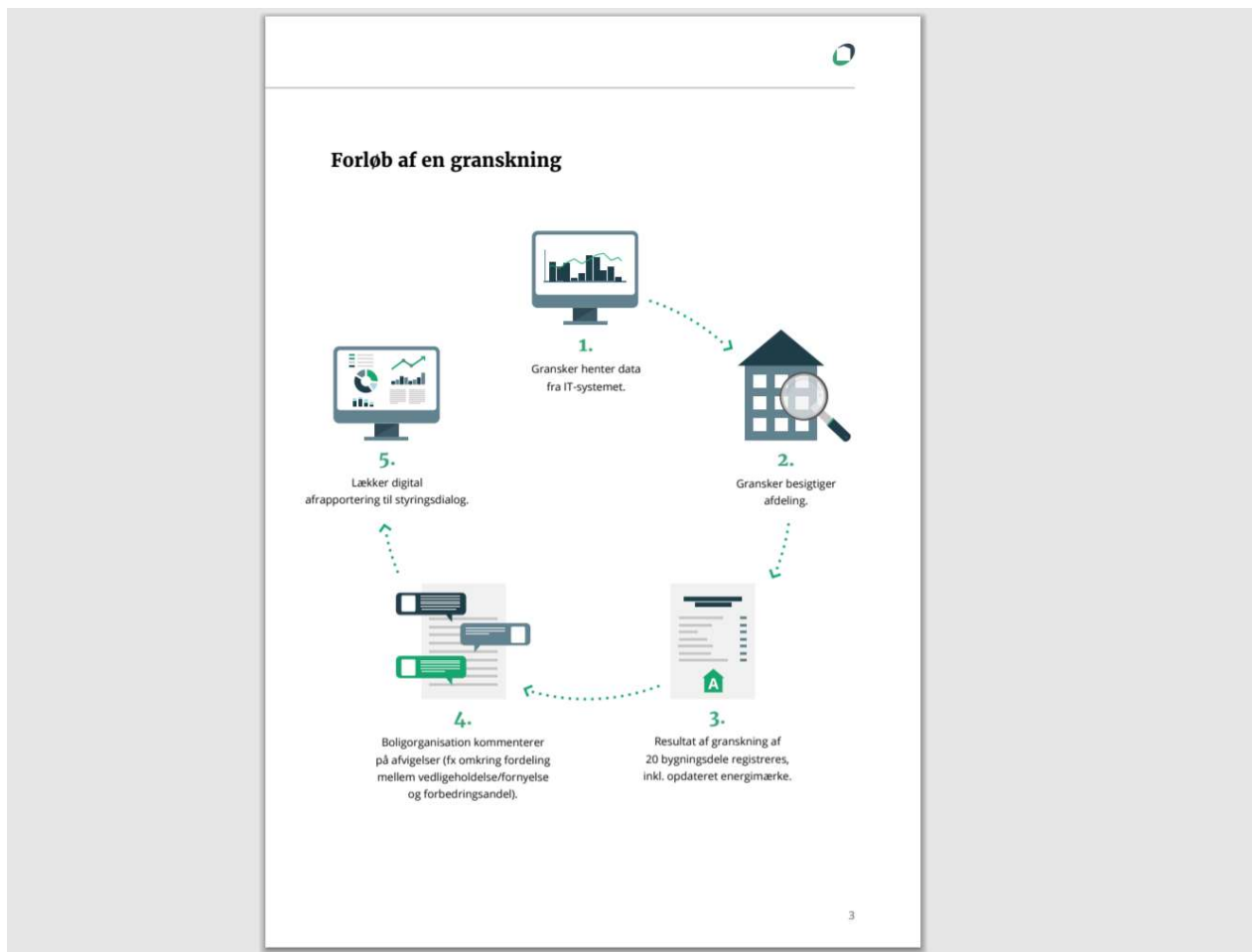
Planlagt og periodisk  
vedligeholdelse af  
bygningsdele og  
installationer

# Granskning

## Driftsbekendtgørelsen § 64 og § 133

- Rapport om ejendommens tilstand og vedligeholdelses- og fornyelsesplan, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.
- Granskning skal første gang være gennemført inden 1. januar 2022.
- Landsbyggefonden finansierer de to første runder

# Forløb af en granskning







Gruppering	Bygningdele	Kode	Konto nr.
<b>BYGNINGSDELE TERRÆN</b>			
<i>Terræn, konstruktion</i>			
	Belægninger	tk.bel	11
<i>Terræn tekniske anlæg</i>			
Afløb	Afløbssystem (samlet)	tt.afl.sam.	12
<b>BYGNINGSDELE I BYGNING</b>			
<i>Bygning konstruktion</i>			
	Væg (facader)	bk.væg	22
	Tagdækning (inkl. taghætter, skotrender, ovenlys m.m.)	bk.tad	23
	Tagterrasse	bk.tat	23
	Kvist	bk.kvi	23
	Altan	bk.alt	24
	Altangange	bk.alg	24
	Trappe (udvendige trapper)	bk.tra	25
	Dør, udvendige (opgangs- og kælderøre)	bk.dør	26
	Vinduer (vinduer, altanpartier/-døre, kældervinduer)	bk.vin	26
	Trappe (opgange generelt)	bk.tra	41
<i>Bygning, teknisk anlæg/installationer</i>			
	Afløbssystem (faldstammer m.v.)	bt.afl.sam	51
	Opsamling (tagrender, nedløb)	bt.afl.ops	51
	Elforsyning samlet	bt.elf.sam	52
	Anlæg for gas og luft samlet	bt.gas.sam	53
	Vandsystem samlet	bt.van.sam	54
	Varmeanlæg samlet	bt.var.sam	55
	Ventilationsanlæg, samlet	bt.ven.sam	57
<i>Bygning inventar</i>			
	Væg (badeværelser, fuger m.m.)	bk.væg	31
<b>I ALT</b>		<b>20 bygningdele</b>	