



Tillæg til gældende vedligeholdelsesreglement – februar 2013

Model A med normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb) for

Skoleparken 1

Følgende er et tillæg til det for ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE gældende vedligeholdelsesreglement vedrørende:

Afsnit V - Særlige regler for udvendig vedligeholdelse

Afsnit VI - Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Afsnit VII - Standard for boligernes vedligeholdelsestilstand ved overtagelsen

V Udvendig vedligeholdelse

Haver/forhaver

Lejeren sørger for havers/forhavers og forarealers vedligeholdelse med hensyn til græsslåning, ukrudtsbekæmpelse, renholdelse, beplantning, klipning af hække på den indvendige og udvendige side, flisearealer m.m..

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Udhuse, udestuer m.v.

Lejeren sørger for vedligeholdelsen af udhuse, terrasseoverdækninger, drivhuse, pergolaer, plankeværker og lignende, som afdelingen ikke er "født" med, og som beboeren i forbindelse med en råderetstilladelse ikke betaler forhøjet husleje for, at afdelingen foretager vedligeholdelse af den pågældende effekt.

Lejeren afholder alle udgifter med denne vedligeholdelse.

Ved fraflytning af lejemålet bedømmes vedligeholdelsestilstanden, og der tages stilling til, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres, herunder lovliggørelse eller fjernelse af ulovligt opførte effekter.

Vilkårene er følgende:

- I** Denne ændring / mangel accepteres
- II** Istandsættelse betales af afdelingen
- III** Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III
Ø.00 Haver etc.	Ø.01 Mangelfuld pasning, f.eks. manglende græsslåning, meget ukrudt i bede, mangelfuld klipning af hække, buske m.v.			X
	Ø.02 Ukrudt i lettere grad i bede m.v. - græs der i mindre grad trænger til klipning	X		
	Ø.03 Knækkede fliser	X		
	Ø.04 Ukrudt eller anden ”beplantning” i flisebelægning	X		
	Ø.05 Ulovlige og ulovligt opsatte udhuse, terrasseoverdækninger, udestuer, drivhuse, pergolaer, plankeværker og lignende			X
Å.00 Altaner etc.	Å.01 Ulovlige og ulovligt opsatte overdækninger			X
	Å.02 Maling af lofter på altaner			X
	Å.03 Maling af terrasse betonbrystning	X		
	Å.04 Maling af altangulve	X		
	Å.05 Ikke godkendte brystningsplader på altan			X

VI Indvendig vedligeholdelse

Ved fraflytning af lejemålet bedømmes vedligeholdelsestilstanden, og der tages stilling til, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres, herunder lovliggørelse eller fjernelse af ulovligt installerede effekter.

Vilkårene er følgende:

- I** Denne ændring / mangel accepteres
- II** Istandsættelse betales af afdelingen
- III** Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III
A.00 Lofter	A.01 Farveændring (alle farver)	X		

Vilkårene er følgende:

- I Denne ændring / mangel accepteres
- II Istandsættelse betales af afdelingen
- III Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III	
A.00	Lofter, forts.	A.02	Afskalning, forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling	X	
		A.03	Misfarvning af trælofter	X	
B.00	Gulve, træ	B.01	Lakering uden om tæpper og møbler	X	
		B.02	Opkogning af gulvlak	X	
		B.03	Gennemslidning af laklag <i>uden</i> misfarvning	X	
		B.04	Gennemslidning af laklag <i>med</i> misfarvning		X
		B.05	Gennemslidning af laklag på dørtrin <i>uden</i> misfarvning	X	
		B.06	Gennemslidning af laklag på dørtrin <i>med</i> misfarvning		X
		B.07	Ikke håndværksmæssig korrekt lakering ("helligdage", "gardiner" o.lign.)		X
		B.08	Farveforskelle i laklag efter tæpper eller møbler	X	
		B.09	Ludbehandlede gulve		X
		B.10	Linoleum og korkbelægning på gulve (i køkken, førstue, vindfang og entre) forudsat hel og velholdt belægning og kun efter skriftlig tilladelse fra afdelingen	X	
		B.11	Linoleum og korkbelægning på oprindelige betongulve i køkken og entre – forudsat hel og velholdt belægning og håndværksmæssigt korrekt udført	X	
		B.12	Malede gulve (oprindeligt lakerede eller bonede)		X

Vilkårene er følgende:

- I** Denne ændring / mangel accepteres
- II** Istandsættelse betales af afdelingen
- III** Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III	
C.00	Vægge og specielle overflader				
	C.01	Tapetsering på oprindelig malet overflade	X		
	C.02	Maling af tapetserede vægge	X		
	C.03	Hessianbeklædte vægge (ubehandlede med farveforskelle)			X
	C.04	Malede hessianbeklædte vægge (forudsat håndværksmæssigt korrekt udført)	X		
	C.05	Malet savsmuldstopet	X		
	C.06	Strukturmaling på vægge	X		
	C.07	Strukturpuds på vægge			X
	C.08	Maling på ikke tidligere behandlede overflader (berapning, blank mur)	X		
	C.09	Træplader (Taiwanplader) monteret/limet på vægge			X
	C.10	Træpaneler opsat/monteret på vægge			X
	C.11	Vinduesbrystninger tapetserede (oprindeligt malede)	X		
	C.12	Tapetserede overvægge i køkken og vådrum (oprindeligt malede)	X		
	C.13	Malet glasvæv i køkken og vådrum (oprindeligt malede)	X		
C.14	Malet glasvæv i øvrige rum	X			
D.00	Vægge, flisebeklædte				
	D.01	Få borede huller i fliser (gamle flisevægge)	X		
	D.02	Flere borede huller i fliser			X
	D.03	Borede huller i fuger (forudsat fliser ikke beskadiges)	X		
	D.04	Klæbemærker på fliser			X

Vilkårene er følgende:

- I Denne ændring / mangel accepteres
- II Istandsættelse betales af afdelingen
- III Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III	
D.00	Vægge, flisebekl. forts.	D.05 Limrester fra opsatte holdere, andet badeværelsesudstyr m.m.			X
		D.06 Opsat udstyr udover standard som ikke er defekt – vurderes ved syn	X		
		D.07 Malet, tapetseret el. anden overfladebehandling			X
		Malerarbejder, der er udført af beboeren eller dennes husstand, skal være håndværksmæssigt korrekt udført – en fastsiddende behandling i et jævnt og <u>dækkende</u> lag.			
E.00	Malede dørflader, skabslåger og skabssider m.m.	E.01 Få mindre afskalninger / skrammer	X		
		E.02 ”Hjemmemalede” (løbere, helligdage striber, gammel farve skinner igennem m.m.)			X
		E.03 Gammel maling, men et jævnt dækkende lag	X		
		E.04 Mange ridser og afskalninger			X
		E.05 Skader efter klæbemærker (herunder farveændring)			X
		E.06 Gennemslidning af maling til anden farve eller bart træ			X
		E.07 Farveændring (alle farver)	X		
F.00	Dørflader, skabslåger og skabssider, lak. naturtræ	F.01 Få mindre afskalninger og ridser	X		
		F.02 ”Hjemmelavede” løbere, helligdage, striber, eller anden farve som skinner igennem			X
		F.03 Nedslidt, men jævnt laklag	X		
		F.04 Mange ridser og afskalninger			X
		F.05 Malede dørflader	X		
		F.06 Malede overskabe	X		

Vilkårene er følgende:

- I Denne ændring / mangel accepteres
 II Istandsættelse betales af afdelingen
 III Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III
F.00 Dørflader m.v. forts.	F.07 Malede underskabe	X		
	F.08 Malede andre overflader	X		
	F.09 Skader efter klæbemærker, herunder synlige farveændringer			X
	F.10 Gennemslidning af laklag til synligt træ			X
G.00 Malede karme, indfatninger, vinduer, fodpaneler	G.01 Få mindre afskalninger/skrammer	X		
	G.02 ”Hjemmelavede” løbere, helligdage, striber, gammel farve skinner igennem m.m.			X
	G.03 Farveændring – alle farver	X		
	G.04 Mange ridser og afskalninger m.m.			X
	G.05 Nedslidt / gammel, men stadig jævnt dækkende maling	X		
	G.06 Skader efter klæbemærker - herunder farveændring			X
	G.07 Gennemslidning af maling til anden farve eller bart træ			X
	G.08 ”Tidligere” malet afsyret træværk			X
H.00 Karme, indfatninger og fodpaneler m.v. - lakeret naturtræ	H.01 Få mindre afskalninger/skrammer	X		
	H.02 ”Hjemmelavede” løbere, helligdage, striber gammel farve skinner igennem m.m.			X
	H.03 Mange ridser og afskalninger			X
	H.04 Nedslidt men stadig jævnt dækkende lag	X		
	H.05 Skader efter klæbemærker - herunder farveændring			X
	H.06 Gennemslidt laklag til bart træ			X

Vilkårene er følgende:

- I** Denne ændring / mangel accepteres
- II** Istandsættelse betales af afdelingen
- III** Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

			I	II	III
J.00 Skabe og skuffer indiv.	J.01	Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, som skyldes forkert brug			X
	J.02	Gennemslidning af maling til råt træ eller farveændring			X
	J.03	Nedslidt, men stadig jævnt dækkende lag	X		
	J.04	Farveændring – alle farver	X		
L.00 Køkkenbordsplader	L.01	Matslidt overflade	X		
	L.02	Brune eller mørke ringe efter genstande (gryder og lign.)			X
	L.03	Mindre skæremærker i belægning	X		
	L.04	Dybe skæremærker i belægning			X
	L.05	Huller i belægning grundet forkert brug			X
	L.06	Dybe skæremærker i kantlister			X
	L.07	Skader i større omfang i kantlister			X
	L.08	Brændemærker i kantlister, f.eks. fra en cigaret			X
N.00 El-Komfur	Afdelingen har som standard monteret elkomfur eller kogeplader. Lejer er forpligtiget til at aflevere det overtagede komfur, vedligeholdet og funktionsdygtigt ved fraflytning.				
	N.01	Mangelfuld el. manglende rengøring af komfuret			X
	N.02	Mangelfuld el. manglende rengøring af bradepander, bageplader, riste m.v.			X
	N.03	Mangelfuld el. manglende rengøring af ovn og kogeplader			X
	N.04	Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendommens varmemester			X

Vilkårene er følgende:

- I Denne ændring / mangel accepteres
- II Istandsættelse betales af afdelingen
- III Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III
O.00	Køleskabe/fryseskabe	Afdelingen har som standard monteret køle/fryseskab. Lejer er forpligtet til at aflevere det overtagede køle/fryseskab vedvedligeholdt og funktionsdygtigt ved fraflytning.		
	O.01			X
	O.02			X
	O.03			X
	O.04			X
P.00	Trapper i lejemålene			
	P.01			X
	P.02			X
	P.03	X		
	P.04			X
	P.05	X		
	P.06	X		
	P.07			X
Q.00	Emhætter	Når emhætte er monteret i henhold til råderetten, er fraflytter pligtig til at aflevere en vedvedligeholdt og funktionsdygtig emhætte		
	Q.01			X

Vilkårene er følgende:

- I Denne ændring / mangel accepteres
- II Istandsættelse betales af afdelingen
- III Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

			I	II	III	
R.00	Terrazzo, stiftmosaik og gulvklinker	R.01	Omfattende kalkbelægninger			X
		R.02	Rensning på grund af forkert eller mangelfuld renholdelse			X
		R.03	Ru overflade f.eks. efter afrensning med syre			X
		R.04	Manglende eller beskadigede fuger f.eks. p.g.a. afrensning med syre eller andet ikke godkendt middel			X
		R.05	Maling eller anden overfladebelægning			X
S.00	Håndvask, WC-kumme / cisterner og badekar	S.01	Beskadigede overflader p.g.a. manglende renholdelse herunder misfarvning			X
		S.02	Beskadigede overflader p.g.a. syrepåvirkning o.lign.			X
		S.03	Andre skader i overfladen f.eks. afskalninger			X
		S.04	Revner, der ikke skyldes krakelering			X
		S.05	Krakelerede overflader	X		
		S.06	Skader, der skyldes manglende rapportering til varmemester			X
		S.07	Malede overflader			X
		S.08	Ukurant WC-sæde			X
		S.09	Almindeligt slid og ælde	X		
		S.10	Tilkalkning p.g.a. manglende rengøring			X
T.00	Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, bruser m.v.	T.01	Skader, der skyldes manglende rapportering til afd. varmemester			X
		T.02	Almindelig slid og ælde	X		

Vilkårene er følgende:

- I** Denne ændring / mangel accepteres
- II** Istandsættelse betales af afdelingen
- III** Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

		I	II	III
T.00	forts.			
	T.03	Beskadigede overflader p.g.a. syrepåvirkninger o. lign.		X
	T.04	Malede overflader		X
	T.05	Kalkaflejring grundet manglende rengøring		X
U.00	El-installation			
	U.01	Uautoriserede indgreb i installationerne		X
	U.02	Beskadigede, herunder overmalede kontakter eller dæksler		X
	U.03	Uautoriserede installationer f.eks. over nedhængte lofter		X
	U.04	Utilgængelige el-installationer f.eks. skjult bag loft eller vægbeklædning		X
	U.05	Uautoriseret installation i vådrum		X
	U.06	Autoriseret installation i køkken og vådrum (opvaske-/vaskemaskiner el. andet)	X	
V.00	Radiatorer			
	V.01	Fastsiddende radiatorventil efter mangelfuld benyttelse		X
	V.02	Skader som følge af ukorrekt brug		X
	V.03	Skader p.g.a. manglende rapportering til varmemester		X
Y.00	Nøgler og låse			
	Y.01	Ved fraflytning afleveres 3 nøgler til hoveddør. Hvor der er monteret f.eks. Zeiss-sikkerhedslås afleveres ligeledes 3 nøgler	X	
	Y.02	Afleveres der mindre antal nøgler end ovenfor nævnt, udskiftes / omlægges låsene		X
	Y.03	Selv monteret sikkerhedslås på inderside af hoveddør (med kæde) udført håndværksmæssigt korrekt	X	

Vilkårene er følgende:

- I Denne ændring / mangel accepteres
- II Istandsættelse betales af afdelingen
- III Misligholdelse, som skal afhjælpes / istandsættes betales af fraflytter

Æ.00 Kældre

- Æ.01 Gulve – alle organiske materialer
- Æ.02 Vægbeklædninger - alle organiske materialer

I	II	III
		X
		X

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Skoleparken 1 er opført i 1954.

Køkkener, skabe, gulve, døre, installationer m.v. er fra byggeriets opførelse og efter den tids standard.

Der er skiftet til termovinduer alle steder.

Hvor beboerne ikke selv har foretaget fornyelse af f.eks. køkken, vil lejligheden være præget af ca. 60 års almindeligt slid og ælde.

Godkendt på afdelingsmødet den 8. februar 2000

Godkendt af organisationsbestyrelsen den 27. april 2000