



Tillæg til gældende vedligeholdelsesreglement – ~~februar 2013~~ januar 2020 – LUH, EM OG INSPEKTØR OPLÆG!

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 for arealers vedligeholdelse med hensyn til græsslåning, ukrudtsbekæmpelse, renholdelse, beplantning, klipning af hække på den indvendige og udvendige side, **beskæring af buske på indvending og udvendig side, jf. plantebeskrivelse, flisearealer m.m.**

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Udhuse, udestuer m.v.

Lejeren sørger for vedligeholdelsen af **udhuse-redskabsskure, terrasseoverdækninger, markiser, 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 til denne vedligeholdelse.

Lejeren sørger for vedligeholdelse af plankeværker og skure, som afdelingen er født med, afdelingen leverer maling.

Ved fraflytning af lejemålet bedømmes vedligeholdelsestilstanden, og der tages stilling til, hvilke

istandsættelsesarbejder der skal udføres, herunder lovliggørelse eller fjernelse af ulovlige 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 Enkelte knækkede fliser	X		
	Ø.04 Ukrudt eller anden ”beplantning” i flisebelægning i mindre grad	X		
	Ø.05 Ulovlige udhuse, terrasseoverdækninger, udestuer, drivhuse, pergolaer, plankeværker og lignende			X
Å.00 Altaner etc.	Å.01 Ulovlige overdækninger			X
	Å.02 Maling af lofter, facader og brystninger på altaner			X
	Å.03 Maling af terrasse betonbrystning	X		
	Å.04 Maling af altangulve	X		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.

Malararbejder, der er udført af beboeren eller dennes husstand, skal være håndværksmæssigt korrekt udført – en fastsiddende behandling i et jævnt og dækkende lag.

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 (lyse nuancer)	X	
	A.02	Strukturmaling på lofter		X
	A.03	Ensartet malet, må ikke males i flere farver		X
A.04	Opsætning af trælofter			X
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 uden misfarvning		X
	B.04	Gennemslidning af laklag med misfarvning		X
	B.05	Gennemslidning af laklag på dørtrin uden misfarvning		X
	B.06	Gennemslidning af laklag på dørtrin med 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		
B.10	Linoleum og korkbelægning på gulve (i køkken, forstue, 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
			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 Opsætning hessian på vægge	X		
	C.05	Malet savsmuldstapet	X		
	C.06	Strukturmalning på vægge	X		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		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
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		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		X
		F.04	Mange ridser og afskalninger			X
		F.05	Malede dørflader, sprøjtemalede håndværksmæssigt korrekt	X		
		F.06	Malede overskabe, sprøjtemalede 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

			I	II	III
F.00 Dørflader m.v. forts.	F.07	Malede underskabe, sprøjtemalede håndværksmæssigt korrekt	X		
	F.08	Malede andre overflader, skabssider, sprøjtemalede håndværksmæssigt korrekt	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 lyse nuancer	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

H.07 Udskiftning accepteres ikke, oprindelige karme, låger og døre skal genmonteres ved fraflytning.

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 indv.	J.01 Ridsede overflader på skabsbunde, døre eller skabssider, som skyldes forkert brug			X
	J.02 Gennemslidning af maling til rå træ eller farveændring			X
	J.03 Nedslidt, men stadig jævnt dækkende lag	X		
	J.04 Farveændring – alle farver lyse nuancer	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, velvedligeholdt 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 ejendomsmester			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		X
	P.07			X
Q.00	Emhætter/ventilation	Når emhætte er monteret i henhold til råderetten, er fraflytter pligtig til at aflevere en vedvedligeholdt og funktionsdygtig emhætte		

Fraflytter er pligtig til at aflevere et velvedligeholdt og funktionsdygtig ventilationsanlæg og emhætte

Q.01	Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendomsmester			X
Q.02	Afblænding af og / eller forkert justerede anlæg, indblæsnings- og udsugningsanemostater.			X
Q.03	Manglende rengøring af indblæsnings- og udsugningsanemostater og emhætte			X

Vilkårene er følgende:

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

R.00 Terrazzo, stiftmosaik og Gulvklinter

		I	II	III
R.01	Omfattende kalkbelægninger			X
R.02	Forkert rensning eller mangelfuld renholdelse			X
R.03	Ru overflade f.eks. efter afrensning med syre			X
R.04	Manglende eller beskadigede fuger f.eks. efter 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 efter manglende renholdelse herunder misfarvning			X
S.02	Beskadigede overflader efter 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 ejendomsmester			X
S.07	Malede overflader			X
S.08	Ukurant WC-sæde			X

	S.09	Almindeligt slid og ælde	X		
	S.10	Tilkalkning efter manglende rengøring			X
T.00	Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, bruser m.v.	T.01	Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendomsmester		X
		T.02	Almindeligt 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			X
		T.04			X
		T.05			X
U.00	El-installation	U.01			X
		U.02			X
		U.03			X
		U.04			X
		U.05			X
		U.06	X		
V.00	Radiatorer/gulvvarme	V.01			X
		V.02			X
		V.03			X

		til ejendomsmester			
Y.00	Nøgler og låse	Y.01	Ved fraflytning afleveres 3 nøgler til hoveddør og 3 nøgler til postkasse Hvor der er monteret f.eks. Zeiss-sikkerheds-lås afleveres ligeledes 3 nøgler	X	
		Y.02	Afleveres mindre end 3 nøgler , udskiftes/omlægges låsene		X
		Y.03	Selvmonteret sikkerheds-lås 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

			I	II	III
Æ.00	Kældre	Æ.01	Gulve – alle organiske materialer		X
		Æ.02	Vægbeklædninger - alle organiske materialer		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.~~

Skoleparken 1 er oprindelig opført i 1954, Triumfvej 47 blev totalrenoveret i 2012, Halbjørnsvej (lige numre) nr. 6 - 58, samt Triumfvej 41 A-K er opført i 2020. De øvrige boliger er renoveret i perioden 2019 – 2022.

Boligerne vil være præget af almindeligt slid og ælde ved lejemålets overtagelse.

Godkendt på afdelingsmødet den 8. februar 2000

Godkendt af organisationsbestyrelsen den 27. april 2000

Godkendt på afdelingsmødet den ??

Godkendt af organisationsbestyrelsen den ??

Afdelingsbestyrelsens udkast til ændringer