



## Tillæg til gældende vedligeholdelsesreglement – juni 2020

### Model A med normalistsandsættelsesbeløb (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 indvendig 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 redskabsskure, terrasseoverdækninger, markiser, 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

|                          |  | <b>I</b> | <b>II</b> | <b>III</b> |
|--------------------------|--|----------|-----------|------------|
| <b>Ø.00 Haver etc.</b>   | Ø.01 Mangelfuld pasning, f.eks. manglende græsslåning, meget ukrudt i bede, mangelfuld klipning af hække, buske m.v. |          |           | <b>X</b>   |
|                          | Ø.02 Ukrudt i lettere grad i bede m.v. - græs der i mindre grad trænger til klipning                                 | <b>X</b> |           |            |
|                          | Ø.03 Enkelte knækkede fliser   | <b>X</b> |           |            |
|                          | Ø.04 Ukrudt eller anden ”beplantning” i flisebelægning i mindre grad   | <b>X</b> |           |            |
|                          | Ø.05 Ulovlige udhuse, terrasseoverdækninger, udestuer, drivhuse, pergolaer, plankeværker og lignende                 |          |           | <b>X</b>   |
| <b>Å.00 Altaner etc.</b> | Å.01 Ulovlige overdækninger  |          |           | <b>X</b>   |
|                          | Å.02 Maling af lofter, facader og altanværn på altaner   |          |           | <b>X</b>   |
|                          | Å.03 Maling af altangulve  | <b>X</b> |           | <b>X</b>   |
|                          | Å.04 Ikke godkendte brystningsplader på altan  |          |           | <b>X</b>   |
|                          | Å.05 Markisestof indkøbt hos ejendomsmester på altanværn i afdelings standardfarve.                                  | <b>X</b> |           |            |
|                          | Å.06 Markisestof på altanværn i andet materiale og farve end standard  |          |           | <b>X</b>   |

## 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.

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

Lofter og vægge males i glas 5.

Vægge i badeværelser males i glas 25.

Træværk i boligen males med akrylmaling i glans 40.

Farver skal være lyse nuancer.

Der skal anvendes maling af god kvalitet.

## 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 |   |
|-------------|--------------------------------------|---|----|-----|---|
| <b>A.00</b> | <b>Lofter</b>                        | A.01 Farveændring (lyse nuancer)  | X  |     |   |
|             |                                      | A.02 Strukturmaling på lofter   |    |     | X |
|             |                                      | A.03 Må ikke males i flere farver   |    |     | X |
|             |                                      | A.04 Opsætning af trælofter   |    |     | X |
|             |                                      | A.05 Afskalning, forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling        |    |     | X |
| <b>B.00</b> | <b>Gulve, træ</b>                    | 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 Malede gulve (oprindeligt lakerede)                                      |    |     | X |
| <b>C.00</b> | <b>Vægge og specielle overflader</b> | C.01 Tapetsering på oprindelig malet overflade                                | X  |     |   |
|             |                                      | C.02 Maling af tapetserede vægge  | X  |     |   |
|             |                                      | C.03 Hessianbeklædte vægge  |    |     | X |
|             |                                      | C.04 Malet savsmuldstapet   | X  |     |   |
|             |                                      | C.05 Strukturmaling på vægge  |    |     | 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.06  |   |    | X   |
|             | C.07  | X |    |     |
|             | C.08  |   |    | X   |
|             | C.09  |   |    | X   |
|             | C.10  |   |    | X   |
|             | C.11  | X |    |     |
|             | C.12  | X |    |     |
|             | C.13  | X |    |     |
| <b>D.00</b> | <b>Vægge, flisebeklædte</b>                             |   |    |     |
|             | D.01  |   |    | X   |
|             | D.02  | X |    |     |
|             | D.03  |   |    | X   |
|             | D.04  |   |    | X   |
|             | D.05  | X |    |     |
|             | D.06  |   |    | X   |
| <b>E.00</b> | <b>Malede dørflader, skabs-låger og skabssider m.m.</b> |   |    |     |
|             | E.01  | X |    |     |
|             | E.02  |   |    | X   |
|             | E.03  |   |    | X   |
|             | E.04  |   |    | 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 |
|--|------|---|----|-----|
|  | E.05 |   |    | X   |
|  | E.06 |   |    | X   |
| <b>F.00 Dørflader, skabslåger og skabssider, lak. naturtræ</b> | F.01 | X |    |     |
|  | F.02 |   |    | X   |
|  | F.03 |   |    | X   |
|  | F.04 |   |    | X   |
|  | F.05 | X |    |     |
|  | F.06 | X |    |     |
|  | F.07 | X |    |     |
|  | F.08 | X |    |     |
|  | F.09 |   |    | X   |
|  | F.10 |   |    | X   |
| <b>G.00 Malede karme, indfatninger, vinduer, fodpaneler</b>    | G.01 | X |    |     |
|  | G.02 |   |    | X   |
|  | G.03 | X |    |     |
|  | G.04 |   |    | X   |
|  | G.05 | X |    |     |
|  | G.06 |   |    | 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 |
|-------------|---|---|----|-----|
|             | G.07  |   |    | X   |
|             | G.07  |   |    | X   |
| <b>H.00</b> | <b>Karme, indfatninger og fodpaneler m.m. – lakeret natur</b> |   |    | X   |
|             | H.01  |   |    | X   |
| <b>J.00</b> | <b>Skabe og skuffer indiv.</b>                                |   |    | X   |
|             | J.01  |   |    | X   |
|             | J.02  |   |    | X   |
|             | J.03  | X |    |     |
|             | J.04  | X |    |     |
| <b>L.00</b> | <b>Køkkenbordsplader</b>                                      | X |    |     |
|             | L.01  | X |    |     |
|             | L.02  |   |    | X   |
|             | L.03  | X |    |     |
|             | L.04  |   |    | X   |
|             | L.05  |   |    | X   |
|             | L.06  |   |    | X   |
|             | L.07  |   |    | X   |
|             | L.08  |   |    | X   |
| <b>N.00</b> | <b>El-Komfur</b>  |   |    |     |
|             | N.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 |
|-------------|---|---|----|-----|
| 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   |
| <b>O.00</b> | <b>Køleskabe/fryseskabe</b>   |   |    |     |
|             | Afdelingen har som standard monteret køle/fryseskab. Lejer er forpligtet til at aflevere det overtagede køle/fryseskab vedvedligeholdt og funktionsdygtigt ved fraflytning. |   |    |     |
| O.01        | Mangelfuld eller manglende rengøring  |   |    | X   |
| O.02        | Mangelfulde eller manglende hylder samt kølebokse   |   |    | X   |
| O.03        | Skab mangler hvor køleskab har været anbragt  |   |    | X   |
| O.04        | Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendommens ejendomsmester   |   |    | X   |
| <b>P.00</b> | <b>Trapper i lejemålene</b>   |   |    |     |
| P.01        | Gennemslidning af laklag til råt træ eller misfarvning  |   |    | X   |
| P.02        | Ikke håndværksmæssig korrekt lakering (gardiner, helligdage, anden farve o.lign.)   |   |    | X   |
| P.03        | Farveforskel i laklag efter tæppebelægning o.lign.  | X |    |     |
| P.04        | Malede trin   |   |    | X   |
| P.05        | Malede stødtrin   | X |    |     |
| P.06        | Tæppebelagt, helt eller delvist   |   |    | X   |
| <b>Q.00</b> | <b>Emhætter/ventilation</b>   |   |    |     |
|             | Fraflytter er pligtig til at aflevere et vedligeholdt og funktionsdygtig ventilationsanlæg og emhætte   |   |    |     |

## 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 |
|-------------|---------------------------------------|---|----|-----|
|             | Q.01                                  |   |    | X   |
|             | Q.02                                  |   |    | X   |
|             | Q.03                                  |   |    | X   |
| <b>R.00</b> | <b>Gulvklinker</b>                    |   |    |     |
|             | R.01                                  |   |    | X   |
|             | R.02                                  |   |    | X   |
|             | R.03                                  |   |    | X   |
|             | R.04                                  |   |    | X   |
|             | R.05                                  |   |    | X   |
| <b>S.00</b> | <b>Håndvask, wc-kumme / Cisterner</b> |   |    |     |
|             | S.01                                  |   |    | X   |
|             | S.02                                  |   |    | X   |
|             | S.03                                  |   |    | X   |
|             | S.04                                  |   |    | X   |
|             | S.05                                  | X |    |     |
|             | S.06                                  |   |    | X   |
|             | S.07                                  |   |    | X   |
|             | S.08                                  |   |    | X   |
|             | S.09                                  | X |    |     |
|             | S.10                                  |   |    | X   |



**Vilkårene er følgende:**

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

|  |   | <b>I</b> | <b>II</b> | <b>III</b> |
|--|---|----------|-----------|------------|
| <b>T.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, bruser m.v.</b> | T.01 Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendomsmester                  |          |           | X          |
|  | T.02 Almindeligt slid og ælde   | X        |           |            |
| <b>T.00 forts.</b>   | T.03 Beskadigede overflader efter syrepåvirkninger o. lign.                         |          |           | X          |
|  | T.04 Malede overflader  |          |           | X          |
|  | T.05 Kalkaflejring grundet manglende rengøring                                      |          |           | X          |
| <b>U.00 El-installation</b>  | 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        |           |            |
| <b>V.00 Radiatorer/gulvvarme</b>                                       | V.01 Skader som følge af ukorrekt brug  |          |           | X          |
|  | V.02 Skader p.g.a. manglende rapportering til ejendomsmester                        |          |           | X          |
| <b>Y.00 Nøgler og låse</b>   | Y.01 Ved fraflytning afleveres 3 nøgler til hoveddør og 3 nøgler til postkasse      | X        |           |            |
|  | Y.02 Afleveres mindre end 3 nøgler, udskiftes/omlægges låsene                       |          |           | X          |
|  | Y.03 Selvmonteret sikkerheds lås på inderside af hoveddør (med kæde) udført         | X        |           |            |

## Vilkårene er følgende:

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

|                    |  | <b>I</b> | <b>II</b> | <b>III</b> |
|--------------------|--|----------|-----------|------------|
|                    | håndværksmæssigt korrekt   |          |           |            |
|                    | Y.04 Navneskilt på dør og/eller facade   |          |           | <b>X</b>   |
| <b>Æ.00 Kældre</b> | Æ.01 Gulve – alle organiske materialer   |          |           | <b>X</b>   |
|                    | Æ.02 Vægbeklædninger - alle organiske materialer                               |          |           | <b>X</b>   |
|                    | Æ.03 Vægbeklædning i ikke organiske materialer, håndværksmæssigt korrekt opsat | <b>X</b> |           |            |

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

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.

Forelagt organisationsbestyrelsen den 27. august 2020  
Godkendt ved urafstemning den 30. juni 2020  
Godkendt af organisationsbestyrelsen den 27. april 2000  
Godkendt på afdelingsmødet den 8. februar 2000

### **Vilkårene er følgende:**

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