

Vedligeholdelsesstandard
- bilag a til vedligeholdelsesreglement

Om kravene til **vedligeholdelse** af
din bolig

Hvordan er standarden ved indflytning?
Hvordan skal standarden være når du flytter?
Hvad skal du betale for?

Boligforeningen AAB
Kundeservice

Afdelingens regler

Reglerne for afdelingen er vedtaget af beboerne i afdelingen og samlet i disse fire regelsæt:

1. Husorden

Reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og andre beboere.

2. Vedligeholdelsesreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig mens du bor i den og om hvilken stand den skal have i bo-perioden, og hvordan reglerne er for hvordan boligen skal afleveres når du flytter.

Bilag a - Vedligeholdelsesstandard

Beskrivelse af hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også, hvilke krav vi stiller der er til boligen når du flytter.

3. Råderetskatalog

Reglerne for, hvad du må ændre i og ved din bolig.

1. VEDLIGEHOELDELSESSTANDARD

Ved flytning fra din bolig vurderes vedligeholdelsesstandarden, og der tages stilling til, hvilken istandsættelse, der skal foretages - og hvem, der skal betale for det.

Vurderingen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard, som beboerne på afdelingsmødet har besluttet, at boligen skal have, når den nye lejer flytter ind.

Nedenfor er en liste over typiske istandsættelser i en bolig. Det er markeret for de enkelte arbejder om:

A: Manglen/ændringen accepteres uden at der er krav om istandsættelse.

B: Istandsættelse betales af afdelingen af henlagte midler til formålet.

C: Der skal istandsættes og betales af fraflytter.

2. Generelt om materialevalg

Generelt istandsættes med hvide standardfarver.

Hvis du ønsker at anvende andre farver, henviser vi til, at der er tale om råderetsarbejde (forandring) som vil blive godkendt ved ansøgning, men som afdelingen vil kræve reetableret ved fraflytning.

Nedenfor i oversigten følger en vejledende materialeliste til brug for normalistandsættelse og vedligeholdelse af boligerne ved fraflytning. Materialelisten er en rettesnor for at opretholde et godt kvalitetsniveau i boligerne.

3. Boligernes vedligeholdelsesstandard

Vedligeholdelse af

01.00 Lofter

01.01 Malerbehandling af lofter § 26, stk.2 (hvid)

01.02 Farveændring (reetablering til hvid)

01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmaling

01.04 Filt

01.05 Strukturmaling

	Standard		
	Acce- teres	Afd	Fra- flytter
	A	B	C
01.01	X		X
01.02			X
01.03			X
01.04	X		
01.05			X

Bemærkninger

Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

Udførelse

Huller i lofter spartles, slibes og males med rulle, dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden loftmaling påføres.

02.00 Vægge, speciel overflade

	Standard			
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
	A	B	C	
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)	X		X	
02.03 Hessianbeklædte vægge			X	Accepteres kun hvor det er etableret ved indflytning
02.04 Malede hessianbeklædte vægge			X	
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	X			Væv må kun opsættes på vægge når det ikke er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.
02.06 Strukturmaling på væg			X	
02.07 Væv	X			Samme krav som i pkt. 02.07.
02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg			X	
02.09 Filt	X			
02.10 Farveændring (reetablering til hvid)			X	

Udførelse

Huller i vægge spartles, slibes og males med rulle dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vægmaling påføres.

Materialevalg til lofter og vægge

Tapetsering

- Standard tapet
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum, men ikke hvor man bader)
- Filt
- Rutex (savsmuldstapet) accepteres kun hvor det allerede er etableret ved indflytning

Maling

- Flügger Flutex 5
- Beck & Jørgensen - B&J 5
- Dyrup - 6161 Glans 5
- Hygæa - Superpro 5 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

Særligt om vådrum

- Flügger - Deksoplast 25
- Beck & Jørgensen - B&J 738 eller Satin 774 Acryl
- Dyrup - 6210 glans 25
- Hygæa - superpro 25 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

03.00 Gulve

03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler

03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak

03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning

03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)

03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe

03.06 Opskuring af ludbehandlet gulv

03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning

03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning

03.09 Almindeligt slid af dørtrin § 25, stk. 3

03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin

03.11 Reetablering ved manglende dørtrin.

03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister

03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejlister

03.14 Afslibning og lakering af malede gulve

03.15 Lakering pga. rester af væg-, træværks- og loftsmaling på gulve

03.16 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (inkl. mellemslibning).

Standard		
A	B	C
Acce- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
		X
		X
X		
		X
X		
X		
X		
		X
		X
		X
		X
		X
		X
		X

Når de er fjernet på kommunen foranledning, er reetablering på deres regning

Udførelse

Skader afrenses, fuldslibes og lakeres mindst to gange (inkl. mellemslibning).

Materialevalg

Trægulve

- Oliebehandlede, sæbebehandlede og skurede - Faxe produkter / Junkers
- Lakerede - Faxe produkter / Junkers (vandbaseret) / Floor Coat mrk. unik
- Eller tilsvarende kvalitet

04.00 Vægge og gulve i badeværelser

04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.

04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs. hvor man bader)

04.03 Udstyr opsat udover standard (sæbeholdere og lign.)

04.04 Udgipsning af borehuller i fliser

04.05 Udgipsning af borehuller mellem fliser

04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger

04.07 Erstatning af ødelagte fliser

04.08 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid skal afd. udskifte, § 25, stk. 3.

Standard		
A	B	C
Acce- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
X		
		X
		X
		X
		X
	(X)	X

Udførelse

Huller i vægge spartles, slibes og males dækkende med normalt mindst to lag vådrumsmaling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vådrumsmaling påføres.

Materialevalg

Se ovenfor punkt 01.00 og 02.00.

05.00 Dørflader og skabslåger

05.01 Mindre antal afskalninger

05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)

05.03 Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag

05.04 Udbedring af ridser i større omfang

05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer

05.06 Opsætning af manglende døre

05.07 Rensning og behandling af afsyrede døre

05.08 Udskiftning af døre med huller i

Standard		
Acce- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
X		
		X
	X	
		X
		X
		X
		X
		X

- 05.09 Opsætning af manglende låger/hylder i skabe
- 05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler
- 05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler
- 05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler

		X
		X
		X
	X	

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Træværk

Grundning (inden påføring af maling)

- Flügger - interiør hæftegrunder
- Beck & Jørgensen – mellemmalning acryl 726 (pletmaling 725)
- Dyrup - akryl plast mellemmalning 6275
- Eller tilsvarende kvalitet

Maling

- Flügger - Exolit 40
- Beck & Jørgensen – Mellemmalning acryl 726 / Topmaling glans 50 786
- Dyrup - glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Huga - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

Afsyret og rått træværk

- Oliebehandles - Faxe produkter
- Gori træpleje
- Junkers (vandbaseret)
- Eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer

- 06.01 Mindre antal afskalninger
- 06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)
- 06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)
- 06.04 Ridser efter støvsugning eller lignende, jf. § 25, stk. 3
- 06.05 Nedslidt, men intakt malingslag.
- 06.06 Udbedring af skader efter

Standard

Acce- pteres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
X		
		X
		X
X		
	X	
		X

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale

klæbemærker, herunder farveændringer
06.07 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug

06.08 Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel samt væg og vinduesrammer

06.09 Ommaling som følge af brug af eller rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger

06.10 Afrensning af plastkarme

06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer

	X	
		X
		X
		X
		X

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Se ovenfor pkt. 05.00

07.00 Skabe og skuffer

07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug

07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug, § 25. stk. 3

07.03 Udbedring efter selvklæbende papir/pvc på hylder

07.04 Reetablering af manglende skabe og skuffer

07.05 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler

07.06 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler

07.07 Udskiftning af ødelagte håndtag, greb og hængsler

Standard		
A	B	C
Acceptoreres	Afd	Fraflytter
		X
X		
		X
		X
		X
		X
		X

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Se ovenfor pkt. 05.00

08.00 Køkkenbordplader

08.01 Udbedring af gennemslidt overflade

08.02 Udbedring efter brune eller mørke

Standard		
A	B	C
Acceptoreres	Afd	Fraflytter
		X
		X

ringe efter varme genstande (gryder og lignende)

08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug, § 25, stk.3

08.04 Udbedring efter gennemslidt/huller i laklag

08.05 Nedslibning efter dybe skæremærker

08.06 Udbedring efter skæremærker i kantlister

08.07 Udbedring efter skader af større omfang i kantliste

08.08 Udbedring efter brandmærker i kantlister (f.eks. fra cigaretgløder)

09.00 Gas

09.07 Udførelse af manglende afpropning af gasinstallation

09.08 Gasmåler mangler, ny opsættes

11.00 Terrazzo- og flisegulv

11.01 Afkalkning af kalkbelægninger

11.02 Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse

11.03 Udbedring af ru overflade, f.eks. efter afrensning med syre

11.04 Manglende eller beskadigede fuger § 25, stk. 3.

11.05 Afrensning af maling af gulve

12.00 Sanitet

12.01 Udskiftning på grund af beskadiget overflade som følge af manglende renholdelse, syrepåvirkning, misfarvning eller anden misbrug

12.02 Udskiftning på grund af revner, der ikke skyldes krakelering

12.03 Udskiftning på grund af krakeleret overflade

12.04 Udskiftning nødvendiggjort af

X		
		X
		X
		X
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
		X
	X	
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
	X	
		X

skade, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret

12.06 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn

13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr

13.01 Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse og slid og ældre

13.02 Udskiftning nødvendiggjort af skader, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret

13.03 Afkalkning af blandingsbatterier, haner og brusere

13.04 Udskiftning af ødelagte hylder, knager, spejl og toiletrulleholder

14.00 El-installationer og målere

14.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i el-installationer

14.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalende, kontakter eller dæksler

14.03 Reetablering af utilgængelige el-installationer (f.eks. skjult bag lofts- og vægbeklædning)

14.04 Maling bag udskiftede varmemålere

15.00 Radiatorer og rør

15.01 Fastsiddende radiatorventiler som ikke virker, § 24, stk. 1

15.02 Mindre afskalninger på radiatorer og rør

15.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør

15.04 Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør

15.05 Malede radiatorer med radiatormaling

15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af ukorrekt brug

15.07 Udbedring af skader efter

		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
	X	
		X
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
		X
	X	
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
	X	
X		
		X
		X
X		
		X
		X

klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer

15.08 Udskiftning af termostatventil

16.00 Nøgler og låse

16.01 Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning

16.02 Erstatning af manglende originale vaskelåse/kort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytningen

17.00 Altan, loft- og kælderrum

17.01 Tømning og rengøring

17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte markiser, lamper og strømføring.

18.00 Generelt om udstyr

18.01 Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persiener og lamper og strømføring mv.

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

19.01 Rengøring af tømt bolig

19.02 Rengøring efter håndværkere

19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse

	X	
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
Standard		
A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
		X

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 28-30

Afdeling 28-30 har gennem de sidste par år, været igennem en større renovering/modernisering af både lejemål og ude arealer.

Det betyder, at

- alle bygninger i afdelingen har nye el-installationer
- alle bygninger i afdelingen har nye vandrør og faldstammer
- alle bygninger i afdelingen har nye/nyere vinduer og karnapper.

I forbindelse med renoveringen/moderniseringen har vi, i dag, mange forskellige typer lejligheder;

*** Sammenlagte lejligheder**

(for information om vedligeholdelse og istandsættelse, henvises der til pjecen;

AFD. 28-30 – SAMMENLÆGNING

Beboervejledning om drift og vedligeholdelse

som er udleveret ved indflytning. Denne kan også rekvireres på ejendomskontoret).

*** Moderniserede lejligheder**

(for information om vedligeholdelse og istandsættelse, henvises der til pjecen;

AFD. 28-30 – MODERNISERING

Beboervejledning om drift og vedligeholdelse

som er udleveret ved indflytning. Denne kan også rekvireres på ejendomskontoret).

Hvis din bolig afviger anbefaler vi, at du kontakter afdelingens bestyrelse eller ejendomsfunktionæren for at få oplyst, hvordan du vedligeholder dette korrekt.

4.1. Generelt

Døre:

- Døre inde i boligen er af typen massivt træ / mdf-døre / papdøre. Ved nedslidning udskiftes disse med afdelingens standard døre.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med afdelingens standard døre.
- Hoveddøren udskiftes kun af afdelingen efter beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af ejendommen.

El-installationer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige el-installationer.
- Installationer, der ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning, bringes i overensstemmelse med lovgivningens krav, medmindre det skyldes forhold hos beboeren.

Gulv:

- Gulve i værelser er udført i træparket af typen Junckers. Ved nedslidning udskiftes disse med tidens materialer.
- Tidligere lejere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med tidens materialer.
- Gulve i køkkener kan variere over følgende materialevalg: parketgulv i bøg/ vinyl/ klinker/ linoleum. Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes disse med tidens materialer.

Vægge:

- Lette skillevægge er opført i gips eller som 'skellet-væg'.
- Tidligere beboere kan have benyttet lovgivningens mulighed for at ændre på antallet af rum ved at opsætte eller nedrive lette skillevægge. Disse ændres ikke efterfølgende af afdelingen hvis det er godkendt efter råderetsreglerne.

Vinduer:

- Vinduesparti- ramme og indfatninger er udført i træ/ plastik. Ved nedslidning udskiftes disse, i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet, som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der er normalt vindueskarme af typen træ eller plastik under de enkelte vinduer. Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.

4.2. Særligt vedrørende køkken**Køkkenelementer:**

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener.
- Tidligere beboere *kan* have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med hvidt standard køkken fra HTH, Ikea eller lignende.

4.3. Intet**4.4. Særligt vedrørende altan**

Der må ikke bores, eller på anden måde, laves huller i murværk til opsætning af blomsterkasser eller lignende.

4.5. Særligt vedrørende parabol

Der må ikke opsættes synlige paraboler på altaner, murværk eller lign. da afdelingens bygninger er delvist fredede.

Godkendt på afdelingsmødet den 30.maj 2012