

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?

AAB 21

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 i boperioden, og hvordan reglerne er for 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. VEDLIGEHOLDELSESSTANDARD

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		
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter
	A	B	C
01.01 Malerbehandling af lofter § 26, stk.2 (hvid)	X		X
01.02 Farveændring (reetablering til hvid)			X
01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmaling			X
01.04 Filt	X		
01.05 Strukturmaling			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.

Standard

02.00 Vægge, speciel overflade

	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	
02.04 Malede hessianbeklædte vægge			X	
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	X			
02.06 Strukturmaling på væg			X	
02.07 Væv	X			Væv må kun opsættes på vægge når det ikke er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.
02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg			X	
02.09 Filt	X			Samme krav som i pkt. 02.07.
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 (op til 55 kr. pr. rulle)
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum, men ikke hvor man bader)
- Filt (kun på lofter)

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 fejelister
- 03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejelister
- 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 (incl. mellemslibning).

Standard		
A	B	C
Accepteres	Afd	Fraflytter
		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 (incl. 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
Accepteres	Afd	Fraflytter
		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

Standard		
Accepteres	Afd	Fraflytter
A	B	C
X		
		X
	X	
		X
		X
		X

05.07	Rensning og behandling af afsyrede døre			X
05.08	Udskiftning af døre med huller i			X
05.09	Opsætning af manglende låger/hylder i skabe			X
05.10	Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X
05.11	Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X
05.12	Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		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 - acryl plast mellemmalning 6275
- Eller tilsvarende kvalitet

Maling

- Flügger - Exolit 40
- Beck & Jørgensen – Mellemmalning acryl 726 / Topmalning glans 50 786
- Dyrup - glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Hugea - 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.)			X
06.03	Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)			X
06.04	Ridser efter støvsugning eller lignende, jf. § 25, stk. 3	X		
06.05	Nedslidt, men intakt malingslag.		X	
06.06	Udbedring af skader efter klæbemærker,			X

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

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

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 selvkøbende 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
Accepteres	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 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)

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 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

Standard		
A	B	C
Accepteres	Afd	Fraflytter
		X
		X
X		
		X
		X
		X
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accepteres	Afd	Fraflytter
		X
		X
		X
	X	
		X
Standard		
A	B	C
Accepteres	Afd	Fraflytter
		X
		X
	X	
		X
		X
Standard		
A	B	C
Accepteres	Afd	Fraflytter
	X	

- 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 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 Loft- og kælderrum

- 17.01 Tømning og rengøring
- 17.02 Fjernelse af hylder mv.

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

Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X
		X

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

- 19.01 Rengøring af tømt bolig
- 19.02 Rengøring efter håndværkere
- 19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 21

Døre:

- Døre inde i boligen er af typen massivt træ. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med tilsvarende.
- 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 som brædegulve
- Gulve i køkkener er linolium. Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i baderum kan variere over følgende materialevalg: terrazzo / klinker. Såfremt disse skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med tilsvarende.

Sanitet:

- Sanitet er karakteriseret ved at være af forskellige mærker. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes med tidssvarende produkter, der er vandbesparende.

Vægge:

- 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.

Vinduer:

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

4.1. Særligt vedrørende køkken

Boligernes standard er karakteriseret ved

Køkkenelementer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener.
- Der er mulighed for at få køkkenet udskiftet jf. beslutning på afdelingsmøde. Udgift til udskiftning af køkken finansieres over husleje og afskrives over 20 år.

Installationer:

- Boligerne er tilsluttet naturgas
-

4.2. Særligt vedrørende baderum

Boligernes standard er karakteriseret ved

Badezonen:

- Badezonen er karakteriseret ved at være uens.
- Det bemærkes at det skal opsættes badeforhæng, og afstand fra badeforhæng til gulv skal være max. 1 cm.
- Efter bad skal der foretages udluftning.
- Beboer er ansvarlig for evt. fugtskader

Badeværelsesudstyr

- Badeværelsesudstyret er uens.

4.3. Særligt vedrørende altan/have

Der er tilknyttet have til en del lejligheder i stueplan. Eksisterende havereglement skal følges.

Sendt til afstemning på afdelingsmødet den 25. april 2012