

Vedligeholdelsesstandard For AAB afdeling 34.

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

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.

Reglerne i rødt er almen lejeloven og er: ufravigelige og kan *ikke* tilsidesættes ved aftale, heller ikke selv om det vil være til beboers fordel.

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

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

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

02.01 Tapetsering på oprindeligt malet

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

Udgiften overtages af afdelingen

overflade § 26, stk. 2

02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)

02.03 Hessianbeklædte vægge

02.04 Malede hessianbeklædte vægge

02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)

02.06 Strukturmaling på væg

02.07 Væv

02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg

02.09 Filt

02.10 Farveændring (reetablering til hvid)

X		X
		X
		X
X		
		X
X		
		X
X		
		X

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

Væv må kun opsættes på vægge når det **ikke** er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.

Samme krav som i pkt. 02.07.

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

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

03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning			X
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X
03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe	X		
03.06 Opskuring af ludbehandlet gulv			X
03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X		
03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X		
03.09 Almindeligt slid af dørtrin § 25, stk. 3	X		
03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin			X
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin.			X
03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister			X
03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejlister			X
03.14 Afslibning og lakering af malede gulve			X
03.15 Lakering pga. rester af væg-, træværks og loftsmaling på gulve			X
03.16 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (incl. mellemslibning).			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

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

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.

		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

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

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

Udførelse: Malerbehandling af træværk skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

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 / Topmaling 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.)

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 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,

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

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

karme , vinduesrammer og indfatninger

06.10 Afrensning af plastkarme

06.11 Udbedring efter borehuller i
plastrammer

		X
		X

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

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 selvklebende
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
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		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

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

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

09.01 Rengøring efter manglende, eller mangelfuld, rengøring

08.10 Udførelse af manglende afpropning af gasinstallation

09.02 Gasmåler mangler, ny opsættes

10.00 Køle- og fryseskabe og komfur samt emhætte .

10.01 Bortskaffelse af ikke tilhørende hårde hvidevare samt reetablering af vand, afløb, strøm og køle- og fryseskabe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.00 Altan, loft- og kælderrum

17.01 Tømning og rengøring

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

Accep- teres	Afd	Fra- flytter
		X
		X

Standard

A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter

18.00 Generelt om udstyr

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

		X

Standard

A	B	C
Accep- teres	Afd	Fra- flytter

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

19.01 Rengøring af tømt bolig

19.02 Rengøring efter håndværkere under normalstandsættelse.

19.03 Afkalkning ved manglende rengøring i vådrum og køkken.

		X
	X	X
		X

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard i afdeling 34.

I det følgende er en bolig i afdelingen, det er udtryk for den generelle standard i afdelingen. For hver type af rum er der desuden indsat et skema, der beskriver standarden samt beskriver, hvordan der sker rigtig vedligeholdelse. Såfremt 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 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 i træparket af typen Junckers. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.

- Tidligere lejere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og gulvet er nedslidt (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i køkkener kan variere over følgende materialevalg: parketgulv i bøg / vinyl / linoleum. 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 (f.eks. Ifö), der er vandbesparende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og nedslidt (slid og ælde) udskiftes disse med tidssvarende produkter (f.eks. Ifö), 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 / plastic. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der er normalt vindueskarme af typen træ / plastic / marmor under de enkelte vinduer. Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.

Andet:

4.2. Særligt vedrørende køkken

Køkkenelementer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener.
- Tidligere beboere eller afdelingen *kan* have benyttet individuel kollektiv råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) opsætter afdelingen standardkøkkener i overensstemmelse med beslutning vedtaget på afdelingsmødet.
- Boliger udlejes uden hårde hvidevarer.

Installationer:

- Boligerne er tilsluttet naturgas

Tidligere beboere *kan* have benyttet installationsretten til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) udskiftes disse med tidssvarende produkter.

4.3. Særligt vedrørende baderum

Boligernes standard er karakteriseret ved

Badezonen:

- Badezonen kan være renoveret ifølge krav om flisehøjde på ca. 180 cm. i baderum samt på gulvet.
- Badezonen kan være renoveret, og vådrumssikret med fliser fra gulv til loft samt på hele gulvet.

- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Dette ændres ikke.

Fliser på vægge:

- I badeværelset kan væggene være beklædt med fliser. Disse kan være malet med vådrumsmaling.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Der opsættes ikke nye fliser.

Badeværelsesudstyr

- Badeværelsesudstyret er karakteriseret ved at være af forskellige typer. Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved udskiftning på grund af slid og ælde opsættes nyt udstyr af typen xxx.

4.4. Særligt vedrørende altan/have

Boligernes standard er karakteriseret ved

Beplantning:

- Haven er afskærmet af hæk / levende hegn i op til 1,80 meters højde af typen liguster.
- Haver vedligeholdes af lejer.

Havelåge:

- Vedligeholdes af lejer.

Træværk:

- Vedligeholdes af lejer.

Skur/overdækning

- Vedligeholdes af lejer. Der er skillevæg opsat mellem terrasser som består af en asbest plade denne vedligeholdes af afdeling. Tage på terrasser / overdækninger vedligeholdelse af lejer og fremover nedtages disse ved fraflytninger af afdelingen.

Godkendt på afdelingsmødet den 12-05- 2016