

Afdeling 31

Godkendt på afdelingsmødet den 6. september 2012

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

1. VEDLIGEHOLDELSESSTANDARD

Ved flytning fra din bolig vurderes vedligeholdelsesstandard, 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.

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

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

Bemærkninger

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

Udførelse

Huller og revner 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.

Reetablering efter opsætning af nedsænkede lofter påhviler fraflytter

	Standard			Bemærkninger
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
02.00 Vægge, speciel overflade	A	B	C	
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	X		X	
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)			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.
02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg			X	
02.09 Filt	X			
02.10 Farveændring (reetablering til hvid)			X	Nikotinbelagte vægge hører under kategorien "misligholdelse", som betales af fraflytter.

Udførelse

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

Reetablering efter opsætning af indvending efterisolering påhviler fraflytter.

Materialevalg til lofter og vægge

Tapetsering

- Væv (må kun opsættes på vægge når det **ikke** er der 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, se vedligeholdelsesmappe

	Standard			Bemærkninger
	Acce- teres	Afd	Fra- flytter	
03.00 Gulve	A	B	C	
03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler			X	
03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak			X	
03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning			X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X	
03.05 Udbedring af farveforskel i laklag efter tæppe, møbler mm	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 ved leje målsdør § 25, stk.3	X			
03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidt dørtrin, ved lejemålsdør			X	
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin ved lejemålsdør			X	Når de er fjernet på kommunen foranledning, er reetablering på deres regning
03.14 Afslibning og lakering af malede gulve			X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
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	(X)	X	

Udførelse

Skader afrenses, fuldslibes og lakeres mindst to gange (incl. mellemslibning). Misligholdte gulve med brud på, gennemslidninger af laklag og dybe ridser betales ikke af afdelingen, men fraflytter.

Materialevalg

Trægulve

- Lakerede - Faxe produkter / Junkers (vandbaseret)/ Floor Coat mrk. unik
- Eller tilsvarende kvalitet, se vedligeholdelsesmappen

	Standard			Bemærkninger
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
04.00 Vægge og gulve i badeværelser	A	B	C	
04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.			X	
04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs, hvor man bader)			X	
04.03 Udstyr opsat udover standard Hvis det er pænt og brugbart	X			
04.04 Udgipsning af borehuller i fliser			X	
04.05 Udgipsning af borehuller mellem fliser			X	
04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger			X	
04.07 Erstatning af ødelagte fliser			X	
04.08 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid skal afd. udskifte, § 25, stk. 3 Skyldes det byggesagen, er det afdelingen	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

Standard

Bemærkninger

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
- 05.08 Udskiftning af døre med huller i
- 05.09 Opsætning af manglende låger/ hylde 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

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

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel eller rulle

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
- Hügea - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet, se vedligeholdelsesmappen

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.), udbedring af huller efter beslag
- 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, karme, vinduesrammer og indfatninger
- 06.10 Afrensning af karme
- 06.11 Udbedring efter borehuller i træ, plast, alurammer + om- og indfatninger

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

Bemærkninger

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel eller rulle

Materialevalg

Se ovenfor pkt. 05.00 (Træværk)

07.00 Skabe og skuffer

- 07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabs- bunde, -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		
Acce- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
		X
X		
		X
		X
		X
		X
		X

Bemærkninger

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel eller rulle

Materialevalg

Se i inventarlisten efter byggesagen

08.00 Køkkenbordplader

08.01 Udbedring af gennem slidt 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

08.06 Udbedring efter skæremærker i kantlister

08.07 Udbedring efter skader af større omfang i kantliste

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

Standard

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

Bemærkninger

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

Standard

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

Bemærkninger

11.00 Terrazzo- og flisegulv

11.01 Afkalkning af kalkbelægninger

11.02 Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse

11.03 Udskiftning på grund af krakeleret overflade

11.04 Udskiftning nødvendiggjort af skade, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret

11.05 Afrensning af maling på gulve

Standard

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

Bemærkninger

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 sa-
nitetsporcelæn

		X

Standard

Bemærkninger

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, bræt + låg (soft)
- 12.06 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn

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

Standard

Bemærkninger

14.00 EI-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)

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

Standard

Bemærkninger

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 + rør med radiatormaling, altid hvid
- 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

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

Standard

Bemærkninger

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, her gælder også hænge-lås til ventilrum, vaske og adgangsbrikker

Accep- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
		X

Standard

Bemærkninger

17.00 Altan og kælderrum

17.01 Tømning og rengøring
17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte markiser, lamper, parabler og strømføring.

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

Standard

Bemærkninger

18.00 Generelt om udstyr

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

Accep- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
		X

Standard

Bemærkninger

19.00 Generelt om rengøring + afkalkning

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

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

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard — afdeling 31

4.2. Særligt vedrørende køkken

Boligernes standard er karakteriseret ved

Køkkenelementer:

Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener.

Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) opsætter afdelingen standardkøkkener fra Designa Køkkener og Svanekøkkenet efter tur, i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet d. 28-08-2017.

Installationer

Boligerne er tilsluttet naturgas.

4.3 Særligt vedrørende baderum.

Badeværelsesudstyr: Blandingsbatteri, brusebatteri, spejl, lys, toilet og toiletsæde, håndvask.

4.4 Særligt vedrørende altan/ have

Bepantning: Hegn eller hække, må ikke være højere end 1,80 meter målt fra haven. Træer i haven skal være af en lavere voksende art, så de ikke er til gene for naboerne. Bepantning op ad eller tæt ved muren må ikke være højere end øverste kant af stuevinduet, og ikke dække vinduet. Der må opsættes læhegn uden overdækning.

Notits om vedligeholdelse

Nikotinbelagte vægge ved fraflytning: Hvor maling af nikotinbelagte vægge hidtil hørte under kategorien "slid og ælde", som betales af ejendommen ved fraflytning, har AAB's administration nu gjort opmærksom på at nikotinbelagte vægge fremover hører under kategorien "misligholdelse", som betales af fraflytter. Dette gælder alle AABs afdelinger.

Vedligeholdelse af gulve og køkkenbordplader i afd. 31:

På afdelingsmødet i september måned i år blev det vedtaget at afdelingen fremover overtager 1% af udgiften til renovering af gulve og bordplader pr. måned. Dette betyder at afdelingen har overtaget den fulde betaling efter 8 år og 4 måneder. Det er vigtigt at understrege at dette kun gælder ved almindeligt slid af gulve og bordplader.

Såfremt gulve og/eller køkkenbordplader har været udsat for misligholdelse, er det alene fraflytter der skal betale, når lejligheden fraflyttes.