

Afdeling 105

Vedligeholdelsesstandard

- bilag a til AAB's standard vedligeholdelsesreglement

Om kravene til **vedligeholdelse** af din bolig
Hvordan er standarden ved indflytning? I hvilken stand skal boligen være, når du flytter igen? Hvad skal du betale for?

Boligforeningen AAB

Kundeservice

OBS!

I teksten er med rødt indsat nogle informationer. Den røde tekst viser, hvilke punkter afdelingen ikke kan ændre på, fordi det følger af lovgivning og håndværkerstandarder.

Reglerne i almen lejeloven 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.

Vedligeholdelse af

Standard

Bemærkninger

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 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

02.00 Vægge, speciel overflade

02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2

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

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

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

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 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

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, møbler mm

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

Bemærkninger

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

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

03.08 Almindeligt slid af dørtrin ved leje målsdør § 25, stk.3

03.09 Udbedring af sorte og groft gennemslidt dørtrin, ved lejemålsdør

03.10 Reetablering ved manglende dørtrin ved lejemålsdør

03.11 Afslibning og lakering af malede gulve

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

03.13 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (incl. mellemslibning).

X		
X		
X		
		X
		X
		X
		X
X	(X)	X

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

Udførelse

Skader afrensnes, 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

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
Hvis det er pænt og brugbart

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 Skyldes det byggesagen, er det afdelingen

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

Bemærkninger

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

05.07 Udskiftning af døre med huller i

05.08 Opsætning af manglende låger/ hylder i skabe

05.09 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler

05.10 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler

05.11 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 / Topmaling glans 50 786
- Dyrup - glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Huga - 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

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)

Standard

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

Bemærkninger

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

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

08.04 Udbedring efter skæremærker i kantlister

08.05 Udbedring efter skader af større omfang i kantliste

08.06 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

11.00 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
		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

12.05 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn

Standard

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

Bemærkninger

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)
13.05 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn

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

Standard

Bemærkninger

14.00 Elinstallationer og målere

- 14.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i elinstallationer
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 hængelås til ventilrum, vaske og adgangsbrikker

Acce- 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, paraboler og strømføring.

Acce- 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, persiennner og lamper og strømføring mv.

Acce- 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 etter håndværkere
19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse

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

1. Beskrivelse af boligernes generelle standard — afdeling 105

Generelt

Døre: Entredør er hvid branddør, Swedoor med dørspion.

Indvendige døre er hvide celledøre, Swedoor med rustfri greb.

Elinstallationer: Originale, nye installationer fra 2019.

Gulv: Trægulve af 3 stavs egeparket, mat lak

Det er ikke tilladt at bore i gulvene under nogen form. Der ligger gulvvarme under alle gulve, og følgerne kan blive fatale ved læk eller brud. Skille vægge skal monteres i skinner uden brug af skruer.

Sanitet: Grohe blandingsbatterier og brus i køkken og bad.

Gulvafløb i alu.

Vægge: Filt.

Vinduer: Træ, alu, Velfac 200.

Særligt vedrørende køkken

Boligernes standard er karakteriseret ved:

Køkkenelementer: Nye Svane Vision køkkener fra 2019.

Emhætte Exhausto alu.

Er der ændret på standard, og er det ikke godkendt råderetsarbejde, påhviler reetablering fraflytter.

Særligt vedrørende baderum

Boligernes standard er karakteriseret ved Svane Vision elementer, væghængt toilet, Gustavsberg og fliser på gulv og vægge i bad.

Badeværelsesudstyr: Blandingsbatteri, brusebatteri, bruser, spejl, lys, ophængt toilet, håndvask, toiletrulleholder, håndklædekroge og baderumsstang.

Altaner på gavl med stålværn

Godkendt på afdelingsmødet den 2020