

Forslag b)  
**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*

**Boligforeningen AAB**  
**Afdeling 16**

## 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.

#### **OBS!**

I teksten er indsat nogle information til afdelingen. De skal ikke fremgå af det reglement som vedtages på beboermødet, men signalerer hvilke punkter afdelingen ikke kan ændre på.

De røde tekster viser at afdelingen ikke kan træffe beslutning om andet end det der er anført, 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 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.

## **3. Boligernes vedligeholdelsesstandard**

## 03.00 Gulve

### Standard

### Bemærkninger

	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
	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	
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			Når dørtrin er fjernet på kommunens foranledning, er reetablering på deres regning
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 fejllister			X	
03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejllister			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	

### 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

### Standard

### Bemærkninger

	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.	A	B	C	
04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs. hvor man bader)	(X)		X	Accepteres ved renoverede badeværelser
04.03 Udstyr opsat udover standard (sæbeholdere og lign.)	X			
04.04 Udgipsning af borehuller i fliser			X	Fliser udskiftes
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.		(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

**05.00 Dørflader og skabslåger****Standard****Bemærkninger**

	<b>Accep- teres</b>	<b>Afd</b>	<b>Fra- flytter</b>
	A	B	C
05.01 Mindre antal afskalninger	<b>X</b>		
05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			<b>X</b>
05.03 Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag	<b>X</b>	<b>(X)</b>	
05.04 Udbedring af ridser i større omfang			<b>X</b>
05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			<b>X</b>
05.06 Opsætning af manglende døre			<b>X</b>
05.07 Rensning og behandling af afsyrede døre			<b>X</b>
05.08 Udskiftning af døre med huller i			<b>X</b>
05.09 Opsætning af manglende låger/hylde i skabe			<b>X</b>
05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			<b>X</b>
05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			<b>X</b>
05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		<b>X</b>	

**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**

**Standard**

**Bemærkninger**

- 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, karme, vinduesrammer og indfatninger
- 06.10 Afrensning inddækninger v/vinduer
- 06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer

Accepteres	Afd	Fraflytter
A	B	C
X		(X)
		X
		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

**Udførelse**

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

**Materialevalg**

Se ovenfor pkt. 05.00

## 07.00 Skabe og skuffer

### Standard

### Bemærkninger

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

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

### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

### Materialevalg

Se ovenfor pkt. 05.00



## 08.00 Køkkenbordplader

### Standard

### Bemærkninger

	Accep- teres	Afd	Fra- flytter
	A	B	C
08.01 Udbedring af gennemslidt overflade		(X)	X
08.02 Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)			X
08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug, § 25, stk.3	X		
08.04 Udbedring efter gennemslidt/huller i laklag			X
08.05 Nedslibning efter dybe skæremærker			X
08.06 Udbedring efter skæremærker i kantlister			X
08.07 Udbedring efter skader af større omfang i kantliste			X
08.08 Udbedring efter brandmærker i kantlister (f.eks. fra cigaretgløder)			X

## 09.00 Komfurer

	Accep- teres	Afd	Fra- flytter
	A	B	C
09.01 Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade	X		
09.02 Mindre ridser/skrammer i indvendig overflade	X		
09.03 Mærker i selvrensende ovnbund ved normal brug, § 25, stk.3	X		
09.04 Udskiftning efter skader på bageplader, riste eller bradepande (f.eks. som følge af manglende rengøring)			X
09.05 Erstatning af manglende inventar (bageplader, riste eller brandpande)			X
09.06 Rengøring efter manglende, eller mangelfuld, rengøring			X

## 11.00 Terrazzo- og flisegulv

### Standard

### Bemærkninger

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

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

## 12.00 Sanitet

### Standard

### Bemærkninger

- 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

Accep- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
		X
	(X)	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 hylde, knager, spejl og toiletrulleholder

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

## 14.00 El-installationer og

## Standard

## Bemærkninger

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

Accepteres	Afd	Fraflytter
A	B	C
		X
		X
		X
	X	

## 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

Accepteres	Afd	Fraflytter
A	B	C
	X	
X		
		X
		X
X		
	(X)	X
		X
	X	

## 16.00 Nøgler og låse

### Standard

### Bemærkninger

- 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

Acceptor	Afd	Fraflytter
A	B	C
	(X)	X
	X	

## 17.00 Altan, loft- og kælderrum

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

Acceptor	Afd	Fraflytter
A	B	C
		X
		X

## 18.00 Generelt om udstyr

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

Acceptor	Afd	Fraflytter
A	B	C
		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

Acceptor	Afd	Fraflytter
A	B	C
		X
	X	
		X

#### **4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 16**

I det følgende er vist billeder fra en bolig i afdelingen, der 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:**

Massive fyldningsdøre

###### **El-installationer:**

Renoveres og gennemgås af afdelingen i flytteboliger

###### **Gulv:**

Lejlighederne er belagt med fyrretræs plankegulv. Gulve i køkkener kan der være pålagt linoleum.

###### **Sanitet:**

Ifø toiletter og håndvask. Blandingsbatterier af forskellige mærker.

###### **Vægge:**

Pudsede vægge istandsættes ikke, da afdelingen har B-ordning.

###### **Vinduer:**

Plast samt inddækning.

###### **Andet:**

[billeder på følgende sider]

##### **4.2. Særligt vedrørende køkken**

Boligernes standard er karakteriseret ved

###### **Køkkenelementer:**

De fleste køkkener er renoveret, og der er indsat Vordingborg elementer. De øvrige køkkener er forskellige.

###### **Installationer:**

Der er installeret elkomfurer i lejlighederne.

##### **4.3. Særligt vedrørende baderum**

Boligernes standard er karakteriseret ved

###### **Badezonen:**

###### **Fliser på vægge:**

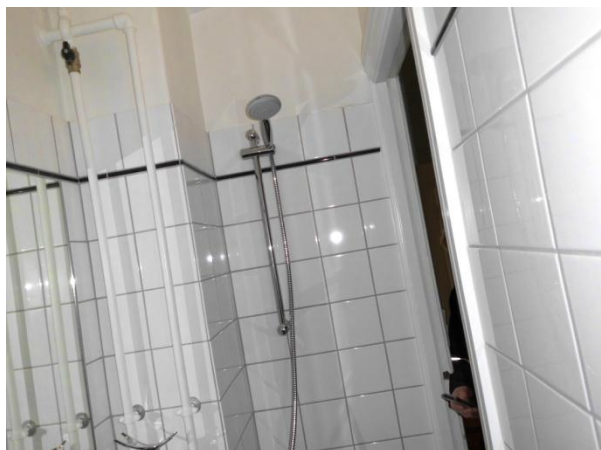
De fleste badeværelser er renoveret.

###### **Badeværelsesudstyr**

Individuelt. De renoverede badeværelser har 1 glashylde, 3 knager og 1 toiletrulleholder.

**Andet:**

[billeder på følgende sider]



*Godkendt på afdelingsmødet den 12. 05. 2016*