

Vedligeholdelsesreglement for AAB Afdeling 40

Gældende for boliger der er renoverede gennem helhedsplanen

Indholdsfortegnelse	Side
Vedligeholdelsesstandard	1
Generelt om materialevalg	2
Boligernes vedligeholdelsesstandard	2
01.00 Lofter	2
02.00 Vægge, speciel overflade	3
03.00 Gulve	4
04.00 Vægge og gulve i badeværelser	6
05.00 Dørflader og skabslåger	7
06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer	9
07.00 Skabe og skuffer	10
08.00 Køkkenbordplader	11
09.00 Induktionskogeplader, indbygningsovne og emhætter	11
10.00 Sanitet	12
11.00 Vandhaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr	12
12.00 El-installationer	13
13.00 Radiatorer og rør	13
14.00 Nøgler og låse	14
15.00 Altan og kælderrum	14
16.00 Generelt om udstyr	14
17.00 Generelt om rengøring og afkalkning	15
18.00 Lejlighedernes hoveddøre	15
Beskrivelse af boligernes standard i AAB Afdeling 40	16

Vedligeholdelsesstandard

Ved fraflytning fra en bolig vurderes vedligeholdelsesstandard og der tages stilling til hvilken istandsættelse der skal foretages og hvem der skal betale for det. Ved beboerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat hvor der efter boligforeningens skøn har været behov 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 af 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 midler henlagt til dette formål.

C: Der skal istandsættes og fraflytter skal betale.

Hvor der nedenfor er henvisning til almenlejeloven, er det fordi loven på dette punkt har et obligatorisk og/eller ufravigeligt krav.

Generelt om materialevalg

Generelt istandsætte med hvide standardfarver.

Hvis andre farver ønskes anvendt, er der tale om råderetsarbejde (forandring) som skal godkendes efter ansøgning og som skal retableres 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.

Boligernes vedligeholdelsesstandard

01.00 Lofter	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	
01.01 Malerbehandling af lofter (Almenlejeloven §26 stk. 2) (hvid)	B, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
01.02 Farveændring (retabling med hvid)	C	
01.03 Ommaling af loft pga. rester fra træværksbemaling på væg	C	
01.04 Filt	A	
01.05 Strukturmaling	C	

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	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade (Almenlejeloven §26 stk. 2)	B, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.02 Maling af tapetserede vægge (Almenlejeloven §26 stk. 2) (hvid)	B, C	Som ovenfor i punkt 02.01
02.03 Hessianbeklædte vægge	C	
02.04 Malede hessianbeklædte vægge	C	
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	A	
02.06 Strukturmaling på væg	C	
02.07 Filt og væv	A	
02.08 Ommaling pga. rester fra træværksbemaling på væg	C	
02.09 Farveændring (retablering til hvid)	C	

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.

Materialevalg til lofter og vægge:

Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstopet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum der ikke er flisebeklædte)
- Filt (kun på lofter)

Maling (farvekode S-0500N Råhvid)

- Flügger: Flügger Pro 5
- Beck og Jørgensen: B&J 5
- Dyrup: Dyrup Væg ekstra dækkende 5
- Eller tilsvarende kvalitet

Særligt om vådrum

- Flügger: Dekso 20 H20
- Beck og Jørgensen: B&J 738 eller Satin 774 Acryl
- Dyrup: 6210 Glans 25
- Eller tilsvarende kvalitet

03.00 Gulve	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler	C	
03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak	C	
03.03 Udbedring af gennemslidning af gulvlak med eller uden misfarvning	C	
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling eller lakering ("helligdage", "gardiner" og lignende)	C	
03.05 Udbedring af farveforskelle i gulvlak efter tæppe	C	
03.06 Opskuring og lakering af ludbehandlet, oliebehandlet, sæbebehandlet eller skuret gulv	C	
03.07 Udbedring af skader på linoleumsgulv i køkken	C	
03.08 Almindeligt slid af dørtrin (Almenlejeloven §25, stk. 3)	A	
03.09 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin	C	
03.10 Fjernede dørtrin	A	
03.11 Retablering af manglende skurelister (lister på køkkenbord)	C	
03.12 Retabling af manglende sandlister (lister v/dørtrin) og fejlister	C	
03.13 Afslibning og lakering af malede gulve	C	
03.14 Lakering pga. rester af væg-, træværks- og loftsmaling på gulve	C	
03.15 Skader og ridser i gulve afrenses, fuldslibes og lakeres mindst to gange (inkl. mellemslibning)	C	

Materialevalg

Trægulve

- Lakerede: Faxe produkter / Junkers (vandbaseret) / Floor Coat. Mrk. unik
- Eller tilsvarende kvalitet

04.00 Vægge og gulve i badeværelser	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.	C	
04.02 Fjernelse af opsat udstyr ud over det som afdelingen har opsat.	C	
04.03 Erstatning af fliser, klinker og fuger der er beskadigede pga. forkert brug.	C	Fliser, klinker og fuger med bore-, skrue- eller sømhuller, eller som viser spor af f.eks. afrensning med syre, betragtes som beskadigede.
04.04 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes almindeligt slid skal afdelingen udskifte (Almenlejeloven §25, stk. 3)	B, C	
04.05 Afkalkning af kalkbelægninger	C	
04.06 Rengøring pga. utilstrækkelig rengøring	C	
04.07 Afrensning af maling på fliser, klinker og fuger.	C	

Huller i vægge uden fliser 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 punkt 01.00 og 02.00

05.00 Dørflader og skabslåger	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
05.01 Mindre antal afskalninger	A	
05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling eller lakering ("helligdage", "gardiner" og lignende)	C	
05.03 Udbedring af nedslidt men intakt malingslag	B	
05.04 Udbedring af ridser i større omfang	C	
05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	C	
05.06 Opsætning af manglende døre	C	
05.07 Rensning, behandling og nymaling af afsyrede døre	C	
05.08 Udskiftning af døre med huller i	C	
05.09 Opsætning af manglende låger eller hylder i skabe	C	
05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler	C	
05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler	C	
05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler	B	
05.13 Indvendig dør blændet	A	
05.14 Glas i døre som (håndværksmæssigt korrekt) er erstattet med blyindfattede ruder	A	
05.15 Udskiftning til standard, af glas i døre, hvis arbejdet ikke er håndværksmæssigt korrekt udført	C	

Malerbehandling af træværk skal være dækkende.

Materialevalg

Træværk

Grundning

- Flügger: Interiør hæftegrunder
- Beck og Jørgensen: Mellemmaling acryl 726 (pletmaling 725)
- Dyrup: Acryl glas mellemmalning 6275
- Eller tilsvarende kvalitet

Maling

- Flügger: Exolit 40
- Beck og Jørgensen: Mellemmaling acryl 726 / Topmaling Glans 50 786
- Dyrup: Glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Hygæa: Auga 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
06.01 Mindre antal afskalninger	A	
06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling eller lakering ("helligdage", "gardiner" og lignende)	C	
06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvidt)	C	
06.04 Ridser efter støvsugning eller lignende (Almenlejeloven §25, stk. 3)	A	
06.05 Nedslidt men intakt malingslag	B	Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale.
06.06 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	C	
06.07 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug	B	Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale.
06.08 Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel væg og vinduesrammer	C	
06.09 Ommaling som følge af brug af eller rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger	C	

Malerbehandling af træværk skal være dækkende.

Materialevalg

Se punkt. 05.00

07.00 Skabe og skuffer	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre og -sider samt skuffer, som skyldes forkert brug C

07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, skabsdøre og skabssider, der skyldes almindeligt brug. (Almenlejeloven §25, stk. 3) A

07.03 Udbedring efter selvklæbende papir eller lignende på hylder eller i skuffer C

07.04 Retablering af manglende skabe og skuffer C

07.05 Montering eller udskiftning af manglende eller ødelagte håndtag, greb og hængsler C

07.06 Afrensning af maling på ødelagte håndtag, greb og hængsler C

Malerbehandling af træværk skal være dækkende.

Materialevalg

Se punkt. 05.00

08.00 Køkkenbordplader	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

08.01 Mindre skæremærker eller slid pga. almindeligt brug. (Almenlejeloven §25, stk. 3)

A

08.02 Udskiftning af køkkenbordplade som er beskadiget pga. forkert brug

C

Køkkenbordplader med ringe efter varme genstande (gryder og lignende), nedslibning, dybe skæremærker eller huller i laminat, betragtes som beskadigede.

09.00 Induktionskogeplade og indbygningsovn	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

09.01 Mindre ridser eller skrammer i indvendig eller udvendig overflade

A

09.02 Mærker i selvrensende ovnbund ved normal brug. (Almenlejeloven § 25, stk. 3)

A

09.03 Udskiftning efter skader på bageplader, riste eller bradepande (f.eks. som følge af manglende rengøring)

C

09.04 Erstatning af manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)

C

09.05 Rengøring efter manglende eller mangelfuld rengøring

C

10.00 Sanitet	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

10.01 Udskiftning eller udbedring af skader der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde B

10.02 Udskiftning eller udbedring af skader der er opstået ved forkert brug C

10.03 Udskiftning nødvendiggjort af skade der ikke er rapporteret til ejendomskontoret C

10.04 Udskiftning pga. valgt farvet sanitetsporcelæn C

10.05 Retablering af standard toiletsæde C

11.00 Blandingsbatterier, brusere og øvrigt badeværelsesudstyr	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

11.01 Udskiftning eller udbedring af skader der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde B

11.02 Udskiftning eller udbedring af skader der er opstået ved forkert brug C

11.03 Udskiftning nødvendiggjort af skader der ikke er rapporteret til ejendomskontoret C

11.04 Afkalkning af blandingsbatterier, brusere og øvrigt badeværelsesudstyr C

12.00 EI-installationer	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

12.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i el-installationer C

12.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalede, kontakter eller dæksler C

12.03 Retablering af utilgængelige el-installationer (f.eks. skjult bag lofts- og vægbeklædning som lejereren har udført) C

13.00 Radiatorer og rør	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

13.01 Fastsiddende radiatorventiler. (Almenlejeloven §24, stk. 1) B

13.02 Mindre afskalninger på radiatorer og rør A

13.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør C

13.04 Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør C

13.05 Malede radiatorer med radiatormaling A

13.06 Udskiftning af skader som følge af ukorrekt brug C

13.07 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer C

13.08 Udskiftning af termostatorventil B

13.09 Maling bag udskiftede varmemålere B

14..00 Nøgler og låse	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

14..01 Erstatning af manglende nøgler når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning C

14..02 Erstatning af manglende originale vaskekort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytning C

15.00 Altaner og tagterrasser	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

15.01 Udbedring af skader på betondæk, herunder genetablering af vandtæt membran, der skyldes forkert brug (f.eks. borehuller) C

16.00 Generelt om udstyr	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

16.01 Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persiener, lamper og strømføring C

16.02 Stik til fastnettelefon A

17.00 Generelt om rengøring og afkalkning	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
--	--	---------------------

17.01 Rengøring af tømt bolig	C	
17.02 Rengøring efter håndværkere	B, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
17.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse	C	
17.04 Tømning og rengøring af kælderrum og evt. lejet garage eller andet bilejemål	C	

18.00 Lejlighedens hoveddør	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
------------------------------------	---	---------------------

18.01 Mindre ridser eller skrammer i indvendig eller udvendig overflade	A	
18.02 Afrensning af rester efter klistermærker, klæbepuder eller lignende	C	
18.03 Afrensning af maling, skrift eller lignende på hoveddøren. Hvis det viser sig ikke at være muligt at fjerne, skal fraflytter betale for en ny hoveddør.	C	
18.04 Udskiftning af hoveddør pga. skader, (f.eks. bore-, skrue- eller sømhuller) som kan have formindsket hoveddørens brandhæmmende virkning	C	

Beskrivelse af boligernes standard i AAB Afdeling 40

I det følgende er vist billeder fra en bolig i afdelingen, der er udtryk for den generelle standard i afdelingen.

Døre:

- Døre inde i boligerne er som standard trædøre, eller trædøre med glasindfatning.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.



Standarddør (dørgreb er dog ikke standard)



Fløjdøre med glasindfatning (standard dørgreb)

El-installationer:

- Boligernes el-installationer er udskiftet senest i forbindelse med renoveringen gennem helhedsplanen.

Gulve:

- Gulve i værelser er udført i Junkers bøgemarket. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Gulve i køkkener er belagt med linoleum. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Gulve i badeværelser er udført med klinker. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Sand- og fejelister findes ikke i alle rum. Der skal dog være et ensartet udseende pr. rum.
- Ludbehandlet, oliebehandlede, sæbebehandlede eller skurede gulve accepteres ikke.

Badeværelse og Sanitet:

- Der er brusekabine i badeværelserne. Brusekabinen er afskærmet med en glasvæg som kan placeres i to forskellige positioner.
- Der må ikke installeres vaskemaskine i badeværelserne. Dette er kun tilladt i køkkener.
- Badeværelserne har en flisebeklædt væg, som det ikke er tilladt at bore, skrue eller slå søm i. Samt en malet væg som kan bruges til beboernes egne installationer. Se dog punkt. 04.00 ovenfor.
- Fliserne kan fremstå med farveforskelle. Der opsættes ikke nye fliser.
- Sanitet er karakteriseret ved at være af typen Grohe. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes dette med tilsvarende.

Her indsættes foto af nyt badeværelse.

Her indsættes foto af nyt badeværelse.

Vægge:

- Lette skillevægge (8cm) er opført i koks
- De fleste skillevægge (16cm) er dog bærende og opført i støbt beton.
- Tidligere beboere kan have benyttet den individuelle råderet og ændret på antallet af rum i boligen ved at opsætte eller nedrive lette skillevægge. Dette ændres ikke efterfølgende af afdelingen.

Vinduer:

- Vinduer er udført i træ indvendigt og aluminium udvendigt. Ved nedslidning udskiftes med tilsvarende.
- Der er vinduesplader under de fleste vinduer. Disse er udført i træ.

Her indsættes foto af et af de nye vinduer

Her indsættes foto af en af de nye vindueskarme

Køkken:

- Køkken er nyrenoveret med HTH-skabe og -bordplader i forbindelse med helhedsplanen.
- Der er induktionskogeplade, indbygningsovn og emhætte i boligen.

Her indsættes foto af et af de nye køkkener

Her indsættes foto af et af de nye køkkener

Altaner og tagterrasser:

- Altanerne er delt op i en del inden for facaden og et udhæng uden for. En glasafskærmning adskiller disse dele.
- Altaner og tagterrasser vedligeholdes af afdelingen.

Her indsættes foto af en af de nye altaner

Her indsættes foto af en af de nye altaner

Andet:

- Kælderrum og evt. lejet garage skal tømmes og rengøres ved fraflytning.
- Boligerne har som standard ikke stik til fastnettelefon. Hvis en beboer har fået dette installeret fjernes det ikke.
- Antennestik til TV og internetforbindelse findes i alle boliger.