

Vedligeholdelsesstandard

Bilag a til vedligeholdelsesreglement for afdeling 45
Indsendt d. 29. august 2022

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. Ved beboerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun var 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 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.

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.

01.00 Lofter	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
1 Malerbehandling af lofter § 26,01.0 stk.2 (hvid)	A, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
01.02 Farveændring (reetablering til hvid)	C	
01.03 Ommaling af loft pga. rester fra træværksmaling	C	
01.04 Filt	A	
01.05 Strukturmalning	C	
Udførelse		
Huller i lofter spartles, slibes og males med rulle, dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotigennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden loftmaling påføres.		
02.00 Vægge, speciel overflade	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	A, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)	A, C	
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 Væv	A	Væv må kun opsættes på vægge når det ikke er hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.
02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg	C	
02.09 Filt	A	Samme krav som i pkt. 02.07.
02.10 Farveændring (reetablering til hvid)	C	

Udførelse

Huller i vægge spartles, slibes og males med rulle dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotigingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vægmaling påføres.

Materialevalg til lofter og vægge

Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum, men ikke hvor man bader)
- Filt (kun på lofter)

Malin g

- 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	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 laklag med/uden misfarvning	C	
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)	C	
03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe	C	
03.06 Opskuring af ludbehandlet gulv	C	
03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	A	
03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	A	
03.09 Almindeligt slid af dørtrin § 25, stk. 3	A	
03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin	C	
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin	C	Når de er fjernet på kommunen

		foranledning, er reetablering på deres regning
03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister	C	
03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejlister	C	
03.14 Afslibning og lakering af malede gulve	C	
03.15 Lakering pga. rester af væg , træværks og loftsmaling på gulve	C	
03.16 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (incl. mellemslibning)	C	

Udførelse

Skader afrensnes, 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
	A accepteres, B afdeling, C fraflytter	
04.01 Fjernelse af lim og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.	C	
04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs. hvor man bader)	C	
04.03 Udstyr opsat udover standard (sæbeholdere og lign.)	A	
04.04 Udgipsning af borehuller i fliser	C	
04.05 Udgipsning af borehuller mellem fliser	C	
04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger	C	
04.07 Erstatning af ødelagte fliser	C	
04.08 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid skal afdelingen udskifte, § 25, stk. 3	B, C	

Udførelse

Huller i vægge spartles, slibes og males dækkende med normalt mindst to lag vådrumsmaling. Bærer boligen præg af nikotینگennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vådrumsmaling påføres.

Materialevalg

Se punkt 01.00 og 02.00.

05.00 Dørflader og skabslåger	Standard	Bemærkninger
	A accepteres, B afdeling, C fraflytter	
05.01 Mindre antal afskalninger	A	
05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)	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 og behandling af afsyrede døre	C	
05.08 Udskiftning af døre med huller i	C	
05.09 Opsætning af manglende låger/hylder i skabe	C	
05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler	C	
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin		
05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler	C	
05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler	B	

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

Materialevalg

Træværk

Grundning (inden påføring af maling)

- Flügger interiør hæftegrunder
- Beck & Jørgensen – mellemaling acryl 726 (pletmaling 725)
- Dyrup acryl plast mellemaling 6275
- Eller tilsvarende kvalitet

Maling

- Flügger Exolit 40
- Beck & Jørgensen – Mellemaling acryl 726 / Topmaling glans 50 786
- Dyrup glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Hygæa 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	A	
06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)	C	
06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)	C	
06.04 Ridser efter støvsugning eller lignende, jf. § 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 samt 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

06.10 Afrensning af plastkarme

C

06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer

C

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

Materialevalg

Se punkt 05.00

07.00 Skabe og skuffer

Standard

A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug

C

07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug, § 25. stk. 3

A

07.03 Udbedring efter selvklæbende papir/pvc på hylder

C

07.04 Reetablering af manglende skabe og skuffer

C

07.05 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler

C

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

07.06 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler

C

07.07 Udskiftning af ødelagte håndtag, greb og hængsler

C

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

Materialevalg

Se punkt 05.00

08.00 Køkkenbordplader

Standard

A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

08.01 Udbedring af matslidt til gennemslidt overflade

C

08.02 Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)

C

08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug § 25, stk. 3

A

08.04 Udbedring efter gennemslidt/huller i laklag

C

08.05 Nedslibning efter dybe skæremærker

C

08.06 Udbedring efter skæremærker i kantlister

C

08.07 Udbedring efter skader af større omfang i kantliste

C

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

C

09.00 Komfurer og gas

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

09.01 Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade

A

09.02 Mindre ridser/skrammer i indvendig overflade

A

09.03 Mærker i selvrensende ovnbund ved normal brug, § 25, stk. 3

A

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

C

09.05 Erstatning af manglende inventar (bageplader, riste eller brandpande)

C

09.06 Rengøring efter manglende, eller mangelfuld, rengøring

C

09.07 Udførelse af manglende afpropning af gasinstallation

C

09.08 Gasmåler mangler, ny opsættes

C

10.00 Køle og fryseskabe

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

10.01 Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade

A

10.02 Mindre ridser/skrammer i indvendig overflade

A

10.03 Udbedring af mangelfuld rengøring

C

10.04 Erstatning af manglende inventar (hylde, bokse mv.)

C

10.05 Udskiftning af defekte tætningslister, der ikke skyldes slid og ælde

C

10.06 Udskiftning som følge af misfarvning af skabslåger eller skabssider efter klæbemærker

C

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

C

10.08 Rengøring af køle og fryseskabe

C

11.00 Terrazzo og flisegulv

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

11.01 Afkalkning af kalkbelægninger

C

11.02 Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse

C

11.03 Udbedring af ru overflade, f.eks. efter afrensning med syre

C

11.04 Manglende eller beskadigede fuger § 25, stk. 3

B

11.05 Afrensning af maling af gulve

C

12.00 Sanitet	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
12.01 Udskiftning på grund af beskadiget overflade som følge af manglende renholdelse, syrepåvirkning, misfarvning eller anden misbrug	C	
12.02 Udskiftning på grund af revner, der ikke skyldes krakelering	C	
12.03 Udskiftning på grund af krakeleret overflade	B	
12.04 Udskiftning nødvendiggjort af skade, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret	C	
12.06 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn	C	

13.00 Koldt og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
13.01 Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde	B	
13.02 Udskiftning nødvendiggjort af skader, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret	C	
13.03 Afkalkning af blandingsbatterier, haner og brusere	C	
13.04 Udskiftning af ødelagte hylder, knager, spejl og toiletrulleholder	C	

14.00 El installationer og målere	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
14.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i el installationer	C	
14.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalende, kontakter eller dæksler	C	
14.03 Reetablering af utilgængelige el installationer (f.eks. skjult bag lofts og vægbeklædning)	C	
14.04 Maling bag udskiftede varmemålere	B	

15.00 Radiatorer og rør	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
15.01 Fastsiddende radiatorventiler, § 24, stk. 1	B	
15.02 Mindre afskalninger på radiatorer og rør	A	
15.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør	C	
15.04 Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør	C	
15.05 Malede radiatorer med radiatormaling	A	
15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af	C	

ukorrekt brug

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

15.08 Udskiftning af termostatventil B

16.00 Nøgler og låse

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

16.01 Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning C

16.02 Erstatning af manglende originale vaskelåse/kort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytningen C

17.00 Altan, loft og kælderrum

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

17.01 Tømning og rengøring C

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

18.00 Generelt om udstyr

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

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

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

Standard
A accepteres,
B afdeling,
C fraflytter

Bemærkninger

19.01 Rengøring af tømt bolig C

19.02 Rengøring efter håndværkere C

19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse C

Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling

Beskrivelsen nedenfor afspejler den generelle standard i afdelingen. For hver type af rum er der indsat et skema, som 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 papdøre, beklædt med teaktræ eller malet i neutrale farver. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Hvis en tidligere beboere har malet dørene, skal disse vedligeholdes efter gældende regler for malet træværk. Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at udskifte standarddøre med nye. Når investeringen er afskrevet og skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med standard.
- 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 bøgemarket af typen Junckers. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Hvis en beboere har ændret på standardgulvet skal ændringen være håndværksmæssig korrekt udført og godkendt efter ansøgning iht. råderetten.
- Tidligere lejere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på standardgulvet. Når investeringen er afskrevet og gulvet er nedslidt (slid og ælde) udskiftes disse med standard.
- Gulve i køkkener kan variere over følgende materialevalg: parketgulv i bøg / vinyl / klinker / linoleum. Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i baderum kan variere over følgende materialevalg: klinker/vinyl. 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 tilsvarende 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 tilsvarende produkter (f.eks. Ifö), der er vandbesparende.

Vægge

:

- Lette skillevægge er opført i gips eller som 'skellet væg'.
- 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/aluminium. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der er vindueskarme/vinduesplader af typen træ under de enkelte vinduer. Vinduesplader er malet med neutral farve pt hvid.

Andet:

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 følgende standardkøkkener i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet.

Installationer

:

- Der er el komfur i boligerne.
- Kølefryseskab af varierende type.
- 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 tilsvarende produkter i energiklasse A.

4.3 Særligt vedrørende

baderum

Boligernes standard er karakteriseret ved

Badezonen:

- Badezonen er karakteriseret ved at opfylde tidligere krav i baderum samt på gulvet. Dette vil sige ikke nødvendigvis fliser.
- Badezonen kan være karakteriseret ved at være renoveret, og vådrumssikret med fliser i 180 cm højde fra gulv og på hele gulvet. Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Dette ændres ikke.

Fliser på vægge:

- I badeværelset er væggene beklædt med fliser eller væv. Opsat væv er malet med vådrumsmaling i neutrale farver.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette.

Badeværelsesudstyr

:

- Badeværelsesudstyret er karakteriseret ved at bestå af vandbesparende armaturer samt toiletter 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 tidsvarende type.
-

aitan/ nave

Boligernes standard er karakteriseret ved

Beplantning

:

- Haven er afskærmet af træhegn og levende hegn i op til 1,80 meters højde af typen liguster eller bøg. Hækken skal klippes minimum 1 gang om året og græsset skal slås så det fremstår vedligeholdt.

Ved opsætning af yderligere hegn, søges der skriftligt med vedlagt målsat tegning iht. reglerne om råderet.

Havelåge:

- Er der opsat havelåge skal beboeren vedligeholde denne i forhold til materialet.

Træværk

:

- Plankeværket og træterrasser skal behandles med Gori træolie farve nr. 220 Lys grå Umbra eller farve nr. 601 TEAK: Træværket skal behandles mindst 1 gang om året.

Skur/ overdækning:

- Er der opsat skur i haven vedligeholdes dette i forhold til materialet.
- Skuret MÅ (?) max være 1,20 m x 1,20 m x 60 cm.
- Ved opsætning af skur, drivhus og lignende søges der skriftligt med vedlagt målsat tegning.

Andet:

- Vandtønde må ikke tilsluttes nedløbsrør.