Print

Vedligeholdelsesstandard

Bilag a til vedligeholdelsesreglement for afdeling 3
Udkast d. 11 april 2012

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. 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
01.01 Malerbehandling af lofter § 26, 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 Strukturmaling	C	

Udførelse
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 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 nikotingennemtrængning, 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)

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

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 fejelister	C	
03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejelister	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 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 A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
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 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/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 hængsler03.11 Reetablering ved manglende dørtrin	**C**	
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
Grunding (inden påføring af maling)

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

Maling

- Flügger - Exolit 40
- Beck & Jørgensen – Mellemmaling 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 råt træværk

- Oliebehandles - Faxe produkter
- Gori træpleje
- Junkers (vandbaseret)
- 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/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.

08.00 Køkkenbordplader	Standard A accepteres, B afdeling, C fraflytter	Bemærkninger
08.01 Udbedring af matslidt til gennemslidt overflade	B	
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 (hylder, 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 klædemærker	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 fliseguly	**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 ukorrekt brug	**C**	
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 fyldningsdøre af massivt træ. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med tilsvarende.
- Hoveddøren og køkkentrappedøren 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 fyrretræsplanker. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere lejere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og gulvet er nedslidt (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i køkkener kan variere over følgende materialevalg: planker i fyrretræ / vinyl / laminat / linoleum. Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i baderum kan variere over følgende materialevalg: fliser / klinker. 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 tidssvarende 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 tidssvarende 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 via individuel råderet for at ændre på antallet af rum ved at opsætte eller nedrive lette skillevægge. Disse ændres ikke efterfølgende af afdelingen.

Vinduer:

- Vinduer udført i metal / plastic. Indvendige lysning er udført i træ i hvid eller lys grå farve. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der er normalt vindueskarme af typen træ / laminat i hvid eller lys grå farve under de enkelte vinduer. Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.

Andet:

4.2 Særligt vedrørende køkken

Boligernes standard er karakteriseret ved

Køkkenelementer: