

Vedligeholdelsesstandard

Bilag A til Vedligeholdelsesreglement for afd. 49

Vedttaget på afdelingens medlemsmøde d. 14. april 2016

Ved flytning til 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 ny 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. Generalt om materialevalg

Generelt istandsættes med hvide standartfarver

Hvis du ønsker at anvende andre farver, henviser der 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

Vedligeholdelse af

01.00 Lofter

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter	
		A	B	C	
01.01	Malerbehandling af lofter § 26. stk. 2 Hvid	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efrer otte år og fire måneder, dækker afdelingen den fulde udgift.
01.02	Farveændring (reetablering til hvid)		X	X	
01.03	Ommaling af loft pgr. Rester af træværksmaling			X	
01.04	Filt		X	X	
01.05	Strukturmalning			X	

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 spærremaling inden loftmaling påføres. Spartling må ikke kunne ses, og malingen skal være dækkende.

02.00 Vægge, specielle overflader

		Standard			Bemærkninger
		Accepteres	AFD	Fraflytter	
		A	B	C	
02.01	Tapesering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2		X	X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. md. Efter otte år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift
02.02	Maling af tapeserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)			X	
02.03	Hessianbeklædte vægge			X	
02.04	Malede hessianbeklædte vægge			X	
02.05	Malet rutex (savsmuldstapet)		X	X	Væv må kun opsættes på vægge når det <i>ikke</i> er der hvor man bader
02.06	Strukturmalning på væg			X	
02.07	Væv		X	X	
02.08	Ommaling på grund af rester af træværksmaling på væg			X	
02.09	Filt		X	X	Samme som 02.07
02.10	Farveændring (reetablering til hvid)		X	X	
02.11	Vægge i køkken malet med andet end vådrumsmaling			X	

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 spærremaling inden vægmaling påføres. Spartling må ikke kunne ses, og malingen skal være dækkende.

Materialevalg til loft og vægge

Tapetsering

Standarttapet (op til kr. 55.- pr. rulle)

Rutex (savsmultapet)

Væv (kun på vægge i køkkerne og 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 5 (forhandles hos Dyrup)

Eller tilsvarende kvalitet

03.00 Gulve

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
03.01	Omlakering efter lakering uden om tæpper og 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 håndværkmæssigt korrekt maling/lakering (helligdage, gardiner m.m.)			X
03.05	Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæpper			X
03.06	Opskuring af ludbehandlede gulve			X
03.07	Vinylbelægning på gulv i køkken			X
03.08	Linoliumsbelægning på gulve			X
03.09	Almindelig slid af dørtrin §25, stk. 3	X		
03.10	Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin			X
03.11	Reetablering ved manglende dørtrin			X
03.12	Afrensning og behandling af sandlister, skureliste og fejelister			X
03.13	Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejelister			X
03.14	Afslibning og lakering af malede gulve			X
03.15	Lakering pga. rester af væg-, træværks og loftmaling på gulve			X
03.16	Ridsede og/ gennemslidning i gulve, fuldslibes og lakeres med 2. lak /incl. Mellemslibning			X

Vinylbelægning på gulve er ikke tilladt.

Linoleum på gulve er ikke tilladt.

Når dørtrin er fjernet på kommunens foranledning, er reetablering på kommunens regning

Udførelse

Skader afrensnes, fuldslibes og lakeres mindst to gange (incl. Mellemslibning).

Materialevalg

Trægulve: 2-komponent lak / trafik lak

04.00 Vægge og gulve i badeværelser

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
04.01	Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.			X
04.02	Væv opsat i vådrumszone. (dvs. hvor man bader)			X
04.03	Udstyr opsat udover standard (sæbeholder og lign.)			X
04.04	Udgipsning af huller i fliser			X
04.05	Udgipsning af huller 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 afdelingen udskifte §25, stk. 3		(X)	X

Udførelse

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

Materialevalg

Se punkr 01.00 og 02.00

05.00 Dørflader og skabslåger

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
05.01	Mindre antal afskalning	X		
05.02	Udbedring af ikke korrekt håndværkmæssigt udført maling, lakering. (helligdage, gardiner og lign)			X
05.03	Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag		X	
05.04	Udbedring af større ridser			X
05.05	Udbedring af skader efter klæbemærker			X
05.06	Opsætning af manglende døre			X
05.07	Rensning og behandling af døre			X
05.08	Udskift af døre med huller i			X
05.09	Opsætning af manglende låger/hylder i skabe			X
05.10	Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X
05.11	Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X
05.12	Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		X	

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 accryl 725 / topmaling glans 50 786

Dyrup - glans 40 robust accryl6264 / 6251 / glans 50

Hugea - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)

eller tilsvarende kvalitet

Afsyret og rå træ

Oliebehandles - Faxe produkter

Gori træpleje

Junkers (vandbaseret)

eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, Karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
06.01	Mindre antal afskalninger	X		
06.02	Udbedring af ikke håndværkmæssigt udført maling/lakering (helligdage, gardiner og lign.			X
06.03	Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvidt og gråt)			X
06.04	Ridser efter støvsugning eller lignende jf. §25, stk. 3	X		
06.05	Nedslidt, men intakt malinglag		X	(X)
06.06	Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X
06.07	Gennemslidning af malinglag grundet almindelig brug		X	
06.08	Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel samt væg og vinduesramme			X
06.09	Ommaling som følge af brug af eller rester af væg- og loftmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger			X
06.10	Afrensning af plastkarme			X
06.11	Udbedring af borehuller i plastkarme			X

Ved manglende vedligeholdelse skal fraflytter betale

Ved manglende vedligeholdelse skal fraflytter betale

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Se punkt 05.00

07.00 Skabe og skuffer

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
07.01	Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug			X
07.02	Gennemslidninger på skabsbunde, døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug §25, stk. 3	X		
07.03	Udbedring efter selvkøbende papir/pvc på hylder			X
07.04	Reetablering af manglende skabe og skuffer			X
07.05	Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X
07.06	Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X
07.07	Udskiftning af ødelagte håndtag, greb og hængsler			X

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Se punkt 05.00

08.00 Køkkenbordplader

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
08.01	Udbedring af gennemslidte overflade			X
08.02	Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)			X
08.03	Mindre skæremærker pga. alm. Brug §25, stk3	X		
08.04	Udbedring efter gennenslidning/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 (feks. Fra cigaretter)			X

09.00 Komfur

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
09.01	Mindre ridser /skrammer i udvendige overflader	X		
09.02	Mindre ridser /skrammer i indvendige overflader	X		
09.03	Mærker i selvrensende ovnbund ved normal brug. §25, stk. 3	X		
09.04	Udskiftning efter skader på bageplader, riste eller bradepander. F.eks. Manglende rengøring			X
09.05	Erstatning af manglende inventar, bageplader, riste eller braddepande			X
09.06	Rengøring efter manglende eller mangelfuld rengøring			X

10.00 Køle - Fryseskabe**Standard****Bemærkninger**

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
10.01	Mindre ridser /skrammer i udvendige overflader	X		
10.02	Mindre ridser /skrammer i indvendige overflader	X		
10.03	Udbedring og mangelfuld rengøring			X
10.04	Erstatning af manglende inventar (hylde, bokse mv.)			X
10.05	Udskiftning af defekte tætningslister, der ikke skyldes slid og ælde			X
10.06	Udskiftning som følge af misfarvning af skabslåger eller skabssider efter klæbemærker			X
10.07	Bortskaffelse af ikke tilhørende hårde hvidevarer samt reetablering af vand, afløb, strøm, og køle- og fryseskabe			X
10.08	Rengøring af køle- og fryseskabe			X

11.00 Terrazzo- og flisegulve**Standard****Bemærkninger**

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
11.01	Afkalkning af kalkbelægninger			X
11.02	Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse			X
11.03	Udbedring af ru overflade, f.eks. Efter brug af syre			X
11.04	Manglende eller beskadigede fuger §25, stk. 3		X	
11.05	Afrensning af maling på gulve			X

12.00 Sanitet

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
12.01	Udskiftning på grund af beskadiget overflader som følge af manglende renholdelse, syrepåvirkning, misfarvning eller anden misbrug			X
12.02	Udskiftning på grund af revner, der ikke skyldes krakelering			X
12.03	Udskiftning på grund af krakeleret overflade			X
12.04	Udskiftning nødvendiggjort af skade der ikke er anmeldt til ejendomskontoret			X
12.05	Udskiftning grundet valg farvet sanitetsporcelæn	X		

13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
13.01	Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse og slid og ælde		X	
13.02	Udskiftning nødvendiggjort af skade der ikke er anmeldt til ejendomskontoret			X
13.03	Afkalkning af brusere, haner og blandingsbatterier			X
13.04	Udskiftning af ødelagte hylde, knager, spejl og toiletrulleholder			X

14.00 El-instationer

Standard

Bemærkninger

	Accepteres	AFD	Fraflytter
	A	B	C
14.01 Genetablering efter uautoiseret indgreb i el-instalationer			X
14.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalede kontakter eller dæksler			X
14.03 Reetablering af utilgængelige El-instalationer (f.eks. Skjult bag loft- og vægbeklædning)			X
14.04 Manglende maling bag udskiftede varmemålere	X		

15.00 Radiatorer og rør

Standard

Bemærkninger

	Accepteres	AFD	Fraflytter
	A	B	C
15.01 Fastsiddende radiatorventiler som ikke virker §24, stk. 1		X	
15.02 Mindre afskalning på radiator og rør	X		
15.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør			X
15.04 Afrensning eller ommaling af vægmaling fra radiator og rør			X
15.05 Malede radiatorer/er med vægmaling			X
15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af ukorrekt brug			X
15.07 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer			X
15.08 Mangler termostatventil			X

16.00 Nøgler og låse

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
16.01	Vedligeholdelse af låse samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre end 3 nøgler der er udleveret ved indflytning			X
16.02	Erstatning af manglende vaskekort der er udleveret ved indflytning mod kvittering			X

17.00 Altan, loft- og kælderrum

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
17.01	Tømning og rengøring			X
17.02	Reetablering af ikke godkendte opsatte markiser, lamper, beslag og strømføring			X

18:00 Generelt om udstyr

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
18.01	Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persiener, lamper og strømføringer mv.			X

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

Standard

Bemærkninger

		Accepteres	AFD	Fraflytter
		A	B	C
19.01	Rengøring af tømt bolig			X
19.02	Rengøring efter håndværker		X	(X)
19.03	Afkalkning ved manglende vedligeholdelse			X

Døre

Dørene i lejlighederne er kanaldøre , skal vedligeholdes med olie, Må males hvid eller grå.

El-installationer

Er der fejl i kontakter eller strømudtag, kontakt varmemester eller bestyrelsen.

Sanitet

Håndvaske og toiletter er som standard hvide uden skader

Vægge

Rutex tapet (savsmuld) er opsat i værelser, entre og vindfang, Vægge i køkken er malet.

Bad er enten med vinylbelægning eller fliser

Magasin er som standard ubehandlet

Magasin/klædekammer

Er monteret med hyldevæg og bøjlestang.

Vinduer

Vinduer i lavhusenes facader er med nyere plastberammer, vinduer ved altan er med trærammer

Vinduerne i højhusene velux med plasrammer

Køkken

Køkken er som standard med plane malede flader/låger (pulverlakeret) i lyse pastelfarver

Hårde hvidevarer

Køle/fryseskab og El-komfur er som standart i alle lejligheder. Mangler disse ved fraflytning, skal disse erstattes af fraflytter til standard

Boligerne i nr. 46. st. 1., 2., tv og 48 er renoveret, i disse boliger er der desuden Emhætte, microovn, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler. Disse vedligeholdes af afdelingen, sålænge der betales forbedringstillæg.

4.3 Særligt vedrørende baderum

Baderum som standard med vinyl på vægge, skiftes løbende til fliser over tid.

Badeværelser er som standard udstyret med Spejl, hylde under spejl samt stålknaverække samt stang til badeforhæng

4.4 Altaner i lavhusene må males i lyse farver