

En kopi fra www.aab50.dk

Standard vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Boligforeningen AAB

INDHOLD

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | A-ordningen - kort fortalt | 4 |
| 1.1 | Beboers forpligtelse til vedligeholdelse | 4 |
| 1.2 | Afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse | 4 |
| | Vedligeholdelsesreglement for Boligforeningen AAB | 4 |
| 2 | | 4 |
| | Generelle bestemmelser | 5 |
| 2.1 | | 5 |
| 2.1.1 | Generel beskrivelse af boligernes standard | 5 |
| 2.1.2 | Reglernes ikrafttræden | 5 |
| 2.1.3 | Ændring af lejekontrakten | 5 |
| 2.1.4 | Twister om istandsættelse og vedligeholdelse | 5 |
| | Overtagelse af boligen ved indflytning | 5 |
| 2.2 | | 5 |
| 2.2.1 | Boligens stand | 5 |
| 2.2.2 | Syn ved indflytning | 6 |
| 2.2.3 | Indflytningsrapport | 6 |
| 2.2.4 | Mangelliste | 6 |
| 2.3 | Vedligeholdelse i boperioden | 6 |
| 2.3.1 | Beboerens vedligeholdelsespligt | 6 |
| 2.3.2 | Særligt om udvendig vedligeholdelse | 7 |
| 2.3.3 | Afdelingens vedligeholdelsespligt, herunder om slid og ælde | 7 |
| 2.3.4 | Særligt om afdelingens vedligeholdelsespligt ved individuel råderetsarbejder | 7 |
| 2.3.5 | Anden indvendig vedligeholdelse | 8 |
| 2.3.6 | Anmeldelse af skader | 8 |
| 2.4 | Ved fraflytning | 8 |
| 2.4.1 | Afdelingens forpligtelse overfor næste beboer | 8 |
| 2.4.2 | Fraflytningssyn | 8 |
| 2.4.3 | Overtagelse af hårde hvidevarer, installationer og/eller inventar | 9 |
| 2.4.4 | Normalistandsættelse | 9 |
| 2.4.5 | Undladelse af normalistandsættelse | 9 |
| 2.4.6 | Misligholdelse | 9 |
| 2.4.7 | Arbejdets udførelse og overslag over forventede udgifter til istandsættelse | 10 |
| 2.4.8 | Endelig flytteopgørelse | 10 |
| 2.4.9 | Istandsættelse ved bytte af bolig | 10 |
| 2.5 | Lokale vedligeholdelsesreglementer | 10 |
| | Alle boligafdelinger skal have eget vedligeholdelsesreglement og i dette afsnit kan du læse mere om hvad det skal indeholde | 10 |
| 2.5.1 | Indhold | 10 |
| 2.5.2 | Når der ikke er et lokalt vedligeholdelsesreglement | 11 |

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

Reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig mens du bor i den og om hvilken stand boligen skal afleveres når du flytter.

2.a. Vedligeholdelsesstandard (bilag a til vedligeholdelsesreglement)

Beskrivelse af hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også, hvilke krav vi stiller til boligen når du flytter.

3. Råderetskatalog

Reglerne for, hvad du må ændre i og ved din bolig.

1 A-ordningen - kort fortalt

I almene boligorganisationer findes der forskellige regler for vedligeholdelse af boligerne, i de såkaldte vedligeholdelsesordninger. Den ordning du er omfattet af hedder 'A-ordningen'. Nedenfor er det beskrevet hvordan du som beboer skal vedligeholde boligen mens du bor i den og kan du læse om afdelingens vedligeholdelse.

1.1 Beboers forpligtelse til vedligeholdelse

I *boperioden* skal du som beboer sørge for boligens indvendige vedligeholdelse i overensstemmelse med reglerne i dette vedligeholdelsesreglement. Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra det der betragtes som almindeligt slid og ælde. Se punkt 2.3.

Som beboer skal du selv afholde alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Ved *fraflytning* skal der gennemføres en normalstandsættelse, som omfatter nødvendig malerbehandling eller tapetsering af vægge og malerbehandling af lofter samt rengøring. Som beboer skal du betale udgifterne til normalstandsættelsen. Dog overtager afdelingen gradvist denne udgift afhængigt af, hvor længe du har boet i boligen.

Bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat behøver ikke blive normalistsandsat. For at vurdere om boligen er i en sådan tilstand gennemfører boligforeningen et fraflytningssyn, med de varsler, der er angivet i lov om leje af almene boliger.

Alle udgifter som følge af eventuel misligholdelse kommer du altid til at betale. 'Misligholdelse' er den definition, som benyttes i lov om leje af almene boliger som beskriver skader eller forringelser af boligen, som kan opstå som følge af enten fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse og/eller uforsvarlig adfærd.

1.2 Afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse

Afdelingen har pligt til at holde ejendommen og boligen forsvarligt ved lige. Dette vedligeholdelsesreglement indeholder en generel beskrivelse af standarden af boligerne i afdelingen, som også afspejler sig i huslejeniveauet.

Alle faste installationer i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Det er afdelingens beboere, der på afdelingsmødet godkender afdelingens budget, herunder hvad der henlægges til vedligeholdelse, og de godkender vedligeholdelsesreglementet.

Reglerne om vedligeholdelse af boligerne finder du i lov om leje af almene boliger og i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

2 Vedligeholdelsesreglement for Boligforeningen AAB

I dette afsnit kan du læse nærmere om at almene boliger er 'genbrugsboliger', om hvornår reglerne gælder og hvor du kan gå klage, hvis der opstår uenighed omkring vedligeholdelse.

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Generel beskrivelse af boligernes standard

Boligforeningens boliger er opført som almene boliger. Generelt må tilflyttere og bolighavende derfor forvente, at boligen ikke er sammenlignelig med private udlejningsboliger eller ejerboliger.

Boligerne er 'genbrugsboliger' og tilflyttere må derfor forvente, at boligen bærer præg af at have været beboet og brugt af tidligere beboere, og at der ikke som i ejerboliger sker en fuldstændig istandsættelse. 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. I øvrigt henvises til bilag a for en beskrivelse af vedligeholdelsesstandard.

2.1.2 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den (dato for afdelingsmøde) erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Vedligeholdelsesreglementet udleveres af boligforeningens administration sammen med lejekontrakten til nye beboere, og afdelingen har ansvar for, at det omdeles til alle beboere i afdelingen.

2.1.3 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

2.1.4 Tvister om istandsættelse og vedligeholdelse

Unighed om henholdsvis beboerens eller afdelingens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen søges først og fremmest løst i dialog mellem beboeren og afdelingen. Hvis dette viser sig ikke at lade sig gøre kan hver af parterne indbringe spørgsmålet til afgørelse i kommunens beboerklagenævn.

2.2 Overtagelse af boligen ved indflytning

I dette afsnit kan du læse nærmere om hvilken stand du kan forvente boligen er i når du overtager den og om de procedurer, der er i forbindelse med din overtagelse af boligen.

2.2.1 Boligens stand

Ved lejeaftalens begyndelse stilles boligen til rådighed i god og forsvarlig stand. Afdelingens boligstandard er nærmere beskrevet i *bilag a*, som er et tillæg til dette vedligeholdelsesreglement.

Vægge og lofter skal fremtræde nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan beboer ikke påregne er nyistandsatte.

Du har som ny beboer mulighed for at vælge tapet med et tilskud som du får oplyst i forbindelse med papirerne på boligen. Dette skal dog ske senest 10 dage før overtagelse af boligen. Hvis ikke afdelingen har modtaget besked senest 10 dage før overtagelsen, istandsættes boligen i overensstemmelse med *bilag a* (punkt 3.1.1).

Særligt om farvevalg skal nævnes, at det afhænger af smag og behag hos tidligere beboer og skal accepteres af dig, så længe der er tale om farver der er i overensstemmelse med dem, der fremgår af *bilag a*.

2.2.2 Syn ved indflytning

I forbindelse med udlevering af nøgler bliver der lavet et indflytningssyn. Formålet er at gennemgå boligen for at konstatere, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med afdelingens gældende standard.

2.2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet laver afdelingen en indflytningsrapport.

Du har mulighed for at tilføje bemærkninger på denne rapport, hvis du deltager ved synet. Du vil blive bedt om at kvittere for modtagelsen af rapporten og får udleveret en kopi, som vi anbefaler, at du gemmer til din fraflytning.

Hvis du *ikke* har mulighed for at deltage i indflytningssynet, eller ikke ønsker at skrive indflytningsrapporten under ved indflytningssynet, sender afdelingen kopi af den til dig senest 14 dage efter indflytningssynet.

Kun eventuelt arbejde, som vil bringe boligen på niveau med standarden i afdelingen vil blive udført, og det vil fremgå af rapporten, hvilket arbejde der bliver udført.

2.2.4 Mangelliste

Du skal senest to uger fra boligens overtagelse påtale eventuelle fejl, skader og mangler ved boligen. Det skal ske skriftligt overfor afdelingen, som kvitterer for modtagelsen. Afdelingen vurderer manglerne, gennemgår boligen sammen med dig og oplyser om, hvilke fejl der udbedres, og hvilke der henføres til boligens almindelige vedligeholdelsesniveau. Vi anbefaler, at du opbevarer en kopi af den af afdelingen kvitterede mangelliste.

Fejl, skader og mangler, som af afdelingen bliver vurderet som uvæsentlige bliver ikke udbedret. Ved din fraflytning hæfter du ikke for disse, hvis de fremgår af den mangelliste afdelingen har kvitteret for modtagelsen af. Det skyldes, at du skal aflevere boligen i samme stand, som da du overtog den; ikke i en bedre stand.

2.3 Vedligeholdelse i boperioden

I dette afsnit kan du læse nærmere om hvordan det forventes at du vedligeholder boligen mens du bor i den og om hvilke dele afdelingen skal sørge for at vedligeholde.

2.3.1 Beboerens vedligeholdelsespligt

Som beboer skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse og afholde udgifterne til dette. Det gælder også kælder og loftsrum, der er stillet til din disposition. Med indvendig vedligeholdelse menes malerbehandling eller tapetsering samt vedligeholdelse af træværk, herunder køkkenbord og skabe samt gulvbehandling.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke bliver forringet i den periode, du bor i boligen.

Særligt om gulve bemærkes, at vedligeholdelse af gulve ikke automatisk kan erstattes af gulvtæpper, da også gulvtæpper *kan* slide på et istandsat trægulv. Det afhænger af gulvtæppets kvalitet og materialer, og gulvtæppet kan f.eks. gennemslide lakken eller ridse gulvene. Se om slid og ælde i afsnit 2.3.3.

Du skal selv sørge for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler samt afholde alle udgifter i denne forbindelse. Det omfatter alle udleverede nøgler til afdelingen. Det kan konkret aftales med afdelingsbestyrelsen at afdelingen

overtager vedligeholdelsespligten for nøgler og låse og en sådan aftale skal altid foreligge skriftligt.

Hvis du vil benytte dig af råderetten til at lave forbedringer eller forandringer inde i boligen, bør du orientere dig om regler og ansøgningsproceduren i afdelingens råderetskatalog, *inden* du igangsætter arbejdet. Du kan få kataloget hos afdelingsbestyrelsen.

2.3.2 Særligt om udvendig vedligeholdelse

Afdelingsmødet har besluttet, at beboere med altan/have selv skal vedligeholde i umiddelbar tilknytning til boligen.

Det gælder vedligeholdelse af udvendigt træværk, se nærmere i *bilag a* til dette reglement.

Afdelingsbestyrelsen kan indgå individuel skriftlig aftale med beboerne om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der i afdelingens vedligeholdelsesreglement er truffet bestemmelse om det. Hvis der indgås sådan en aftale, løser beboeren en udvendig vedligeholdelsesopgave for afdelingen, og det vil i så fald afspejle sig i nedsat husleje for de boliger, der indgår i sådanne aftaler.

En individuel skriftlig aftale mellem afdelingen og beboeren om udvendig vedligeholdelse opbevares i beboermappen i afdelingen.

2.3.3 Afdelingens vedligeholdelsespligt, herunder om slid og ælde

Afdelingen skal sørge for at holde ejendommen og boligen forsvarligt ved lige, hvilket derfor skal indarbejdes i afdelingens budgetter.

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af faste installationer, af ruder, vand- og gashaner, elføring og -afbrydere, rør og faldstammer, radiatorer, wc (kumme og sæde), cisterner, vaskekummer, badekar, ringeklokke og evt. dørtelefon. Hvis der til boligen hører køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, emhætte og lignende skal disse også vedligeholdes af afdelingen.

Afdelingen vedligeholder *ikke* hårde hvidevarer installeret af dig i henhold til installationsretten (se nærmere i afdelingens råderetskatalog).

Når boligens standard som følge af almindelig slid og ælde kommer under den standard, der er vedtaget af afdelingsmødet, udføres arbejdet af afdelingen inden for de godkendte budgetter.

Slid og ælde af gulve forekommer når gulvbrædder er så tynde, at de ikke kan slibes for at få ny beskyttende gulvbehandling.

Hvis der skal udskiftes faste installationer pga. skade forvoldt af dig, eller andre du har givet adgang til boligen, skal du erstatte det ødelagte.

2.3.4 Særligt om afdelingens vedligeholdelsespligt ved individuel råderetsarbejder

Individuelt råderetsarbejde skal godkendes af boligforeningen for at sikre at det er udført håndværksmæssigt korrekt. Når det er sket gælder samme regler for vedligeholdelse som i øvrigt. Det betyder at du har den indvendige vedligeholdelse og afdelingen vedligeholder faste installationer og udvendigt, jf. ovenfor.

Afdelingen vedligeholder inden for rammerne beskrevet i *bilag a*, således at boligen over tid vedligeholdes på niveau med øvrige boliger i afdelingen.

2.3.5 Anden indvendig vedligeholdelse

Afdelingen kan på et afdelingsmøde beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 2.3.3.

2.3.6 Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til afdelingen. Hvis du ikke gør det, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte opstå, fordi du ikke har givet besked i rette tid.

2.4 Ved fraflytning

I dette afsnit kan du læse nærmere om i hvilken stand boligen skal afleveres når du flytter, hvem der skal betale og om de procedurer, der er i forbindelse med flytning fra boligen.

2.4.1 Afdelingens forpligtelse overfor næste beboer

Da du som ny beboer flyttede ind var boligen er normalistsandsat. Når du flytter skal boligen igennem en tilsvarende normalistsandsættelse, så næste beboer kan overtage en bolig i samme stand som du gjorde.

Vær opmærksom på, at hvis du under boperioden har installeret maskiner eller udført råderetsarbejde, kan der ved godkendelsen af dette være stillet krav om reetablering. Dette vil indgå ved fraflytningssynet.

2.4.2 Fraflytningssyn

Senest 14 dage før din frigørelsesdato, eller afdelingens modtagelse af nøgler, vil din bolig blive synet af en vurderingsinspektør fra boligforeningen.

Hvis du selv vi stå for istandsættelsen, er det vigtigt at det sker inden synet, fordi du her afleverer nøglerne og derfor ikke længere har adgang til boligen, herunder til at foretage yderligere istandsættelse.

Boligen skal være tømt for indbo og rengjort, når den bliver synet. Det gælder også eventuelle lofts- og kælderrum, der er stillet til din disposition. Når du bliver indkaldt til syn, modtager du en vejledning med gode råd til, hvad du med fordel selv kan gøre inden fraflytningssynet.

Du bliver indkaldt med mindst syv dages varsel, og vi anbefaler, at du benytter muligheden for at deltage. Medbring gerne indflytningsrapport og eventuel mangelliste til synet.

Nøgler, nøglebrikker, p-kort, vaskekort og vaskelås samt beboermappe mv. skal du aflevere ved fraflytningssynet. Hvis du er forhindret i at være til stede ved synet, skal du i stedet aflevere det på ejendomskontoret *før* synet.

Ved synet vurderer inspektøren boligen på tre punkter:

- 1) Normal istandsættelse (afsnit 2.4.4)
- 2) Eventuel misligholdelse (afsnit 2.4.6)
- 3) Slid og ælde.

Efter synet vil afdelingens håndværkere blive bedt om at lave det der fremgår af vurderingsrapporten.

På flytteafregningen skal du betale for 1) din andel af normal istandsættelsen, jf. punkt 2.4.4. og alle udgifter til at udbedre eventuel misligholdelse. Derimod er det afdelingen som betaler for de arbejder som står opført under 'slid og ælde'.

2.4.3 Overtagelse af hårde hvidevarer, installationer og/eller inventar

Det er ikke muligt, at overtage hårde hvidevarer, andre installationer eller inventar fra forrige beboer. Dette skyldes, at hvis dette står i boligen ved din overtagelse, så har afdelingen pr. automatik overtaget vedligeholdelsespligten. Da det ikke er godkendt af afdelingsmødet, er det ikke muligt.

Retspraksis viser, at aftaler mellem tidligere beboer og dig (overtagelseserklæringer) bliver tilsidesat, og derfor accepteres de ikke af boligforeningen.

2.4.4 Normalistandsættelse

Normalistandsættelse er betegnelsen for at vægge og malerbehandling af lofter skal fremstå nyistandsat. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter malerbehandling eller tapetsering af vægge og malerbehandling af lofter.

Vedligeholdelsesreglementets *bilag a* beskriver, hvordan boligen bliver normalistandsat.

I forbindelse med normalistandsættelse bliver eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betalt af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i bilag a.

Hvem der skal betale for udgiften til normalistandsættelsen afhænger af hvor længe du har boet i boligen inden du flytter, fordi du i den periode du bor i boligen sparer op til normalistandsættelsen. Det sker ved at afdelingen gradvist overtager udgiften med 1 % pr. måned regnet fra lejeaftalens begyndelse og til dens ophør. Med andre ord betyder det, at når du har boet otte år og fire måneder i boligen, har afdelingen overtaget hele udgiften til normalistandsættelsen, og du kan flytte uden at betale for normalistandsættelse.

2.4.5 Undladelse af normalistandsættelse

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat i overensstemmelse med *bilag a* i dette vedligeholdelsesreglement.

2.4.6 Misligholdelse

Der er tale om misligholdelse, når boligen eller dele af denne er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, når noget mangler i boligen, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd hos dig, din husstand eller andre som du har givet adgang til boligen.

Du skal afholde alle udgifter til istandsættelse som følge af eventuel misligholdelse.

Døre som er afmonteret og stillet på loft eller i kælderrum skal være sat op i boligen. Hvis de ikke er det, vil de i vurderingsrapporten være opført under misligholdelse, som du skal betale.

Er der i boligen gasinstallation, skal denne afproppes og hårde hvidevarer, der ikke følger med boligen skal fjernes. Arbejdet skal udføres af en autoriseret VVS installatør. Det følger af § 1 stk. 1 i lov om ændringer af lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger samt lov om autorisation af elinstallatører m.v.

Boligen skal efterlades pænt rengjort, herunder eventuelle hårde hvidevarer, der følger med boligen samt inventar, sanitet m.v. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af boligen bliver dette betragtet som misligholdelse.

2.4.7 Arbejdets udførelse og overslag over forventede udgifter til istandsættelse

På baggrund af vurderingsrapporten indgår afdelingen aftale med håndværkere, som sætter boligen i stand i overensstemmelse med vurderingsrapporten fra fraflytningssynet.

Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligforeningens administration dig skriftligt besked om, hvad afdelingen forventer, at det koster at sætte den bolig du flytter fra i stand. Du bliver oplyst om din andel af den forventede udgift.

Dette prisoverslag over forventede udgifter til istandsættelsen er bindende for afdelingen. Det betyder, at udgifterne ifølge den endelige flytteopgørelse aldrig kan overstige det beløb, der fremgår af prisoverslaget, med mere end 10%. Udgiften kan derimod godt blive mindre.

2.4.8 Endelig flytteopgørelse

Boligforeningens administration sender den endelige flytteopgørelse over istandsættelsesudgifterne uden unødigt forsinkelse. I praksis betyder det normalt senest ca. fire uger fra dateringen af sidste håndværkerregning.

Flytteopgørelsen indeholder oplysning om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelsesarbejdet er udspecificeret, så du kan se, hvad det har kostet at normalistandsætte boligen, og hvad det har kostet at udbedre eventuel misligholdelse.

Hvis du skylder husleje eller for varme fremgår det også af opgørelsen. Udgifterne til istandsættelse og evt. skyldig husleje mv. bliver modregnet i det indskud du betalte ved indflytningen.

Du skal oplyse os om din nye adresse. Har du *ikke* gjort det vil boligforeningens eventuelle krav overfor dig *ikke* bortfalde, men blive rejst overfor dig på et senere tidspunkt.

2.4.9 Istandsættelse ved bytte af bolig

Ved bytte af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

2.5 Lokale vedligeholdelsesreglementer

Alle boligafdelinger skal have eget vedligeholdelsesreglement og i dette afsnit kan du læse mere om hvad det skal indeholde.

2.5.1 Indhold

Den enkelte afdeling godkender et vedligeholdelsesreglement for afdelingen. Dette indeholder:

- Beskrivelse af boligernes generelle standard, herunder hvilken normalistandsættelse, der bliver foretaget ved fraflytning (dvs. før indflytning).
- Hvordan boligerne vedligeholdes korrekt med vejledning om anbefalet materialevalg til brug af vedligeholdelse.

2.5.2 *Når der ikke er et lokalt vedligeholdelsesreglement*

Hvis den lokale boligafdeling ikke har vedtaget et lokalt vedligeholdelsesreglement gælder bilag a som beskrivelse af vedligeholdelsesstandarden.



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

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!

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 ufravigelig og kan *ikke* tilsidesættes ved aftale, heller ikke selv om det vil være til beboers fordel.

1. 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.

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 efter den farveplan der fremgår af sidste side i dette bilag.

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

Vedligeholdelse af

01.00 Lofter

01.01 Malerbehandling af lofter § 26, stk.2 (råhvid)

01.02 Farveændring (reetablering til råhvid)

01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmaling

01.04 Filt

01.05 Strukturmaling

Standard

| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
|----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| X | | X |
| | | X |
| | | X |
| X | | |
| | | X |

Bemærkninger

Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

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

02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2

02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (råhvid)

02.03 Hessianbeklædte vægge

02.04 Malede hessianbeklædte vægge

02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)

02.06 Strukturmalning på væg

02.07 Væv

02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg

02.09 Filt

02.10 Farveændring (reetablering til råhvid)

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

Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

Væv må kun opsættes på vægge når det **ikke** er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.

Samme krav som i pkt. 02.07.

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

- Beckers scotte 5 (råhvid)
- I køkken: Beckers Plast 7 (råhvid).
Eller tilsvarende kvalitet (råhvid)

Særligt om vådrum

- Beckers GT-20 (råhvid) Eller tilsvarende kvalitet (råhvid)

04.00 Vægge og gulve i badeværelser

04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.

04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs. hvor man bader)

04.03 Udstyr opsat udover standard (sæbeholdere og lign.)

04.04 Udgipsning af borehuller i fliser

04.05 Udgipsning af borehuller mellem fliser

04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger

04.07 Erstatning af ødelagte fliser

04.08 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid skal afd. udskifte, § 25, stk. 3.

| Standard | | |
|------------|-----|------------|
| A | B | C |
| Accepteres | Afd | Fraflytter |
| | | X |
| | | X |
| X | | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | (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

Løfter og vægge i baderum: Beckers GT-20 (råhvid) eller tilsvarende kvalitet)
Se i øvrigt ovenfor punkt 01.00 og 02.00.

05.00 Dørflader og skabslåger

05.01 Mindre antal afskalninger

05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)

05.03 Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag

05.04 Udbedring af ridser i større omfang

05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer

05.06 Opsætning af manglende døre

05.07 Rensning og behandling af afsyrede døre

05.08 Udskiftning af døre med huller i

05.09 Opsætning af manglende låger/hylde i skabe

| Standard | | |
|------------|-----|------------|
| Accepteres | Afd | Fraflytter |
| A | B | C |
| X | | |
| | | X |
| | X | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |

- 05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler
- 05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler
- 05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler

| | | |
|--|----------|----------|
| | | X |
| | | X |
| | X | |

Udførelse

Døre males med pensel og lakeres med lakvalse (finstruktur).

Materialevalg

Træværk, døre, karme og fodpaneler

Grundning (inden påføring af maling)

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

Maling

- Beckers Aqua 40 i faren Ncs S 1000-n (grå)
- Altandør: Beckers Aqua 40 i Ral 9010 – 4-liters recept
- Eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer

- 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

Standard

| Acceptoreres | Afd | Fraflytter |
|--------------|----------|------------|
| A | B | C |
| 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

rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger
 06.10 Afrensning af plastkarme
 06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer

| | | |
|--|--|----------|
| | | |
| | | X |
| | | X |

Udførelse

Malerbehandling af karme, vinduer og altandør skal udføres med pensel.

Materialevalg

Vinduer males med Beckers Aqua 40 i Ral 9010 – 4 liters recept. Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00.

07.00 Skabe og skuffer

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 selvkøbende 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

| Standard | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Acce- pteres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| X | | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Skab i magasin males med Beckers Aqua 40 i farven Ncs S 1000-n (grå) eller tilsvarende kvalitet. Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00

08.00 Køkkenbordplader

08.01 Udbedring af gennemslidt overflade
 08.02 Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)
 08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug, § 25, stk.3

| Standard | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Acce- pteres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| | | X |
| 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 |
| Standard | | | | |
| | A | B | C | |
| 09.00 Komfurer | Accep- teres | Afd | Fra- flytter | |
| 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 |
| Standard | | | | |
| | A | B | C | |
| 10.00 Køle- og fryseskabe | Accep- teres | Afd | Fra- flytter | |
| 10.01 | Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade | | | X |
| 10.02 | Mindre ridser/skrammer i indvendig overflade | | | X |
| 10.03 | Udbedring af 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 klædemærker | | | X |
| 10.07 | Bortskaffelse af ikke tilhørende hårde hvidevare samt reetablering af vand, afløb, strøm og køle- og fryseskabe | | | X |

10.08 Rengøring af køle- og fryseskabe

| | | |
|--|--|----------|
| | | X |
|--|--|----------|

11.00 Terrazzo- og flisegulv

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

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

12.00 Sanitet

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

| Standard | | |
|-------------------------|------------|-------------------------|
| A | B | C |
| Accep- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | 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 hylder, knager, spejl og toiletrulleholder

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

14.00 El-installationer og målere

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

| Standard | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Accep- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | 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

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

Radiator og rør males med pensel.

Materialevalg

Beckers Aqua 40 i Ncs S 1000-n eller tilsvarende kvalitet.

16.00 Nøgler og låse

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

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

vaskelåse/kort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytningen

17.00 Altan, loft- og kælderrum

17.01 Tømning og rengøring

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

18.00 Generelt om udstyr

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

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

19.01 Rengøring af tømt bolig

19.02 Rengøring efter håndværkere

19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse

| Standard | | |
|----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| | | X |
| Standard | | |
| A | B | C |
| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| Standard | | |
| A | B | C |
| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| | | X |
| | | X |

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 50

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:

- Døre inde i boligen er af typen papdøre, der er malet i afdelingens lysegrå standardfarve for træværk (Beckers AQUA 40 - farvekode NCS S 1000-n, brug pensel eller lakvalse - fin struktur). Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når disse skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med døre af typen papdøre malet i lysegrå standardfarve for træværk.
- Hoveddøren er malet i afdelingens lysegrå standardfarve (Beckers AQUA 40 - farvekode NCS S 1000-n; brug pensel eller lakvalse - fin struktur). Du står for vedligeholdelse af maling af

indersiden af døren, men ydersiden af døren males i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af opgangen. Du står selv for rengøring af både inder- og yderside af døren.

- Hoveddøren udskiftes kun af afdelingen efter beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af ejendommen.
- Paneler fremtræder i lysegrå farve (Beckers AQUA 40 - farvekode NCS S 1000-n).
- I 1- og 2 værelses-lejligheder modtages to nøgler og i øvrige lejligheder modtages 3 nøgler. Nøglerne er systemnøgler, der giver adgang til kælder i din blok. Tidligere beboer kan have opsat ekstralås. Modtagne nøgler udleveres.
- For beboer der har loftflurtrum udleveres en nøgle mod særlig kvittering. Mistes nøglen skal lås og samtlige nøgle til det pågældende loftsrum omlægges for beboers regning.
- Du skal sætte lås på dit kælder-/loftsrum.

El-installationer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige el-installationer.
- Der er installeret HPFI relæ med automatsikring.
- Installationer, der ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning, bringes i overensstemmelse med lovgivningens krav, medmindre det skyldes forhold hos beboeren.

Gulv:

- Gulve i stue, køkken og værelser er udført i bøge-parket. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Ved anden gulvbelægning skal dette reableres ved fraflytning til standard bøge-parket.
- Gulve i baderum har som standard terrazzo. Enkelte boliger kan have klinker. Såfremt disse skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med tilsvarende eller føres tilbage til terrazzo.



Figur 1 Stue



Figur 2 Stort værelse



Figur 3 Lille værelse

Sanitet:

- Sanitet er karakteriseret ved at være af forskellige mærker. Standard-toilet er hvidt Gustavberg af vandbesparende type. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes med tilsvarende produkt, der er vandbesparende. Sanitet er hvidt.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med afdelingens standardtoilet i hvidt.

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 /alu. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der må ikke bores huller i vinduer og døres udvendige alubeklædning. Skal i givet fald retabeleres. Huller i træværk skal repareres og hvis der bores huller i f.eks. klimaskærmen (alu-beklædning) til f.eks. ledning så er klimaskærmen ødelagt og der skal sættes ny alu-profil på.
- Der er normalt vindueskarme af tegl i stue og stort værelse og ellers sorte fliser i små værelser.
- Et og to værelses-boliger har i stuen en hængende vindueskarm. Enkelte har dog normal standard.
- Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.



Figur 4 Eksempel på del af altandør med grøn aluminiumsprofil

4.2.Særligt vedrørende køkken

Køkken udskiftes i forbindelse med afdelingens helhedsplan, som er vedtaget den 25. september 2012 – forventes at ske 2014/2015.

Boligernes standard er karakteriseret ved

Køkkenelementer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener af typen Atlas og er sprøjtelakeret i grå farve.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) opsætter afdelingen standardkøkken efter beslutning på afdelingsmødet.
- Greb i køkkenskabe skal være intakte og i samme farvenuance.
- Køkken har installeret Børma to-grebsbatteri. På grund af afdelingens trykforøgeranlæg kan et-grebsbatteri ikke benyttes gr. mulige støjgener.



Figur 5 Køkkenelement med vask

Installationer:

- Boligerne er tilsluttet el og har ikke gasinstallation.
- **Ét værelses boliger, samt to-værelses boliger i Sjelør Boulevard 109 og 121 mf.** har opsat trinette.
- **Installation i øvrige lejligheder:**
- Voss komfur med glaskeramiske kogeplader, varmluftovn med grill. Ovnens gummiliste vedligeholdes og udskiftes af beboer. Lyskilde udskiftes af beboer.
- Har en beboer mere 2-3 reparationer på kogezoneerne på et komfur, vil dette efter en konkret vurdering evt. blive udskiftet med et komfur med massegods-plader, således at unødige driftsstop og udgifter undgås. Lykskilder udskiftes af beboer.
- Køle-og fryseskab er som standard:

Fryseskab: GRAM FS 170-01 T, 160 liter, 55 cm.

Køleskab: GRAM KS200-04 G 195 liter, bredde 55 cm.

Ved udskiftning grundet fejl, der ikke kan repareres på det gamle køle-/fryses, kan der vælges mellem følgende, da der ikke er plads til et 60 cm køle/fryseskab med den nuværende placering:

- Et 55 cm køle-/fryseskab, som har væsentlig mindre kapacitet end det nuværende. Dette skab sættes også ind, såfremt fejl opstår i forbindelse med flyttelejligheder.

- Et 60 cm køle/fryseskab hvor du selv enten skal flytte køkkenelementerne eller finde en anden placering til der kommer nyt køkken i forbindelse med helhedsplanen.
- Afdelingens helhedsplan betyder, at der skal opsætte nyt køkken mv., således at der bliver plads til et 60 cm køle- og fryseskab. Køle- og fryseskabe, der er mere end 5 år gamle på tidspunktet for køkkenudskiftningen vil blive udskiftet.
- Standardskab vil være afhængig af markedssituationen og fastlægges af afdelingsbestyrelsen.
- Lovlige el og vandinstallationer til vaske og opvaskemaskine skal ikke fjernes.
- Der er i boligen mekanisk udsugning med ventilation i køkken i badeværelse og i evt. gæstetoilet. Skal være rengjort for at virke og må ikke tilstoppes. Der må ikke fortages tilslutning af emhætter eller elektrisk udsugning til afdelingens udsugningsanlæg. Udskiftes ved slid og ælde til samme type.



Figur 6 Køkkenelement - komfur og køle-/fryseskab

4.3. Særligt vedrørende baderum

- Boligernes standard er karakteriseret ved badezonen:
- Badezonen er karakteriseret ved at opfylde tidligere krav om flisehøjde på ca. 180 cm hvide fliser i badeværelset.
- Som standard er gulvet af terrazzo.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Dette ændres ikke.
- Fliser på vægge:
- I badeværelset er væggene beklædt med hvide fliser. Over dette er malet med vådrumsmaling (Bekckers GT-20 råhvid eller tilsvarende kavlitet).
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Der opsættes ikke nye fliser.



Figur 7 Badeværelse

Badeværelsesudstyr:

- Badeværelsesudstyret er karakteriseret ved at være af typen Børma to-grebsbatteri, samt termostat-brusebatteri af typen Damixa, Grohe eller FM Mattson. Der er som standard en plastic bruseslange med plastic bruser.
- Som standard er der endvidere et spejl over håndvask, hylde under spejl, samt toiletrulleholder af metal og en knagerække til håndklæder.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved udskiftning på grund af slid og ælde opsættes nyt udstyr af samme type som afdelingens standard.



Figur 8 Håndvask

Altan

- Altan skal være malet i lys farve. Der må ikke være boret huller i altanens afskærmning, eller i vinduer og døres alu-beklædning.
- Døre og vinduers alu-beklædning må ikke males. Skal i givet fald retableres.
- Altan skal være ryddet og rengjort.

Andet

- Kælder/loftsrum skal være ryddet og rengjort.
- Der udleveres to nøgler til lejlighedens brevkasse i opgangens brevkasseanlæg.



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

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!

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 ufravigelig og kan *ikke* tilsidesættes ved aftale, heller ikke selv om det vil være til beboers fordel.

1. 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.

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 efter den farveplan der fremgår af sidste side i dette bilag.

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

Vedligeholdelse af

01.00 Lofter

01.01 Malerbehandling af lofter § 26, stk.2 (råhvid)

01.02 Farveændring (reetablering til råhvid)

01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmaling

01.04 Filt

01.05 Strukturmaling

Standard

| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
|----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| X | | X |
| | | X |
| | | X |
| X | | |
| | | X |

Bemærkninger

Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

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

02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2

02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (råhvid)

02.03 Hessianbeklædte vægge

02.04 Malede hessianbeklædte vægge

02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)

02.06 Strukturmalning på væg

02.07 Væv

02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg

02.09 Filt

02.10 Farveændring (reetablering til råhvid)

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

Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

Væv må kun opsættes på vægge når det **ikke** er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.

Samme krav som i pkt. 02.07.

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

- Beckers scotte 5 (råhvid)
- I køkken: Beckers Plast 7 (råhvid).
Eller tilsvarende kvalitet (råhvid)

Særligt om vådrum

- Beckers GT-20 (råhvid) Eller tilsvarende kvalitet (råhvid)

03.00 Gulve

03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler

03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak

03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning

03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)

03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe

03.06 Opskuring af ludbehandlet gulv

03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning

03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning

03.09 Almindeligt slid af dørtrin § 25, stk. 3

03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin

03.11 Reetablering ved manglende dørtrin.

03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister

03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejlister

03.14 Afslibning og lakering af malede gulve

03.15 Lakering pga. rester af væg-, træværks og loftsmaling på gulve

03.16 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (incl. mellemslibning).

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

Når de er fjernet på kommunen foranledning, er reetablering på deres regning

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

04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign.

04.02 Væv opsat i vådrumszone (dvs. hvor man bader)

04.03 Udstyr opsat udover standard (sæbeholdere og lign.)

04.04 Udgipsning af borehuller i fliser

04.05 Udgipsning af borehuller mellem fliser

04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger

04.07 Erstatning af ødelagte fliser

04.08 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes alm. slid skal afd. udskifte, § 25, stk. 3.

| Standard | | |
|------------|-----|------------|
| A | B | C |
| Accepteres | Afd | Fraflytter |
| | | X |
| | | X |
| X | | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | (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

Løfter og vægge i baderum: Beckers GT-20 (råhvid) eller tilsvarende kvalitet)
Se i øvrigt ovenfor punkt 01.00 og 02.00.

05.00 Dørflader og skabslåger

05.01 Mindre antal afskalninger

05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)

05.03 Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag

05.04 Udbedring af ridser i større omfang

05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer

05.06 Opsætning af manglende døre

05.07 Rensning og behandling af afsyrede døre

05.08 Udskiftning af døre med huller i

05.09 Opsætning af manglende låger/hylde i skabe

| Standard | | |
|------------|-----|------------|
| Accepteres | Afd | Fraflytter |
| A | B | C |
| X | | |
| | | X |
| | X | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |

- 05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler
- 05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler
- 05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler

| | | |
|--|----------|----------|
| | | X |
| | | X |
| | X | |

Udførelse

Døre males med pensel og lakeres med lakvalse (finstruktur).

Materialevalg

Træværk, døre, karme og fodpaneler

Grundning (inden påføring af maling)

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

Maling

- Beckers Aqua 40 i faren Ncs S 1000-n (grå)
- Altandør: Beckers Aqua 40 i Ral 9010 – 4-liters recept
- Eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer

- 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

Standard

| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
|----------------|----------|-----------------|
| A | B | C |
| 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

rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger
 06.10 Afrensning af plastkarme
 06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer

| | | |
|--|--|----------|
| | | |
| | | X |
| | | X |

Udførelse

Malerbehandling af karme, vinduer og altandør skal udføres med pensel.

Materialevalg

Vinduer males med Beckers Aqua 40 i Ral 9010 – 4 liters recept. Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00.

07.00 Skabe og skuffer

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 selvkøbende 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

| Standard | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Acce- pteres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| X | | |
| | | X |
| | | X |
| | | X |
| | | X |

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel.

Materialevalg

Skab i magasin males med Beckers Aqua 40 i farven Ncs S 1000-n (grå) eller tilsvarende kvalitet. Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00

08.00 Køkkenbordplader

08.01 Udbedring af gennemslidt overflade
 08.02 Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)
 08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug, § 25, stk.3

| Standard | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Acce- pteres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| | | X |
| 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 |
| Standard | | | | |
| | A | B | C | |
| 09.00 Komfurer | Accep-teres | Afd | Fra-flytter | |
| 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 |
| Standard | | | | |
| | A | B | C | |
| 10.00 Køle- og fryseskabe | Accep-teres | Afd | Fra-flytter | |
| 10.01 | Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade | | | X |
| 10.02 | Mindre ridser/skrammer i indvendig overflade | | | X |
| 10.03 | Udbedring af 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 klædemærker | | | X |
| 10.07 | Bortskaffelse af ikke tilhørende hårde hvidevare samt reetablering af vand, afløb, strøm og køle- og fryseskabe | | | X |

10.08 Rengøring af køle- og fryseskabe

| | | |
|--|--|----------|
| | | X |
|--|--|----------|

11.00 Terrazzo- og flisegulv

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

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

12.00 Sanitet

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

| Standard | | |
|-------------------------|------------|-------------------------|
| A | B | C |
| Accep- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | 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 hylder, knager, spejl og toiletrulleholder

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

14.00 El-installationer og målere

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

| Standard | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Accep- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | 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

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

Radiator og rør males med pensel.

Materialevalg

Beckers Aqua 40 i Ncs S 1000-n eller tilsvarende kvalitet.

16.00 Nøgler og låse

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

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

vaskelåse/kort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytningen

17.00 Altan, loft- og kælderrum

17.01 Tømning og rengøring

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

18.00 Generelt om udstyr

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

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning

19.01 Rengøring af tømt bolig

19.02 Rengøring efter håndværkere

19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse

| Standard | | |
|----------------|-----|-----------------|
| A | B | C |
| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| | | X |
| Standard | | |
| A | B | C |
| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| Standard | | |
| A | B | C |
| Acce- teres | Afd | Fra- flytter |
| | | X |
| | | X |
| | | X |

4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 50

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:

- Døre inde i boligen er af typen papdøre, der er malet i afdelingens lysegrå standardfarve for træværk (Beckers AQUA 40 - farvekode NCS S 1000-n, brug pensel eller lakvalse - fin struktur). Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når disse skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes disse med døre af typen papdøre malet i lysegrå standardfarve for træværk.
- Hoveddøren er malet i afdelingens lysegrå standardfarve (Beckers AQUA 40 - farvekode NCS S 1000-n; brug pensel eller lakvalse - fin struktur). Du står for vedligeholdelse af maling af

indersiden af døren, men ydersiden af døren males i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af opgangen. Du står selv for rengøring af både inder- og yderside af døren.

- Hoveddøren udskiftes kun af afdelingen efter beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af ejendommen.
- Paneler fremtræder i lysegrå farve (Beckers AQUA 40 - farvekode NCS S 1000-n).
- I 1- og 2 værelses-lejligheder modtages to nøgler og i øvrige lejligheder modtages 3 nøgler. Nøglerne er systemnøgler, der giver adgang til kælder i din blok. Tidligere beboer kan have opsat ekstralås. Modtagne nøgler udleveres.
- For beboer der har loftflurtrum udleveres en nøgle mod særlig kvittering. Mistes nøglen skal lås og samtlige nøgle til det pågældende loftsrums omlægges for beboers regning.
- Du skal sætte lås på dit kælder-/loftsrum.

El-installationer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige el-installationer.
- Der er installeret HPFI relæ med automatsikring.
- Installationer, der ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning, bringes i overensstemmelse med lovgivningens krav, medmindre det skyldes forhold hos beboeren.

Gulv:

- Gulve i stue, køkken og værelser er udført i bøge-parket. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Ved anden gulvbelægning skal dette reableres ved fraflytning til standard bøge-parket.
- Gulve i baderum har som standard terrazzo. Enkelte boliger kan have klinker. Såfremt disse skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med tilsvarende eller føres tilbage til terrazzo.



Figur 1 Stue



Figur 2 Stort værelse



Figur 3 Lille værelse

Sanitet:

- Sanitet er karakteriseret ved at være af forskellige mærker. Standard-toilet er hvidt Gustavberg af vandbesparende type. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes med tilsvarende produkt, der er vandbesparende. Sanitet er hvidt.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med afdelingens standardtoilet i hvidt.

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 /alu. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der må ikke bores huller i vinduer og døres udvendige alubeklædning. Skal i givet fald retabeleres. Huller i træværk skal repareres og hvis der bores huller i f.eks. klimaskærmen (alu-beklædning) til f.eks. ledning så er klimaskærmen ødelagt og der skal sættes ny alu-profil på.
- Der er normalt vindueskarme af tegl i stue og stort værelse og ellers sorte fliser i små værelser.
- Et og to værelses-boliger har i stuen en hængende vindueskarm. Enkelte har dog normal standard.
- Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.



Figur 4 Eksempel på del af altandør med grøn aluminiumsprofil

4.2.Særligt vedrørende køkken

Køkken udskiftes i forbindelse med afdelingens helhedsplan, som er vedtaget den 25. september 2012 – forventes at ske 2014/2015.

Boligernes standard er karakteriseret ved

Køkkenelementer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener af typen Atlas og er sprøjtelakeret i grå farve.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) opsætter afdelingen standardkøkken efter beslutning på afdelingsmødet.
- Greb i køkkenskabe skal være intakte og i samme farvenuance.
- Køkken har installeret Børma to-grebsbatteri. På grund af afdelingens trykforøgeranlæg kan et-grebsbatteri ikke benyttes gr. mulige støjgener.



Figur 5 Køkkenelement med vask

Installationer:

- Boligerne er tilsluttet el og har ikke gasinstallation.
- **Ét værelses boliger, samt to-værelses boliger i Sjelør Boulevard 109 og 121 mf.** har opsat trinette.
- **Installation i øvrige lejligheder:**
- Voss komfur med glaskeramiske kogeplader, varmluftovn med grill. Ovnens gummiliste vedligeholdes og udskiftes af beboer. Lyskilde udskiftes af beboer.
- Har en beboer mere 2-3 reparationer på kogezoneerne på et komfur, vil dette efter en konkret vurdering evt. blive udskiftet med et komfur med massegods-plader, således at unødige driftsstop og udgifter undgås. Lykskilder udskiftes af beboer.
- Køle-og fryseskab er som standard:

Fryseskab: GRAM FS 170-01 T, 160 liter, 55 cm.

Køleskab: GRAM KS200-04 G 195 liter, bredde 55 cm.

Ved udskiftning grundet fejl, der ikke kan repareres på det gamle køle-/fryses, kan der vælges mellem følgende, da der ikke er plads til et 60 cm køle/fryseskab med den nuværende placering:

- Et 55 cm køle-/fryseskab, som har væsentlig mindre kapacitet end det nuværende. Dette skab sættes også ind, såfremt fejl opstår i forbindelse med flyttelejligheder.

- Et 60 cm køle/fryseskab hvor du selv enten skal flytte køkkenelementerne eller finde en anden placering til der kommer nyt køkken i forbindelse med helhedsplanen.
- Afdelingens helhedsplan betyder, at der skal opsætte nyt køkken mv., således at der bliver plads til et 60 cm køle- og fryseskab. Køle- og fryseskabe, der er mere end 5 år gamle på tidspunktet for køkkenudskiftningen vil blive udskiftet.
- Standardskab vil være afhængig af markedssituationen og fastlægges af afdelingsbestyrelsen.
- Lovlige el og vandinstallationer til vaske og opvaskemaskine skal ikke fjernes.
- Der er i boligen mekanisk udsugning med ventilation i køkken i badeværelse og i evt. gæstetoilet. Skal være rengjort for at virke og må ikke tilstoppes. Der må ikke fortages tilslutning af emhætter eller elektrisk udsugning til afdelingens udsugningsanlæg. Udskiftes ved slid og ælde til samme type.



Figur 6 Køkkenelement - komfur og køle-/fryseskab

4.3. Særligt vedrørende baderum

- Boligernes standard er karakteriseret ved badezonen:
- Badezonen er karakteriseret ved at opfylde tidligere krav om flisehøjde på ca. 180 cm hvide fliser i badeværelset.
- Som standard er gulvet af terrazzo.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Dette ændres ikke.
- Fliser på vægge:
- I badeværelset er væggene beklædt med hvide fliser. Over dette er malet med vådrumsmaling (Bekckers GT-20 råhvid eller tilsvarende kavlitet).
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Der opsættes ikke nye fliser.



Figur 7 Badeværelse

Badeværelsesudstyr:

- Badeværelsesudstyret er karakteriseret ved at være af typen Børma to-grebsbatteri, samt termostat-brusebatteri af typen Damixa, Grohe eller FM Mattson. Der er som standard en plastic bruseslange med plastic bruser.
- Som standard er der endvidere et spejl over håndvask, hylde under spejl, samt toiletrulleholder af metal og en knagerække til håndklæder.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved udskiftning på grund af slid og ælde opsættes nyt udstyr af samme type som afdelingens standard.



Figur 8 Håndvask

Altan

- Altan skal være malet i lys farve. Der må ikke være boret huller i altanens afskærmning, eller i vinduer og døres alu-beklædning.
- Døre og vinduers alu-beklædning må ikke males. Skal i givet fald retableres.
- Altan skal være ryddet og rengjort.

Andet

- Kælder/loftsrum skal være ryddet og rengjort.
- Der udleveres to nøgler til lejlighedens brevkasse i opgangens brevkasseanlæg.