



Vedligeholdelsesstandard
- bilag a 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
Beboerdemokrati, Udlejning & Jura

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!

Reglerne i almen lejeloven er ufravigelige og kan *ikke* tilsidesættes ved aftale, heller ikke selv om det vil være til beboers fordel.

1. Vedligeholdelsesstandard

Ved flytning fra din bolig vurderes vedligeholdelsesstandard, og der tages stilling til, hvilken istandsættelse, der skal foretages - og hvem, der skal betale for det.

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 standard

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 Strukturmalning

Standard		
Accep- 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

	Standard			Bemærkninger
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
	A	B	C	
02.01 Tapetsering på oprindeligt Malet overflade § 26, stk. 2	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned.
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (råhvid)	X		X	Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.03 Hessianbeklædte vægge			X	
02.04 Malede hessianbeklædte vægge			X	
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	X			
02.06 Strukturmalning på væg			X	
02.07 Væv	X			Væv må kun opsættes på vægge, hvor der ikke er opsat fliser. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.
02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg			X	
02.09 Filt			X	Samme krav som i pkt. 02.07
02.10 Farveændring (standard)			X	

Udførelse

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

Materialevalg til lofter og vægge

Tapetsering

- Standard tapet
- Rutes (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum), samt i forbindelse med udbedringer af sætningsrevner i stue og værelser.
- Filt (kun på lofter)

Maling

- Loft Dyrup robust – ral 9010, glans 5.
- Væg Dyrup robust – ral 9010 glans 10.
- Bad og evt. gæstetoilet – væg og loft ral 9010 glans 25.
- Køkken i standardboliger. Her er paneler ved byggesagen malet med Dyrup robust Ral 9010, glans 40- Du må gerne male med Dyrup robust, glans 40 og farvekoden NCS S1000-N (standard i øvrige rum.

03.00 Gulve

	Standard			Bemærkninger
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter	
	A	B	C	
03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler			X	
03.02 Omlakering efter opkogning af gulvflak			X	
03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning			X	
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', gardiner' og lign.)			X	
03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe	X			
03.06 Opskuring af ludbehandlet gulv			X	
03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning			X	
03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning			X	
03.09 Almindeligt slid af dørtrin § 25, stk. 3	X			
03.10 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin			X	
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin.			X	Når dørtrin er fjernet på kommunens foranledning, er reetablering på deres regning
03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister 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 loftsmaling på gulve			X	
03.16 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (incl. mellemslibning).			X	

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

Bemærkninger

	Standard		
	Accep- teres	Afd	Fra- flytter
	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 (sæbeholdere og lign.)	X		
04.04 Udgipsning af borehuller i fliser			X
04.05 Udgipsning af borehuller 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 afd. udskifte, § 25, stk. 3.		(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

Lofter og vægge i baderum: Dyrup robust ral 9010 glans 25 (eller tilsvarende kvalitet). Se i øvrigt ovenfor punkt 01.00 og 02.00

05.00 Dørflader og skabslåger

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

Bemærkninger

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/hylder i skabe

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

Udførelse

Døre males med pensel og lakeres med lakvalse (finstruktur)

Materialevalg

Malingfarver til træværk, døre og fodpaneler:

- Dyrup robust 40 acryl. Sammenlægningsboliger i to etager har samme maling. Håndliste på trappen i sammenlægningsboliger behandles (lakeres) som gulve.

Malingfarver til altandør og vinduer:

- Dyrup vinduesmaling Ral 9010 (hvid, glans 30).

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

Standard		
Acceptor	Afd	Fraflytter
A	B	C
X		
		X
		X
X		
	X	
		X
	X	
		X
		X
		X
		X

Bemærkninger

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

Udførelse

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

Materialevalg

- Vinduer males med Dyrup vinduesmaling i Ral 9010, glans 30. Se i øvrigt ovenfor pkt. 05.00.
- Døre og paneler oprindelig Beckers aqua 40, nu Dyrup robust 40 acryl fravekode. NCS S1000-N-afdelingens standard farver (hvid med grålig nuancer). Døre og paneler, samt sammenlægningsboliger Dyrup robust – ral 9010 glans 40 eller kvalitet skal være Dyrup robust eller lignende.

07.00 Skabe og skuffer

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

Bemærkninger

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 selvklæbende 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

Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og egnet malerrulle.

Materialevalg

Skab i magasin males med Dyrup robust glans 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
- 08.04 Udbedring efter gennemslidt/huller i
- 08.05 Nedslibning efter dybe skæremærker
- 08.06 Udbedring efter skæremærker i kantlister
- 08.07 Udbedring efter skader af større omfang i kantliste
- 08.08 Udbedring efter brandmærker i kantlister (f.eks. fra cigaretgløder)

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

Bemærkninger

09.00 Komfurer og gas

Indgår ikke i lejemål.

10.00 Køle- og fryseskabe

Indgår ikke i lejemål.

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

Acce- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
		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		
Accep- teres	Afd	Fra- flytter
A	B	C
		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 hylde, knager, spejl og toiletrulleholder

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

14.00 El-installationer og

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

Bemærkninger

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

Udførelse

Radiator og rør males med pensel.

Materialevalg

Dyrup robust glans 40 i farven NcS 1000-n eller tilsvarende kvalitet

15.a. Ventilation og emfang

15a.01 Ind- og udblæsningsventiler skal være indstillet i overensstemmelse med startindstillinger.

15a.02 Ind- og udblæsningsventiler skal være rengjort

15a.03 Emfang skal være rengjort – herunder riste

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

Bemærkninger

MÅ IKKE PÅ NOGEN MÅDE VÆRE BLOKERET

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 nøglebrikker, til elevator, kælder samt til brug af vaskeri. Der udleveres tre stk. nøglebrikker.

Kun den sorte (brik) giver mulighed for brug i vaskeri. 16.03 Der udleveres 3 stk. nøgler til lejligheden

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

17.00 Altan og kælderrum

- 17.01 Tømning og rengøring
17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte markiser, lamper og strømføring.
17.03 Der må ikke bores i afdelingens facadeelementer, herunder på altanen.
Er dette sket skal elementerne udskiftes.

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

Bemærkninger

18.00 Generelt om udstyr

- 18.01 Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persiener og lamper og strømføring mv.
18.02 Komfur, køle/fryseskabe skal fjernes ved fraflytning
18.03 Garderobesrum i standard lejligheder er udstyret med skab og hylder som standard og skal bibeholdes
18.04 Er der opsat væg i den gamle udgang til altan – nu åbning mellem køkken og stue – skal der ske reetablering.
Er der opsat dør, skal dette ikke ske.

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

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

- 19.04 Rengøring af emfang og tilhørende rister, samt boligens ind- og udblæsningsventiler.

Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 50

Afdeling 50 har to hovedboligtyper – De oprindelige standard. boliger samt 24 boliger i 2 etager, der blev oprettet i forbindelse med afdelingens helhedsplan 20214 – 2018. I forbindelse med helhedsplanen blev køkkener i lejligheder med vestvendt køkken udvidet. Samtlige køkkener fik nyt inventar og lagt nyt gulv.

Køkkener i øvrige lejlighedstyper fik nyt udstyr. Lejligheder uden altan fik i forbindelse med byggesagen etablere en østvendt-altan og to stuelejligheder en fransk altan.

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 ejendoms kontor eller ejendomsfunktionæren for at få oplyst, hvordan du vedligeholder dette korrekt.

Generelt

Døre:

- Døre inde i boligen er af typen papdøre, der er malet i afdelingens lysegrå standardfarve for træværk (Dyrup robust 40 acryl - 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 (Dyrup robust 40 acryl - 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 (Dyrup robust 40 acryl - farvekode NCS S 1000-n).
- Ved indflytning udleveres 3 nøgler. Tidligere beboere kan have opsat ekstralås. Modtagne nøgler udleveres.
- Du skal sætte lås på dit kælderrum .

El-installationer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige el-installationer. I forbindelse med helhedsplan er der sket en opdatering af elinstallationer i køkkenet, herunder en kontakt til op,- eller vaskemaskine.
- 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. Lys med kuppel er opsat i garderoberum, samt bad og gæstetoilet. Der er ikke opsat lys i sammenlægningslejlighedernes baderum. Der er opsat led-lys under køkkenelementer. Disse ledlys og transformere vedligeholdes af afdelingen. Lyskilde til øvrig belysning, herunder lys i emfangm afholdes af beboeren. Der er opsat fugtalarm i rørskakter i køkken og bad. Funktionaliteten må ikke afbrydes.

Gulv:

- Gulve i stue og værelser er udført i bøge-parket. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Ved anden gulvbelægning skal dette retableres ved fraflytning til standard bøge-parket.
- Gulve i køkkener kan udføres i vinyl eller linoleum, men skal fjernes ved fraflytning.
- 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 / IFÖ af vandbesparende type, eller ligende kvalitet. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes med tidssvarende produkt, der er vandbesparende. Sanitet er hvidt. I sammenlægningsboliger i to etager er der væghængt toilet.
- 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 hvid.

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, samt i afdelingens facadebeklædning. Skal i givet fald retableres. Huller i træværk skal repareres og hvis der bores huller i f.eks. klimaskærmen (alu-beklædning / facadeelement) til f.eks. ledning så er klimaskærmen ødelagt der skal i givet fald sættes ny aluprofil / facadeelement på.
- Der er normalt vindueskarme af træ / kunstmateriale i stu / værelse, som i forbindelse med byggesagen er placeret oven på de gamle vindueskarme af fliser. Der må ikke bores i vindueskarmene.
- To værelses boliger har i stuen en hængende vindueskarm. Enkelte har dog normal standard.



Figur 4 Eksempel på del af altandør med grøn aluminiumsprofil

- Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.

Særligt vedrørende køkken

Køkkenelementer er udskiftet i forbindelse med afdelingens helhedsplan 2014 – 2018.

Beboerne havde e mulighed for individuelt at vælge.. Blev der ikke foretaget et valg blev standard benyttet. Køkkenelementets fronter kan have farverne grå/hvid blank eller hvidmat. Standard er mat hvid.

Bordplade: Der kunne vælges forskellige farve nuancer på standard bordplade HTH type 390.

Køkkenelementgreb: Grebs fri eller med håndtag.

Vask: Rustfri køkkenvask eller sort køkkenvask, Standard nedsænket rustfri køkkenvask.

Køkkenelementer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener af typen HTH fra helhedsplanen og er sprøjtelakeret i den valgte farve.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette, dog med samme funktionalitet. Når køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) opsætter afdelingen standardkøkken efter beslutning på et afdelingsmøde.
- Køkkenskabe med greb skal være intakte og i oprindelig udformning eller ensartet.
- Køkken har installeret Børma to-grebsbatteri. Der må godt benyttes et-grebsbatteri.



Figur 5 Køkkenelement med vask

Installationer:

- Boligerne er tilsluttet el og har ikke gasinstallation.
- Lovlige el og vandinstallationer til vaske og op,- eller vaskemaskine skal være lovlige. Udtaget køkkenelement skal reetableres, dette gælder dog ikke hvis køkkenelement i forbindelse med byggesagen er flyttet til komfursiden og monteret med plade, der dækker begge køkkenelementer til højre for pladsen til komfuret. En ydelse den pågældende beboer betalte særskilt for.
- Der i forbindelse med helhedsplanen etableres automatisk luft udskiftning via ind, og udblæsningsventiler. Der foretages indblæsning i stue og værelser, samt udsugning bad og evt. gæstetoilet, samt via emfang i køkken. Ventiler og emfang, skal være rengjort for at virke og må ikke tilstoppes. Der må ikke foretages ændringer af ventilerne indstilling, da anlægget i givet fald kan komme i ubalance. I givet fald kommer du til at betale for fejlfinding og genindstilling. Der må ikke foretages tilslutning af emhætter eller elektrisk udsugning til afdelingens udsugningsanlæg. Udskiftes ved slid og ælde til samme type.

Særligt vedrørende baderum

- 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 Dyrup robust Ral 9010- glans 25 acryl eller tilsvarende kvalitet).
- 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 et,- eller to-grebsbatteri, samt termostat-brusebatteri af typen Damixa, Grohe eller FM Mattson, eller ligende kvalitet. 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. Der er lyskuppel over spejl. Der er ikke lys over spejl i sammenlægningsboliger.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved udskiftning på grund af slid og ælde **Figur 8 Håndvask** opsættes nyt udstyr af samme type som afdelingens standard.



Figur 8 Håndvask

Særligt vedrørende sammenlægnings boliger

- Indeholder badeniche med plads og installation til vaskesøjle.
- Hængetoilet er opsat..
- Stang til badeforhæng som standard.

Altan og vinduer

- Facadeelementer må ikke males. Vinduer træ/alubeklædninger eller altandøre udvendigt må ikke males. Der må ikke være boret huller i facadeelementer træ / alubeklædning / udvendigt . Udvendige vindueslysninger samt altan gulv eller altan brystning må ikke males. Der må ikke bores eller fjernes beklædning på altanens loftsbjælker der er en del af brandbeskyttelsen. Der vil ved overtrædelse af ovenstående punkter blive stillet krav om omgående reetablering.
- Altan skal være ryddet og rengjort ved fraflytning.

Andet

- Kælderrum skal være ryddet og rengjort. Cykler og barnevogne skal være fjernet fra cykel,- og barnevognsrum ved fraflytning.
- Der udleveres to nøgler til lejlighedens brevkasse i opgangens brevkasseanlæg.

Godkendt på afdelingsmødet den 6. november 2012

Revideret på afdelingsmødet den 25. september 2013

Under Helhedsplanen (byggesagen) blev der på en række afdelingsmøder truffet beslutning om en række tillæg til vedligeholdelsesreglementet. Disse tillæg er beskrevet efterfølgende og er i 2021/2022 indarbejdet i vedligeholdelsesreglementet, samt ændringer som følge af Helhedsplanen (byggesagen)

Afdelingsmøde 25. september 2013

- Atypisk farvevalg blev defineret som andet end hvid og lysegrå (afdelingens standard).

Afdelingsmøde 23. september 2014

Her blev blandt andet besluttet følgende:

- Køkken og sammenlægningsboliger beskrives som ved aflevering fra byggesagen.
- Det præciseres, at der max. må opsættes en vaske-/opvaskemaskine i køkken med afdelingens standardinstallation. Ønskes der flere maskiner skal der betales for omlægning af rørinstallationer. Begge dele må først iværksættes, når tilladelse er givet.
- Det præciseres, at køkkenelementer, der er fjernet i forbindelse med opsætning af op- eller vaskemaskine skal retableres ved fraflytning. Ændringsforslag vedtaget, gælder ikke hvis køkkenelement er flyttet til komfursiden og med forlænget bordplade (kunne tilkøbes under helhedsplanen).
Komfur og køle-fryskab overgår til beboerne efterudskiftning i forbindelse med byggesagen
- Det præciseres, at evt. opsat dør/væg mellem køkken og stue ved den gamle altandør, skal bringes til standard (fjernes) ved fraflytning. Ændringsforslag blev vedtaget. Hvis det er en dør, der er opsat, skal den ikke fjernes.

Afdelingsmøde 26. september 2017

Beslutning om fremtidig maling:

- Loft: Ral 9010, glans 5
- Væg: Ral 9010, glans 10
- Bad og evt. gæstetoilet – væg og loft: Ral 9010 glas 25
Kvaliteten skal være Dyrup Robust
Der indgik ikke ændring af farver vedr. karme, døre og paneler

Revideret 28.11.2022. Tillæg besluttet under helhedsplanen (byggesagen), samt konsekvensændringer, er indarbejdet. Billeder er dog ikke opdateret.