

## Afdeling 9

### **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 den skal have i boperioden, og hvordan reglerne er for hvordan 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 ufravigelige og kan *ikke* tilsidesættes ved aftale, heller ikke selv om det vil være til beboers fordel.

## 1. VEDLIGEHOVELSESTANDARD

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 med hvide standardfarver.

Hvis du ønsker at anvende andre farver henviser vi til, at der er tale om råderetsarbejde (forandring) som vil blive godkendt ved ansøgning, men som afdelingen vil kræve reetableret ved fraflytning.

Nedenfor i oversigten følger en vejledende materialeliste til brug for normalistandsættelse og vedligeholdelse af boligerne ved fraflytning. Materialelisten er en rettesnor for at opretholde et godt kvalitetsniveau i boligerne.

01.00 Lofter	Standard			Bemærkninger
	Accepteres A	Afdeling B	Fraflytter C	
01.01 Malerbehandling af lofter § 26, stk.2 (hvid)	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
01.02 Farveændring (reetablering til hvid)			X	
01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmaling			X	
01.04 Filt			X	
01.05 Strukturmalning			X	

### Udførelse

Huller og revner i lofter spartles, slibes og males med rulle, dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotinggennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden loftmaling påføres.

Reetablering efter opsætning af nedsænkede lofter påhviler fraflytter

02.00 Vægge, speciel overflade	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	X		X	
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)	X		X	
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 når det <b>ikke</b> er der hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale.
02.08 Ommaling pga. rester af træværksmaling på væg			X	
02.09 Filt	X			Samme krav som i punkt 02.07
02.10 Farveændring (reetablering til hvid)			X	

### Udførelse

Huller og revner 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.

Reetablering efter opsætning af indvending efterisolering påhviler fraflytter.

### Materialevalg til lofter og vægge

#### Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (må kun opsættes på vægge, hvor man **ikke** bader)
- Filt (kun på lofter)

#### Maling

- Flügger Flutex 5
- Beck & Jørgensen - B&J 5
- Dyrup -6161 Glans 5
- Hygæa - Superpro 5 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

#### Særligt om vådrum

- Flügger - Deksoplast 25
- Beck & Jørgensen — B&J 738 eller Satin 774 Acryl
- Dyrup - 6210 glans 25
- Hygæa - superpro 25 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

03.00 Gulve	Standard			Bemærkninger
	Accepteres A	Afdeling B	Fraflytter C	
03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler			X	
03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak			X	
03.03 Udbedring af gennemslidning af laklag med/uden misfarvning			X	
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X	
03.05 Udbedring af farveforskelle i laklag efter tæppe, møbler mm	X			
03.06 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X			
03.07 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X			
03.08 Almindeligt slid af dørtrin ved leje målsdør § 25, stk.3	X			
03.9 Udbedring af sorte og groft gennemslidt dørtrin, ved lejemålsdør			X	
03.10 Reetablering ved manglende dørtrin ved lejemålsdør			X	Når de er fjernet på kommunen foranledning, er reetablering på deres regning
03.11 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejelister			X	
03.12 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejelister			X	
03.13 Afslibning og lakering af malede gulve			X	
03.14 Lakering pga. rester af væg-, træværks- og loftsmaling på gulve			X	
03.15 Ridser i gulve fuldslibes og lakeres mindst 2 gange (incl. mellemslibning).			X	

### Udførelse

Skader afrenses, fuldslibes og lakeres mindst to gange (incl. mellemslibning). Misligholdte gulve med brud på, gennemslidninger af laklag og dybe ridser betales ikke af afdelingen, men fraflytter.

### Materialevalg

#### Trægulve

- Oliebehandlede, sæbebehandlede og skurede – Faxe produkter / Junckers
- Lakerede - Faxe produkter / Junckers (vandbaseret)/ Floor Coat mrk. unik
- Eller tilsvarende kvalitet
- Hvidmalet blank vedtaget på afdelingsmødet 2024

04.00 Vægge og gulve i badeværelser	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fråflytter	
	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 Hvis det er pænt og brugbart	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 nikotigingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vådrumsmaling påføres,

### Materialevalg

Se punkt 01.00 og 02.00

05.00 Dørflader og skabslåger	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
05.01 Mindre antal afskalninger			X	
05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X	
05.03 Udbedring af nedslidt, men intakt malingslag		X		
05.04 Udbedring af ridser i større omfang			X	
05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
05.06 Opsætning af manglende døre			X	
05.07 Udskiftning af døre med huller i			X	
05.08 Opsætning af manglende låger/ hylde i skabe			X	
05.9 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X	
05.10 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X	
05.11 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		X		

### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel eller rulle og være dækkende.

### Materialevalg

#### Træværk

#### Grundning (inden påføring af maling)

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

#### Maling

- Flügger - Exolit 40
- Beck & Jørgensen — Mellemmalning acryl 726 / Topmalning glans 50 786
- Dyrup - glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Hügea - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet, se vedligeholdelsesmappen

#### Afsyret og rått træværk

- Oliebehandles – Faxe produkter
- Gori træpleje
- Junckers (vandbaseret)
- Eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
06.01 Mindre antal afskalninger			X	
06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.), udbedring af huller efter beslag			X	
06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)			X	
06.04 Ridser efter støvsugning eller lignende, jf. § 25, stk. 3	X			
06.05 Nedslidt, men intakt malingslag		X		Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale
06.06 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
06.07 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug		X		Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale
06.08 Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel samt væg og vinduesrammer			X	
06.09 Ommaling som følge af brug af eller rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger			X	
06.10 Afrensning af karme			X	
06.11 Udbedring efter borehuller i træ, plast, alurammer + om- og indfatninger			X	

### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel eller rulle og være dækkende.

### Materialevalg

Se ovenfor pkt. 05.00



07.00 Skabe og skuffer	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabs- bunde, -døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug			X	
07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug, § 25. stk. 3	X			
07.03 Udbedring efter selvkøbende papir/pvc på hylder			X	
07.04 Reetablering af manglende skabe og skuffer			X	
07.05 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X	Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale
07.06 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X	
07.07 Udskiftning af ødelagte håndtag, greb og hængsler			X	Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

#### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende

#### Materialevalg

Se punkt 05.00

08.00 Køkkenbordplader	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fråflytter	
	A	B	C	
08.01 Udbedring af gennemslidt overflade			X	
08.02 Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)			X	
08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug, § 25, stk.3	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 + bordplade (f.eks. fra cigaretgløder)			X	



11.00 Terazzo- og flisegulv	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
11.01 Afkalkning af kalkbelægninger			X	
11.02 Rensning på grund af utilstrækkelig renholdelse			X	
11.03 Udbedring af ru overflade, f.eks. efter afrensning med syre			X	
11.04 Manglende eller beskadigede fuger § 25, stk. 3		X		
11.05 Afrensning af maling af gulve			X	

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

13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
13.01 Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse og slid og ældre		X		
13.02 Udskiftning nødvendiggjort af skader, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret			X	
13.03 Afkalkning af blandingsbatterier, haner og brusere			X	
13.04 Udskiftning af ødelagte hylder, knager, spejl og toiletrulleholder, bræt + låg (soft)			X	

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

  

15.00 Radiatorer og rør	Standard			Bemærkninger
	Accepteres A	Afdeling B	Fraflytter C	
15.01 Fastsiddende radiatorventiler som ikke virker, § 24, stk. 1		X		
15.02 Mindre afskalninger på radiatorer og rør			X	
15.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør			X	
15.04 Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør			X	
15.05 Malede radiatorer + rør med radiatormaling, altid hvid	X			
15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af ukorrekt brug			X	
15.07 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer			X	
15.08 Udskiftning af termostatventil		X		

  

16.00 Nøgler og låse	Standard			Bemærkninger
	Accepteres A	Afdeling B	Fraflytter C	
16.01 Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning, her gælder også hængelås til ventilrum, vaske og adgangsbrækker			X	
16.02 Erstatning af manglende originale vaske-låse/kort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytning			X	

  

17.00 Altan og kælderrum	Standard			Bemærkninger
	Accepteres A	Afdeling B	Fraflytter C	
17.01 Rydning og rengøring			X	
17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte markiser, lamper, paraboler og strømføring.			X	

18.00 Generelt om udstyr	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
18.01 Nedtagning og udbedring af ikke tilhørende beslag, persienner og lamper og strømføring mv.			X	

  

19.00 Generelt om rengøring + afkalkning	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afdeling	Fraflytter	
	A	B	C	
19.01 Rengøring af tømt bolig			X	
19.02 Rengøring efter håndværkere			X	
19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse			X	

#### 4. Beskrivelse af boligernes generelle standard — afdeling 9

Beskrivelsen nedenfor afspejler den generelle standard i afdelingen. For hver type af rum er der indsat et skema, som beskriver standarden samt beskriver, hvordan der sker rigtig vedligeholdelse. Såfremt din bolig afviger anbefaler vi, at du kontakter afdelingens bestyrelse eller ejendomsfunktionæren for at få oplyst, hvordan du vedligeholder dette korrekt.

##### 4.1. Generelt

###### Døre:

- Døre inde i boligen er af typen massivt fyrretræ med fyldninger. De er malet hvide. Farveændringer reetableres til hvid ved fraflytning, som betales af fraflytter. Ved nedslidning udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes med standard, dvs. med tilsvarende.
- Hoveddøren udskiftes kun af afdelingen efter beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af ejendommen.

###### El-installationer:

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige elinstallationer.
- Flyttelejligheder el-renoveres, hvor elledninger og elkontakter udskiftes
- Installationer, der ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning, bringes i overensstemmelse med lovgivningens krav, medmindre det skyldes forhold hos beboeren.

###### Gulv:

- Gulve i værelser er lakerede/ludbehandlede fyrretræsgulve. Ved nedslidning slibes og lakeres gulvene, der betales af fraflyttet.
- Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes med standard, dvs. som ovenfor.

- Gulve i køkkener kan variere over følgende materialevalg: lakerede fyrretræsgulve og linoleumsgulve. Ved udskiftning (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Gulve i baderum er klinkegulve bestemt ved afdelingens renovering af badeværelserne i 1995-96.
- Såfremt disse skal udskiftes som følge af slid og ælde udskiftes disse med tilsvarende.

**Sanitet:**

- Sanitet er nu af mærket Ifö og er vandbesparende. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes disse med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes med standard, der nu er af mærket Ifö, der er vandbesparende.

**Vægge:**

- Lette skillevægge er opført i gips eller som 'skelletvæg'.
- 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 er udført i træ. Ved nedslidning udskiftes disse i overensstemmelse med beslutning på afdelingsmødet som led i generel vedligeholdelse af bygningen.
- Der er normalt vindueskarmer af typen fyrretræ, der er malet hvide; under de enkelte vinduer. Tidligere beboers ændring af dette i overensstemmelse med råderetsreglerne vil ikke blive tilbageført.

**Andet:**

- Boligen er udstyret med stuklofter. Tidligere beboers ændring af dette vil blive tilbageført ved fraflytning, som betales af fraflytter.

**4.2 Særligt vedrørende køkken**

Boligernes standard er karakteriseret ved

**Køkkenelementer:**

- Boligerne indeholder som udgangspunkt de oprindelige køkkener, der i dag fremstår meget forskellige.
- Når dette skal udskiftes på grund af slid og ælde, udskiftes med standard besluttet på et medlemsmøde.
- Afdelingsmødet 2019 har vedtaget at det er tilladt at få etableret indbygningsovn og kogeplade i standardbredde (60 cm) og dermed også acceptabelt at fraflytter efterlader bordplade og skab med plads til ovenstående i stedet for plads til et fritstående komfur - som naturligvis også fortsat er acceptabelt.

**Installationer:**

- Boligerne er tilsluttet gas, medmindre der er indlagt 400 volt i boligen.

Tidligere beboere kan have benyttet installationsretten til at ændre på dette. Installationer som ikke tilhører beboeren iht. reglerne om installationsret, vedligeholdes af afdelingen.

### **4.3 Særligt vedrørende baderum**

Boligernes standard er karakteriseret ved

#### **Badezonen:**

- Badezonen er karakteriseret ved at være renoveret og vådrumssikret med fliser og klinker fra gulv til loft samt på hele gulvet. Bestemt ved afdelingens renovering af badeværelserne i 1995-96.
- Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes badezonen eller dele deraf med tilsvarende.

#### **Fliser på vægge:**

- I badeværelset er væggene beklædt med fliser og klinker. Over dette er opsat et forsænket loft af gipsplader. Bestemt ved afdelingens renovering af badeværelserne i 1995-96.
- Ved udskiftning på grund af slid og ælde udskiftes vægge og lofter eller dele deraf med tilsvarende.

#### **Badeværelsesudstyr:**

- Badeværelsesudstyret er 1 telefonbruser, et spejl med et lysstofrør ovenover, 1-2 badeforhæng og 3-5 ensartede knager. Bestemt ved afdelingens renovering af badeværelser i 1995-96.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved udskiftning på grund af slid og ælde opsættes med tilsvarende.

#### **Andet:**

For altaner i afdelingen og udstyr opsat af beboer på disse uden godkendelse gælder punkt 17.00 i nærværende vedligeholdelsesreglement.

I forbindelse med flytning af køkken skal der foretages lydisolerende foranstaltning i etage-adskillelse til underbo for at minimere støj-gener. Vedtaget på afdelingsmødet 2024.