

# **Vedligeholdelsesreglement**

**afd. 33**



**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!**

I teksten er indsat nogle information til afdelingen. De skal ikke fremgå af det reglement som vedtages på beboermødet, men signalerer hvilke punkter afdelingen ikke kan ændre på.

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.

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
01.00 Lofter	A	B	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		x	
01.03 Ommaling af loft pga. rester af træværksmaling			x	
01.04 Filt	x		x	
01.05 Strukturmalning			x	

### Udførelse

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

### Materialevalg til lofter og vægge

#### Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum, men ikke hvor man bader)
- Filt (kun på lofter)

#### Maling

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

#### Særligt om vådrum

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

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>02.00 Vægge, speciel overflade</b>				
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet	x		x	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter otte år og fire måneder dækker afdelingen den fulde udgift
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)	x		x	
02.03 Hessianbeklædte vægge			x	
02.04 Malede hessianbeklædte vægge			x	
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	x		x	
02.06 Strukturmaling 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 if. nedenfor
02.08 Ommaling pga. rester af			x	
02.09 Filt			x	Samme krav som i pkt. 02.07
02.10 Farveændring (reetablering til hvid)	x		x	

### Udførelse

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

### Materialevalg til lofter og vægge

#### Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum, men ikke hvor man bader)
- Filt (kun på lofter)

#### Maling

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

#### Særligt om vådrum

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

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>03.00 Gulv</b>				
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			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	(Kun køkken)
03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at det er helt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning			x	(Kun køkken)
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 de er fjernet på kommunen foranledning, så er udgiften til reetablering deres
03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister			x	
03.13 Reetablering af manglende sandlister, skurelister og fejlister		x	x	
03.14 Afslibning og lakering af malede gulve			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>03.00 Gulv</b>				
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*

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>04.00 Vægge og gulve i badeværelse</b>				
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	(Fliser udskiftes)
04.05 Udgipsning af borehuller mellem fliser			x	
04.06 Afrensning af malede fliser eller fuger			x	
04.07 Erstatning af ødelagte fliser ved fraflytning			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** - Se ovenfor punkt 01.00 og 02.00

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>05.00 Dørflader og skabslåger</b>				
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	x		
05.04 Udbedring af ridser i større omfang og lign.)			x	
05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			x	
05.06 Opsætning af manglende døre			x	
05.07 Rensning og behandling af afsyrede døre			x	
05.08 Udskiftning af døre med huller i			x	
05.09 Opsætning af manglende låger/hylder i skabe			x	
05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			x	
05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			x	
05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		x		

## Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel



## Materialevalg

### Træværk

#### Grundning (inden påføring af maling)

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

#### Maling

- Flügger - Exolit 40
- Beck & Jørgensen – Mellemmalning acryl 726 / Topmaling glans 50 786
- Dyrup - glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Hugea - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

#### Afsyret og rått træværk

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

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer</b>				
06.01 Mindre antal afskalninger	x			
06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			x	
06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)	x		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

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer</b>				
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 plastkarme			x	
06.11 Udbedring efter borehuller i plastramme			x	

### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel

**Materialevalg** - Se ovenfor pkt. 05.00

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>07.00 Skabe og skuffer</b>				
07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug			x	
07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug, § 25 stk 3	x			
07.03 Udbedring efter selvklæbende papir/pvc på hylder (andet end hvid)			x	
07.04 Reetablering af manglende skabe og skuffer			x	
07.05 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			x	
07.06 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>07.00 Skabe og skuffer</b>				
07.07 Udsiftning af ødelagte håndtag, greb og hængsler			x	

### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel

**Materialevalg** - Se ovenfor pkt. 05.00

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>08.00 Køkkenbordplader</b>				
08.01 Udbedring af gennemslidt overflade		x		
08.02 Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (grvder og lignende)			x	
08.03 Mindre skæremærker pga. alm. brug, s. 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 (f.eks. fra cigaretløder)			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>09.00 Komfurer og gas</b>				
09.01 Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade	x			<b>Der er ikke installeret hårde hvidevare I leilighederne</b>
09.02 Mindre ridser/skrammer i indvendig overfladevarme genstande (gryder og lignende)	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	
09.07 Udførelse af manglende afproving af gasinstallation			x	
09.08 Gasmåler mangler, ny opsættes			x	Hvis der er et 400v strømudtag ved ildsted, så skal gasmåler ikke opsættes

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>10.00 Køle- og fryseskabe</b>				
10.01 Mindre ridser/skrammer i udvendig overflade		x		<b>Der er ikke installeret hårde hvidevare I leilighederne</b>
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	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>10.00 Køle- og fryseskabe</b>				
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	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>11.00 Terrazzo- og flisegulv</b>				
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	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>12.00 Sanitet</b>				
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 krakleret overflade		x		
12.04 Udskiftning nødvendiggjort af skade, der ikke er rapporteret til eiendomskontoret			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>12.00 Sanitet</b>				
12.05 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn	x			

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr</b>				
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 hylde, knager, spejl og toiletrulleholder			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>14.00 El-installationer og målere</b>				
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		

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>15.00 Radiatorer og rør</b>				
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 med radiatormaling	x			
15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af ukorrekt brug			x	
15.06 Udskiftning nødvendiggjort af skader som følge af ukorrekt brug			x	
15.08 Udskiftning af termostatventil		x		

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>16.00 Nøgler og låse</b>				
16.01 Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning		x	x	
16.02 Erstatning af manglende originale vaskelåse/kort i det antal der er udleveret og kvitteret for ved indflytningen			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>17.00 Altan, loft- og kælderrum</b>				
17.01 Tømning og rengøring			x	
17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte markiser, lamper og strømføring			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>18.00 Generelt om udstyr</b>				
18.01 Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persiener og lamper og strømføring mv.			x	

Vedligeholdelse af	Standard			Bemærkninger
	Accepteres	Afd	Fraflytter	
	A	B	C	
<b>19.00 Generelt om rengøring og afkalkning</b>				
19.01 Rengøring af tømt bolig			x	
19.02 Rengøring efter håndværkere		x	x	
19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse			x	

#### 4. Beskrivelse af boligernes generelle standard – afdeling 33

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:

Fyldningsdøre. Tidligere beboere kan have benyttet råderetten til at ændre på dette. Når disse skal udskiftes (slid og ælde) udskiftes disse med fyldningsdøre

###### El-installationer:

Der er både nye installationer og gamle installationer. Ved fraflytning udskiftes bakelit kontakter og afbrydere

###### Gulv:

Gulve er af parket. I de lejligheder hvor der er køkken er renoveret, er der monteret linoleum på køkkengulve

###### Sanitet:

FM Mattsson blandingsbatterier og brusebatteri samt Ifö toiletter. Ved udskiftning, skal man rette henvendelse til afdelingskontoret. Tidligere beboere kan have benyttet råderetten til at ændre på dette. Når disse skal udskiftes (slid og ælde) udskiftes disse med FM Mattsson blandingsbatterier, brusebatteri eller Ifö toiletter

###### Vægge:

Savsmulds tapet på vægge i rum og entré. Malede vægge i køkken og bad. Der kan dog være monteret væv på vægge i bad



**Vinduer:**

Nyere

**Andet:**

Markiser er tilladt over altaner. Skal dog tages ned ved fraflytning

Paraboler må ikke opsættes på murværk eller træværk. Sker dette, vil udbedringen ske ved fraflytning. Paraboler skal opsættes efter anvisning fra afdelingskontoret

**4.2. Særligt vedrørende køkken****Køkkenelementer:**

3 typer bruges, og disse aftales på beboermødet. Tidligere beboere kan have benyttet råderetten til at ændre på dette. Når investeringen er afskrevet og køkkenet skal udskiftes (slid og ælde) udskiftes disse med en af de 3 typer

Køkkener bliver renoveret ved fraflytning under den kollektive råderet, hvis der er tid til det. Ellers kan det ske i boperioden ved henvendelse til afdelingskontoret

*Godkendt på afdelingsmødet den 15. september 2016*