

# Standard vedligeholdelsesreglement

## Bilag A

---

AAB afd. 20

### RESUME

Bilag A til standard vedligeholdelsesreglementet er i sin nuværende form det, der er udarbejdet af AAB's administration og indeholder de ændringer i kapitel 4, der er vedtaget i AAB afd. 20. Dette bilag A adskiller sig fra skabelonen fra AAB kun ved, at de ting der ikke findes i afd. 20 er udeladt.

# Indhold

<b>1. Vedligeholdelsesstandard</b>	<b>3</b>
<b>2. Generelt om materialevalg</b>	<b>3</b>
<b>3. Boligernes vedligeholdelsesstandard</b>	<b>3</b>
01.00 <i>Løfter</i>	3
02.00 <i>Vægge, speciel overflade</i>	4
03.00 <i>Gulve</i>	5
04.00 <i>Vægge og gulve i badeværelser</i>	6
05.00 <i>Dørflader og skabslåger</i>	7
06.00 <i>Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer</i>	8
07.00 <i>Skabe og skuffer</i>	9
08.00 <i>Køkkenbordplader</i>	10
09.00 <i>Komfurer og gas</i>	10
10.00 <i>Køle- og fryseskabe</i>	10
11.00 <i>Terrazzo- og flisegulv</i>	11
12.00 <i>Sanitet</i>	11
13.00 <i>Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr</i>	12
14.00 <i>El-installationer og målere</i>	12
15.00 <i>Radiatorer og rør</i>	13
16.00 <i>Nøgler og låse</i>	13
17.00 <i>Løft- og kælderrum</i>	13
18.00 <i>Generelt om udstyr</i>	14
19.00 <i>Generelt om rengøring og afkalkning</i>	14
<b>4. Beskrivelse af boligernes generelle standard i AAB afd. 20</b>	<b>14</b>
<i>Spidslofter</i>	14
<i>Kældre</i>	14
<i>De oprindelige skure</i>	15
<i>Skure og halvtage i haverne</i>	15
<i>Haverne</i>	15
<i>Udvendig vedligeholdelse</i>	15
<i>Etagehusene</i>	16
<i>Ruder</i>	16
<i>Hårde hvidevarer</i>	16

## 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/males 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.

## 3. Boligernes vedligeholdelsesstandard

### Vedligeholdelse af:

<b>01.00 Lofter</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
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 Strukturmaling			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.

<b>02.00 Vægge, speciel overflade</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	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	
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 ikke er hvor man bader. 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 (reetaflering til hvid)			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.

### Materialvalg 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

03.00 Gulve	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	Bemærkninger
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			
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 de er fjernet på kommunen 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

<b>04.00 Vægge og gulve i badeværelser</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraftlytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</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	
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 afdelingen 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 nikotینگennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden vådrumsmaling påføres.

### Materialevalg

Se punkt 01.00 og 02.00.

<b>05.00 Dørflader og skabslåger</b>	Accepteres	Afdelingen	Fratlytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</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		
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 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	
03.11 Reetablering ved manglende dørtrin				
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 og være dækkende.

### Materialevalg

#### Træværk

Grundning (inden påføring af maling)

- Flügger - interør 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
- Hygæa - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

Afsyret og rått træværk

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

<b>06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</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	
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 plastkarme			x	
06.11 Udbedring efter borehuller i plastrammer			x	

#### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

#### Materialevalg

Se punkt 05.00



<b>07.00 Skabe og skuffer</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</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			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				Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse skal fraflytter betale

### Udførelse

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

### Materialevalg

Se punkt 05.00

<b>08.00 Køkkenbordplader</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraftytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
08.01 Udbedring af matslidt til 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 (f.eks. fra cigaretgløder)			x	

### **09.00 Komfurer og gas**

Boligerne i AAB afd. 20 udlejes uden komfurer og uden gas. Der er kun mulighed for at installere el-komfur.

### **10.00 Køle- og fryseskabe**

Boligerne i AAB afd. 20 udlejes uden Køle- og fryseskabe.

<b>11.00 Terrazzo- og flisegulv</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</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	

<b>12.00 Sanitet</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</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 krakeleret overflade		x		
12.04 Udskiftning nødvendiggjort af skade, der ikke er rapporteret til ejendomskontoret			x	
12.06 Udskiftning på grund af valgt farvet sanitetsporcelæn			x	

<b>13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraftlytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
13.01 Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde		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			x	

<b>14.00 El-installationer og målere</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraftlytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
14.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i el-installationer			x	
14.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalede, 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		

<b>15.00 Radiatorer og rør</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
15.01 Fastsiddende radiatorventiler, § 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	
15.07 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer			x	
15.08 Udskiftning af termostatventil		x		

<b>16.00 Nøgler og låse</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
16.01 Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning			x	

<b>17.00 Loft- og kælderrum</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
17.01 Tømning og rengøring			x	
17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte lamper og strømføring			x	

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

<b>19.00 Generelt om rengøring og afkalkning</b>	Accepteres	Afdelingen	Fraflytter	
	A	B	C	<b>Bemærkninger</b>
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 i AAB afd. 20

### Spidslofter

Spidslofter må ikke anvendes til beboelse og afdelingen har ingen vedligeholdelse af spidslofterne.

Ventilationshullet i gavlen må ikke tilstoppes, men skal samtidig afspærres f.eks. med trådnet, så der ikke er adgang for fugle til loftsrummet.

Hvis en beboer ønsker at isolere på spidsloftet, skal dette udføres håndværksmæssigt korrekt og kun efter ansøgning og tilladelse fra bestyrelsen.

Der er adgang til spidsloftet ad en stige. Hvis dette ændres til en fast trappe eller lignende, må dette kun udføres efter ansøgning og godkendelse af bestyrelsen – evt. med pligt til reetablering ved fraflytning.

Ved fraflytning skal spidsloftet være ryddet for bohaver og rengjort.

### Kældre

Kældre må ikke anvendes til beboelse, og afdelingen har ingen vedligeholdelse af kældrene.

Ventilationshuller fra kælder ind under gulve i stueetagen må ikke tildækkes.

Væggene i kældrene skal stå med pudset overflade. Hvis de pudsede vægge overfladebehandles, skal det være med diffusionsåbne materialer – f.eks. kalk.

Hvis beboeren efter ansøgning installerer vaskemaskine eller tørretumbler i kælderen, er det beboerens forpligtigelse at sikre tilstrækkelig udluftning, så fugtighed i kælderen ikke øges p.gr.a. denne installation.

Der skal være adgang til målere og de tekniske installationer, som afdelingen skal vedligeholde (fjernvarmeunit, varmvandsbeholder, pumpe m.m.).

Ved fraflytning skal kælderen være ryddet for bohaver og rengjort.

### **De oprindelige skure**

Skurene må ikke anvendes til beboelse og afdelingen har ingen vedligeholdelse af skurene.

Der må ikke foretages konstruktionsmæssige ændringer i/på skurene uden forudgående ansøgning og tilladelse fra bestyrelsen/Københavns Kommune.

Hvis skurene efter tilladelse fra Københavns Kommune inddrages til beboelse, har afdelingen kun en forpligtigelse til vedligeholdelse, hvis boligen er tillagt de ekstra kvadratmeter – og der betales husleje for dem.

Væggene i skurene skal stå med pudset overflade/malet træ. Hvis de pudsede vægge overfladebehandles, skal det være med diffusionsåbne materialer – f.eks. kalk.

Ved fraflytning skal skuret være ryddet og rengjort.

### **Skure og halvtage i haverne**

Der må ikke opsættes skure eller halvtage i haverne uden forudgående ansøgning og tilladelse fra bestyrelsen.

Det er ikke muligt at lave faste regler for skure og halvtage i haverne, da forholdene er meget forskellige i de enkelte boliger. Bestyrelsen har udarbejdet en vejledning til ansøgning, der fremhæver nogle af de forhold, der skal belyses i en ansøgning.

Der gives ikke tilladelser, der strider mod gældende regler og lovgivning eller regler fastsat af Københavns Kommune.

Skure og halvtage skal vedligeholdes af beboer.

### **Haverne**

Haveordenen for AAB afdeling 20 er gældende.

Flisebelægning i haver må ikke øges uden forudgående ansøgning og tilladelse fra bestyrelsen.

Flisebelægning skal være under udluftningsriste i hussoklen.

Flisebelægning skal have hældning væk fra husmuren med minimum 2 cm fald pr. meter.

### **Udvendig vedligeholdelse**

Afdelingen står for udvendig vedligeholdelse. Dette er underlagt afdelingens økonomi og de planlagte vedligeholdelsesarbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen.

For at højne vedligeholdelsesstandarder kan beboerne selv foretage nogen udvendig vedligeholdelse og få maling stillet til rådighed af afdelingen.

Det drejer sig om:

- maling til hoveddør
- maling til udvendig vedligeholdelse af vinduer
- sokkelmaling
- maling (grøn og rød) til døre på skurene

## **Etagehusene**

Trappeopgangene må ikke anvendes til opbevaring – heller ikke fodtøj.

Beboerne i etagehusene foretager trappevask og renholdelse af opgangene og de fælles indendørs arealer (incl. kælder).

Der må ikke etableres elektrisk udsugning (emhætter), hvor der er centralt sug til aftræk fra køkken og/eller bad.

## **Ruder**

Afdelingen står for vedligeholdelse af vinduer med termoruder, der er opsat af afdelingen (veluxvinduer).

Beboeren står for udskiftning og vedligeholdelse af ruder med enkeltglas.

## **Hårde hvidevarer**

Boligerne udlejes uden hårde hvidevarer.

Afdelingen har ingen vedligeholdelse af hårde hvidevarer.

Ved fraflytning skal alle hårde hvidevarer fjernes fra boligen.

Ved installation af elkomfur, opvaskemaskine og køle- og fryseskab skal dette ske håndværksmæssigt korrekt.

Efter ansøgning kan der opsættes vaskemaskine og tørretumbler. Ved opsætning af vaskemaskine og/eller tørretumbler er det beboerens ansvar, at der ikke opstår problemer med øget luftfugtighed i boligen. I fornødent omfang må beboeren evt. etablere mekanisk udluftning efter ansøgning.

Der er boliger i afdeling 20, hvor der anvendes gas.

Ved fraflytning står afdeling 20 for afbrydelsen af bygassen og montering af nødvendige el installationer til den kommende lejer.

***Vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde i AAB afd. 20 d. 20. november 2012.***