



# Vedligeholdelsesreglement, AAB afd. 20

vedtaget på afdelingsmødet 22.februar

## Resume

Nærværende bilag til AAB's standard vedligeholdelsesreglement indeholder de ændringer i kapitel 4, der er vedtaget i AAB afd. 20. Dette bilag adskiller sig fra skabelonen fra AAB kun ved, at de ting der ikke findes i afd. 20, er udeladt.

I Afdeling 20 bor vi mange mennesker sammen, der alle har forskellige forventninger og krav til, hvordan vi ønsker at vedligeholde bebyggelsen og de tilhørende udearealer.

Da vi gerne vil værne om vores dejlige Haveby, skal dette vedligeholdelsesreglement ses som et styringsværktøj der sætter standard for, hvordan vi ønsker at afdelingen skal fremstå. Formålet er at forebygge skader på bygningerne, at efterleve Københavns Kommunes krav till bevaringsværdigt byggeri og at sikre tilgængelighed for håndværkere. Ligesom vi skal passe på Havebyens synlige bygningsdele m.m., er det også nødvendigt, at beplantning ikke ødelægger vores kloakker m.v.

## Indhold

<b>Resume</b> .....	<b>1</b>
<b>Indhold</b> .....	<b>2</b>
<b>Vedligeholdelsesstandard</b> .....	<b>3</b>
<b>Generelt om materialevalg</b> .....	<b>3</b>
<b>Beskrivelse af boligernes generelle standard i AAB afd. 20</b> .....	<b>4</b>
Ruder .....	4
Gulve.....	4
Køkken .....	4
Hårde hvidevarer .....	5
Døre .....	5
Etagelusene .....	5
Spidslofter.....	6
Kældre .....	6
De oprindelige skure mellem rækkehusene.....	6
Skure, drivhuse og overdækninger af alle formater i baghaven er sekundære bygninger.....	6
Beplantning i haverne .....	7
Belægning i haverne .....	7
Markiser.....	7
Udvendig vedligeholdelse .....	7
Snerydning.....	7
<b>Boligernes vedligeholdelsesstandard</b> .....	<b>8</b>
01.00 Loftter .....	8
02.00 Vægge samt specielle overflader .....	8
03.00 Gulve.....	10
04.00 Vægge og gulve i badeværelser .....	12
05.00 Dørflader og skabslåger .....	13
06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer.....	14
07.00 Køkkener.....	16
08.00 Skabe og skuffer .....	18
09.00 Komfurer, emhætte og gas .....	19
10.00 Køle- og fryseskabe.....	19
11.00 Terrazzo- og flisegulve .....	19
12.00 Sanitet.....	20
13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr .....	20
14.00 El-installationer og målere .....	21
16.00 Nøgler og låse .....	23
17.00 Loft- og kælderrum.....	23
18.00 Generelt om udstyr .....	23
19.00 Generelt om rengøring og afkalkning.....	24
20.00 Sekundære bygninger i haverne - Gældende for nye lejere, januar 2021.....	24
21.00 Haven - Gældende for nye lejere, januar 2021 .....	25



## Vedligeholdelsesstandard

Som udgangspunkt vedligeholdes boligerne i boperioden af lejer.

Ved flytning fra din bolig vurderes vedligeholdelsesstandard, og der tages stilling til, hvilken istandsættelse der skal foretages - og hvem der skal betale for det. Forandringsarbejder er ændringer i boligen, der ved fraflytning skal fjernes af lejer. Forbedringsarbejder er ændringer der er godkendt af bestyrelsen og/eller Københavns Kommune, og som ikke skal ændres ved fraflytning.

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 eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

## Generelt om materialevalg

Generelt istandsættes/males med hvide standardfarver.

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.

- Loft og vægge: Dyrup 5 (glans 5) Farve: Lys Råhvid (Ncs S 0300N)
- Loft og vægge på toilet/bad: Dyrup 25 (glans 25) Farve: Lys Råhvid (Ncs S 0300N)
- Træværk inkl. forsatsrammer mv.: Flügger High Finish 50 Farve: Lys Råhvid (Modehvid = S0802-Y)
- Vinduer indvendig: Flügger Vinduesmaling Farve: Råhvid (S0500N)

Fælles for alle farver, er at de regnes for standard i butikkerne.



## Beskrivelse af boligernes generelle standard i AAB afd. 20

### Ruder

Afdelingen står for vedligeholdelse af de vinduer med termoruder, der er opsat af afdelingen (VELUX vinduer). Beboeren står for udskiftning og vedligeholdelse af ruder med enkeltglas.

### Gulve

Som standard ludbehandles de oprindelige plankegulve i afd. 20. Gulvene er 100 år gamle, og tåler ikke at blive slebet igen og igen. Hvis et gulv ikke længere kan slibes, lægges nyt gulv. Istandsættelsen betales af afdelingen.

De oprindelige gulve i afd. 20 er af fyrretræ. Gulvene er temmelig bløde og derfor opstår der ofte mindre mærker og ridser ved almindelig brug. Lakerede gulve med mindre mærker og ridser accepteres ved fraflytning.

Hvis lakken er kraftigt gennemslidt og fremstår med store ridser eller hakker skal gulvet slibes og ludbehandles med ludvoks. Overgangen til ludbehandling afholdes af fraflytter, hvis gulvet bliver dømt som misligholdt, og ellers af afdelingen.

Forskellig gulvbehandling og -belægning i boligens forskellige rum er tilladt. Gulvene vurderes hver for sig ved fraflytning.

Standardbehandlingen ved fraflytning fra et ludbehandlet gulv er opskuring.

### Køkken

AAB afdeling 20 har en lang tradition for beboere, der selv renoverer og moderniserer deres bolig; hvilket er nærmere beskrevet i den nyligt udkomne rapport om afdelingens værdisætning. Særligt fremhævet i rapporten er det ejerskab og ansvar, de enkelte beboere historisk set har haft for deres hjem. At beboerne tager ansvar for boligen, bliver fremhævet som et plus, der bidrager til afdelingens særegne kendetegn og udtryk. Det medvirker til at gøre boligerne attraktive, og har gennem afdelingens lange levetid skabt både sammenhængskraft og fælles identitet.

AAB afdeling 20 har ikke et standardkøkken, ligesom der kun er kun ganske få oprindelige køkkener tilbage. Køkkenerne er generelt små, og rummer mange variationer på hvordan man kan indrette sig på den tilgængelige plads. Mange er løbende blevet skiftet ud af beboerne, både med- og uden ansøgning. Uanset eventuel manglende godkendelse, er det et princip, at køkkenelementerne blive bevaret ved fraflytning, såfremt disse intakte og funktionsdygtige. Hvis der kun er tale om defekte låger/skuffefronter udskiftes låger og fronter, så køkkenet fremstår ensartet. Dette gælder både elementer fra specialiserede køkkenleverandører så som HTH, samt fra IKEA m.fl.

Ønsker beboeren selv at udskifte sit køkken, må det med virkning fra 22. februar 2023 kun ske efter ansøgning om forbedring via individuel råderet (det autoriserede skema).



## **Boligforeningen AAB Afdeling 20**

At afdelingen, i det omfang det er muligt og bidrager til lejemålets standard, genbruger allerede opsatte køkkenelementer, følger også en generel samfundsudvikling, med øget fokus på genbrug, bæredygtighed og bekymring for klimaets udvikling.

Som beboer i AAB afdeling 20 kan man således ikke forvente ensartede planløsninger i køkkenerne. I stedet kan køkkenerne have mange forskellige løsninger, der ofte afspejler den tid de er blevet etableret i. Indretning kan for eksempel være uden overskabe og med åbne elementer, samt hylder.

I de køkkener, hvor der er etableret plads til en opvaskemaskine, vil der ikke ske reetablering af skabselement ved fraflytning. Det samme gør sig gældende for indbygningskogeplade eller indbygningsovn. Køleskab kan være et fritstående eller indbygningskøleskab.

Afskilning mellem køkken og stue kan være med eller uden dør.

### **Hårde hvidevarer**

Boligerne udlejes uden hårde hvidevarer.

Afdelingen har ingen vedligeholdelse af hårde hvidevarer. Ved fraflytning skal alle hårde hvidevarer fjernes fra boligen.

Følgende hårde hvidevarer kan installeres i køkken uden pligt til at reetablere køkkenelementer ved fraflytning:

Elkomfur, indbygningsovn, opvaskemaskine og indbygningsovn/køle/fryseskab. El-installationsarbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

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 nødvendigt 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 samt montering af nødvendige elinstallationer til den kommende lejer.

### **Døre**

I AAB afdeling 20 må der generelt anvendes almindelige hængslede døre, foldedøre og skydedøre.

### **Etagehusene**

Beboerne i etagehusene foretager trappevask og renholdelse af opgangene og de fælles indendørs arealer, herunder kælder.

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



## Boligforeningen AAB Afdeling 20

### Spidslofter

Spidslofter må ikke anvendes til beboelse.

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.

Ved fraflytning skal spidsloftet være ryddet for bohaver og være rengjort.

### Kældre

Kældre må ikke anvendes til beboelse.

Afdelingen har ingen vedligeholdelse af kældrene.

Ventilationshuller fra kælder ind under gulve i stueetagen eller til det fri må ikke tildækkes. Ønsker du at behandle væggene i kælderen, skal du kontakte bestyrelsen.

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

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

Ved fraflytning skal kælderen være ryddet for bohaver og rengjort.

### De oprindelige skure mellem rækkehusene

Skurene må ikke anvendes til beboelse. 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, drivhuse og overdækninger af alle formater i baghaven er sekundære bygninger

Der må ikke opsættes skure eller halvtage i haverne uden forudgående ansøgning og tilladelse fra bestyrelsen. Der skal altid søges om byggetilladelse hos Københavns Kommune.

Der må ikke opføres sekundær bygning med fast tag i haverne.



## **Boligforeningen AAB Afdeling 20**

### **Beplantning i haverne**

Beboeren er forpligtet til at beskære træer og buske så de ikke overstiger en højde på 5 meter i baghaven og 3 meter i forhaven.

Hæk og levende hegn skal holdes inden for stensætningen og må ikke overstige en højde på 1,6 meter, målt fra stammens basis ved jordniveau.

Beboeren er forpligtet til løbende at holde skellet mellem egen og de omkringliggende haver fri for ukrudt.

Træer og buske skal klippes fri fra facaden. Ved reparationsarbejde af facade og sokkel der måtte være igangsat af afdelingens ejendomsfunktionær, er beboerne forpligtede til at klippe eventuel beplantning ned, hvis dette står i vejen for arbejdets udførelse.

### **Belægning i haverne**

Sten og flisebelægning i haverne skal etableres i henhold til publikationen Normer og vejledning for Anlægsgartnerarbejde (NOMA, 2015) og løbende vedligeholdes. Afvanding skal altid ledes væk fra bygning. Træterrasser skal træbeskyttes løbende, og rådne brædder udskiftes.

### **Markiser**

Markiser opsat af lejer fjernes ved fraflytning på lejerens regning.

### **Udvendig vedligeholdelse**

Afdelingen står for udvendig vedligeholdelse af boligen. 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 i den forbindelse få maling stillet til rådighed af afdelingen.

Det drejer sig om:

Maling, sokkelmaling

Maling, (grøn og rød) til døre på skurene

Maling til mellemgang (hvid)

### **Snerydning**

Ved snefald påhviler det beboerne i rækkehusene at holde indgangene til hoveddør, postkasse og renovationsbeholder fri for sne og is. Afdelingen snerydder og salter veje og fortove.

## Boligernes vedligeholdelsesstandard

### Vedligeholdelse af:

01.00 Loftter	A:	B:	C:	Bemærkninger
01.01 Malerbehandling af loftter § 26, stk.2 (hvid)	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1 % pr. måned. Efter 8 år og 4 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	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

### Udførelse

Huller i loftter spartles, slibes og males med rulle, dækkende med normalt mindst to lag maling.

Bærer boligen præg af nikotigingennemtrængning, skal der udføres en spærremaling, inden loftmaling påføres.

### Vedligeholdelse af:

02.00 Vægge samt specielle overflader	A:	B:	C:	Bemærkninger
02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade § 26, stk. 2	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1 % pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.02 Maling af tapetserede vægge § 26, stk. 2 (hvid)	X		X	Udgiften overtages af afdelingen med 1 % pr. måned. Efter 8 år og 4 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 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			Filt må kun opsættes på vægge når det ikke er hvor man bader. Ellers skal fraflytter betale, jf. nedenfor.
02.10 Farveændring (reetablering til hvid)			X	
02.11 Sandspartling af lofter og vægge	X			Udgiften overtages af afdelingen med 1 % pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.12 plader på vægge		X		Bløde plader på væggen opsat før år 2000 nedtages for afdelingens regning.

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

### *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, dog ikke hvor der bades)
- Filt på lofter og vægge (dog ikke hvor der bades)

Særligt om vådrum:

- Flügger - Deksoplast 25

- Beck & Jørgensen - B&J 738 eller Sa2n 774 Acryl
- Dyrup - 6210 glans 25
- Hygæa - superpro 25 (forhandles hos Dyrup)
- eller tilsvarende kvalitet

**Vedligeholdelse af:**

03.00 Gulve	A:	B:	C:	Bemærkninger
03.01 Udbedring af ikke-dækkende behandling uden om tæpper eller møbler			X	Gulvet afslibes og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid.
03.02 Reparation] efter opkogning af gulvlak			X	Gulvet afslibes og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid.
03.03 Udbedring af kraftig gennemslidning af laklag med/uden misfarvning			X	Gulvet afslibes og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X	Gulvet afslibes og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid
03.05 Udbedring af farveforskelle efter tæppe eller møbel	X			
03.06 ikke korrekt plejet med egnede produkter (med eller uden hvidt pigment)]			X	Gulvet opskrues og genbehandles om nødvendigt.
03.07 Vinylbelægning på gulv i køkken. Dog forudsat, at den er hel, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X			
03.08 Linoleumsbelægning. Dog forudsat, at den er intakt, monteret korrekt og velholdt ved fraflytning	X			
03.09 Alm. 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 kommunens foranledning, er reetablering på deres regning.
03.12 Afrensning og behandling af sandlister, skurelister og fejlister			X	
03.13 Reetablering af manglende skurelister og fejlister, samt udlusning af huller efter fjernelse af rør.		X		Der har gennem tiden været flere istandsættelsesprojekter hvor fejl og mangelliste ikke er blevet udbedret, hvorfor afdelingen reetablerer
03.14 Istandsættelse af malede gulve			X	Malede gulve reetableres med afslibning og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid
03.15 Rester af væg-, træværks- og loftsmaling på gulve			X	Gulvet afslibes og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse. **B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

### Udførelse

Skader afrenses, slibes og Gulvet afslibes og ludbehandles med 2 gange lud voks hvid

### Materialevalg, Trægulve:

- voks lud hvid
- plejebehandling af gulve er sæbebehandling enten hvid eller natur, ludvoks sæbe hvid eller natur. Anbefalet produkter fra Faxø, Junkers, Trip Trap eller lignede kvalitet
- Lakerede - Faxø produkter / Junkers (vandbaseret) / Floor Coat mrk. Unik

eller tilsvarende kvalitet

Følgende gulvtyper betragtes som hørende indenfor afdelingens vedligeholdelsesstandard, og vil således ikke skulle reetableres ved fraflytning:

- Parketgulv
- Plankegulv
- Klikgulv
- Terrazzogulv
- Klinkegulv

**Vedligeholdelse af:**

04.00 Vægge og gulve i badeværelser	A:	B:	C:	Bemærkninger
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, knager og lign.)			X	
04.04 Udgypsning af borehuller i fliser			X	
04.05 Udgypsning 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		

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

*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 punkt 01.00 og 02.00.

**Vedligeholdelse af:**

05.00 Dørflader og skabslåger	A:	B:	C:	Bemærkninger
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		Afsyrede døre males i standardfarve. Dørene er afsyret af afdelingen ved tidligere istandsættelse af flyttelejligheder.
05.08 Udskiftning af døre med huller i			X	
05.09 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler 3.11 Reetablering ved manglende dørtrin			X	
05.10 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler			X	
05.11 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler		X		

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

*Udførelse*

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

*Materialevalg, træværk*

- Grunding (inden påføring af maling)
- Flügger - interiør hæftegrunder
- Beck & Jørgensen - mellemaling acryl 726 (pletmaling 725)
- Dyrup - acryl plast mellemaling 6275

eller tilsvarende kvalitet

*Afsyret og rått træværk*

- Oliebehandles - Faxe produkter
- Gori træpleje
- Junkers (vandbaseret)

eller tilsvarende kvalitet

**Vedligeholdelse af:**

	A:	B:	C:	Bemærkninger
06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer				
06.01 Malerbehandling af karme, paneler, indfatning, vinduer og vinduesramme § 26, stk.2 (hvid)			X	
06.02 Udvendig vedligeholdelse gælder både udvendig og indvendig side af vinduet inkl. den udvendige side af forsatsvinduet		X		
06.03 Manglende maling, ridser eller misfarvninger af den indvendige side af forsatsvinduer			X	Vedligeholdelses af lejer
06.04 Mindre antal afskalninger	X			

06.05 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling/lakering ('helligdage', 'gardiner' og lign.)			X	
06.06 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvid)			X	
06.07 Ridser efter støvsugning eller lignende, jf. § 25, stk. 3	X			
06.08 Nedslidt, men intakt malingslag		X		
06.09 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer			X	
06.10 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug		X		
06.11 Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel samt væg og vinduesrammer			X	
06.12 Ommaling som følge af brug af rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger			X	
06.13 Afrensning af vindueskarme			X	
06.14 Udbedring efter borehuller i indfatningen		X		Indfatningen kan bruges til at opsætte gardin.

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

Vedligeholdelse af: Uanset eventuel manglende godkendelse, er det et princip, at køkkenelementerne blive bevaret, såfremt disse er intakte og funktionsdygtige. Hvis der kun er tale om defekte låger/skuffefronter udskiftes låger og fronter, så køkkenet fremstår ensartet Dette gælder både elementer fra specialiserede køkkenleverandører så som HTH, samt fra IKEA m.fl.

07.00 Køkkener	A:	B:	C:	Bemærkninger
07.01. Elementerne er intakte og funktionsdygtige, men er ikke håndværksmæssigt korrekt opsat. Dette gælder både elementer fra specialiserede køkkenleverandører så som HTH, samt fra IKEA m.fl.  Hvis der kun er tale om defekte låger/skuffefronter udskiftes låger og fronter, så køkkenet fremstår ensartet.		X	X	Elementerne genopsættes håndværksmæssigt korrekt  Defekte låger/skuffefronter udskiftes. Hvis det ikke er muligt at opnå et ensartet udseende, beslutter bestyrelsen om hele køkkenet skal udskiftes.
07.02 Opsætning af manglende låger/hylder i skabe			X	Der foretages ikke retablering efter hårde hvidevarer
07.03 Udgipsning af borehuller i fliser			X	
07.04 Udgipsning af borehuller mellem fliser			X	
07.05 Afrensning af malede fliser eller fuger			X	
07.06 Erstatning af ødelagte fliser			X	
07.07 Fastgørelse af løse fliser	X			Hvis løse fliser skyldes alm. slid, afholder afdelingen udgiften
07.07 Bordplader  Godkendte typer er: laminat, træ og granit.		x		Der kan forekomme mindre afslag i granit, samt mærker i de øvrige bordplader. Ved udskiftning skiftes til laminat.



		X		Ved normalbrug men fremstår med sild og ælde udskiftes af afdelingen til laminat  Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale der udskiftes til laminat
07.08 bordplader Mindre skæremærker pga. alm. brug § 25, stk. 3		X		
07.09 Bordplader. Udbedring efter brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder og lignende)			X	
07.10 Bordplader. Nedslibning efter dybe skæremærker			X	
07.11 Bordplader. Udbedring efter gennemslidt/ huller i laklag			X	
07.12 Bordplader. Udbedring efter skader af større omfang i kantliste			X	
07.13 Køkken fremstår med alvorligt slid og ælde		X		Der anbefales en eventuel udskiftning af køkkenet

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

**Vedligeholdelse af:**

08.00 Skabe og skuffer	A:	B:	C:	Bemærkninger
08.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre, skabssider og skuffer, som skyldes forkert brug			X	
08.02 Gennemslidninger på skabsbunde, døre, skabssider og skuffer, der skyldes almindelig brug, § 25. stk. 3	X			
08..03 Udbedring efter selvklæbende papir/pvc på hylder			X	
08..05 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler			X	
08.06 Afrensning af maling på håndtag, reb og hængsler			X	
08..07 Udskiftning af defekte håndtag, reb og hængsler		X		Hvis det skyldes slid og ælde ved almindelig brug
			X	Ved misligholdelse afholdes udgiften af fraflytter

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

**Udførelse**

Malerbehandling af træværk skal udføres med pensel og være dækkende.

**Materialevalg**

Se punkt 05.00

**Vedligeholdelse af:**

09.00 Komfurer, emhætte og gas	A:	B:	C:	Bemærkninger
				Boligerne i AAB afd. 20 udlejes uden komfurer, emhætte m.m. Køkkenet er uden gas. Der er ikke mulighed for at indlægge gas.

**Vedligeholdelse af:**

10.00 Køle- og fryseskabe	A:	B:	C:	Bemærkninger
				Boligerne i AAB afd. 20 udlejes uden køle- og fryseskab.

**Vedligeholdelse af:**

11.00 Terrazzo- og flisegulve	A:	B:	C:	Bemærkninger
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	

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

**Vedligeholdelse af:**

12.00 Sanitet	A:	B:	C:	Bemærkninger
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	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

13.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr	A:	B:	C:	Bemærkninger
13.01 Udbedring af skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde		X		

**Boligforeningen AAB**  
**Afdeling 20**

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	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

14.00 El-installationer og målere	A:	B:	C:	Bemærkninger
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		

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

15.00 Radiatorer og rør	A:	B:	C:	Bemærkninger
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		

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

**Vedligeholdelse af:**

16.00 Nøgler og låse	A:	B:	C:	Bemærkninger
16.01 Vedligeholdelse af låse, samt omlægning/udskiftning af låsecylinder, når der afleveres færre nøgler end udleveret og kvitteret for ved indflytning			X	Nye lejer bør udskifte cylinderen.

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

17.00 Loft- og kælderrum	A:	B:	C:	Bemærkninger
17.01 Tømning og rengøring			X	
17.02 Reetablering efter ikke godkendte opsatte lamper og strømføring			X	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

18.00 Generelt om udstyr	A:	B:	C:	Bemærkninger
18.01 Nedtagning og udbedring efter alle ikke tilhørende beslag, persienner og lamper og strømføring m.v.			X	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

19.00 Generelt om rengøring og afkalkning	A:	B:	C:	Bemærkninger
19.01 Rengøring af tømt bolig			X	
19.02 Rengøring efter håndværkere			X	
19.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse			X	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.

**Vedligeholdelse af:**

20.00 Sekundære bygninger i haverne - Gældende for nye lejere, januar 2021	A:	B:	C:	Bemærkninger
20.01 Haven overtages som beset, med bygning, terrasse og planter.	X			Under forudsætning af at brandsikkerhedsforanstaltninger er overholdt
20.02 Ulovlige sekundære bygninger fjernes.			X	

**A:** Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.

**B:** Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.

**C:** Istandsættelsen betales af fraflytter.



**Vedligeholdelse af:**

21.00 Haven - Gældende for nye lejere, januar 2021	A:	B:	C:	Bemærkninger
21.01 Haverne				Haven overtages som beset.
21.02 Terrasse- og gangbelægninger	X		X	Vurderes terrasse- og gangbelægninger til at være opbygget i henhold til "Normer for danske anlægsgartner 2015" overtages terrasse og gangarealer som beset. Hvis ikke, ryddes terrasser og anden belægning, med udtagelse af gangarealer til hoveddør, på fraflytters regning.
21.03 Markise			X	Markiser opsat af lejer fjernes ved fraflytning på lejerens regning.
21.04 Beplantning			X	Træer og buske skal holdes under 5 meter i baghaven og 3 meter i forhaven. Hæk og levende hegn skal holdes inden for stensætningen.

**A: Manglen eller ændringen accepteres, uden at der er krav om istandsættelse.**

**B: Istandsættelsen betales af afdelingen, via henlagte midler til formålet.**

**C: Istandsættelsen betales af fraflytter.**

Beboerne i Boligforeningen AAB, afdeling 20 har ved stemmeflertal på det ekstraordinære afdelingsmøde 22. februar 2023 vedtaget dette vedligeholdelsesreglement.

□